B O J A
Boletín Oficial de la JUNTA DE ANDALUCIA

SUMARIO

(Continuación del fascículo 1 de 3)

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

PÁGINA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Anuncio de 14 de diciembre de 2009, de la Delegación Provincial de Almería, por el que se hace pública la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de 27 de noviembre de 2009, recaída en el expediente que se cita, sobre Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Huércal-Overa (Almería). 114

Número formado por tres fascículos

Miércoles, 20 de enero de 2010 **Año XXXII** **Número 12 (2 de 3)**

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA
CONSEJERIA DE LA PRESIDENCIA
Secretaría General Técnica.
Dirección: Apartado Oficial Sucursal núm. 11. Bellavista.
41014 SEVILLA
Talleres: Servicio de Publicaciones y BOJA

Teléfono: 95 503 48 00*
Fax: 95 503 48 05
Depósito Legal: SE 410 - 1979
ISSN: 0212 - 5803
Formato: UNE A4

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

ANUNCIO de 14 de diciembre de 2009, de la Delegación Provincial de Almería, por el que se hace pública la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de 27 de noviembre de 2009, recaída en el expediente que se cita, sobre Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Huércal-Overa (Almería).

Para general conocimiento se hace pública la Resolución que la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en su sesión ordinaria de fecha 27 de noviembre de 2009, adoptó en relación al expediente PTO 48/06 sobre Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Huércal-Overa (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento.

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

- La Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, de fecha 27 de noviembre de 2009, por la que se aprueba definitivamente parte del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Huércal-Overa (Almería) (Anexo I).
- Normas Urbanísticas (Anexo II).
- Fichas Reguladoras (Anexo III).
- Anexo: Ordenación del Sector-1 (Anexo IV).

ANEXO I

R E S O L U C I Ó N

Reunida la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 27 de noviembre de 2009, examinó el expediente núm. PTO 48/06 sobre Plan General de Ordenación Urbanística, del municipio de Huércal-Overa (Almería), siendo promotor el Ayuntamiento, resultan del mismo los siguientes

H E C H O S

A) ANTECEDENTES

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión de fecha 19 de octubre de 2006, acordó entre otras cuestiones:

1. Aprobar definitivamente los siguientes aspectos, supeditando el registro y publicación a la subsanación de las deficiencias y consideraciones genéricas y específicas que a continuación se señalan:

- El suelo urbano consolidado del núcleo de Huércal-Overa, si bien para los ámbitos provenientes de áreas con mantenimiento de la ordenación de planeamiento de desarrollo aprobado y ejecutado, supeditado a se elimine dicha referencia, debiendo el propio documento contener todas y cada una de las ordenanzas referentes a cada una de las parcelas resultantes de la ordenación de todos y cada uno de los correspondientes instrumentos de planeamiento de desarrollo (art. 10.2.A.a) de la LOUA); supeditado asimismo a que la ordenanza de edificación intensiva defina claramente las condiciones de aprovechamiento, con independencia de las edificabilidades y alturas de las construcciones existentes ya que de lo contrario no generaría idénticos derechos para los propietarios de estos suelos.
- El suelo urbano consolidado del núcleo de San Francisco, supeditado a que la ordenanza de aplicación «Poblado de Colonización», según las Normas Urbanísticas sea la que figure igualmente en el correspondiente plano de ordenación pormenorizada.
- El suelo urbano consolidado de los núcleos de La Molineta y La Atalaya, supeditado a que clarifique la contradicción que reflejan los artículos 92 y 93 de las Normas Urbanísticas en cuanto a la ordenanza de aplicación como la desconexión en todo caso con lo grafiado en el plano de ordenación pormenorizada de dichos núcleos en el plano «HO-3 – Ordenación Pormenorizada. Huércal-Overa. Zonas de Ordenanzas) y se elimine el apartado 4 del art. 93 antes citado, que se refiere a la posibilidad de cambio de uso de industrial a residencial por ser contradictorio con el art. 36 de la LOUA, en concordancia con el art. 10.2.A) de esta misma Ley.
- El suelo urbano consolidado de los núcleos de Los Menas y Santa María de Nieva, supeditado a que se establezcan las condiciones de aprovechamiento ya sea por definición de los parámetros de número de plantas y ocupación o de número de plantas y edificabilidad con independencia de la posibilidad de permitir una planta más en los casos de sustitución de un edificio existente con más plantas de las dos permitidas o para ocultar medianeras, ya que de lo contrario no generaría idénticos derechos para los propietarios de estos suelos.
- El suelo urbano no consolidado denominado Unidades de Ejecución del núcleo de Huércal-Overa UE-7, UE-8, UE-10, UE-12 y UE-13, supeditado su consideración como Áreas de Reforma Interior remitidas a desarrollo mediante el correspondiente Plan Especial, debiéndose establecer y justificar el cumplimiento de las determinaciones relativas a usos, densidades y edificabilidades globales y definición de los objetivos en consonancia con los artículos 10 y 17 de la LOUA, ya que para ninguno de ellos se contiene una ordenación detallada que haga posible su desarrollo y ejecución con los suficientes garantías con las actuales determinaciones; debiéndose establecer los coeficientes de uso y tipología y el de vivienda protegida, así como su justificación.
- El suelo urbano no consolidado denominado Unidades de Ejecución de uso industrial, supeditado al establecimiento de los objetivos establecido para este ámbito, entendiendo la inexistencia de coeficientes como la imposibilidad de establecer otros usos compatibles, extremo que de no ser así deberá llevar aparejado el establecimiento de los mismos y su justificación.
- La totalidad del suelo urbanizable industrial, supeditando el sector EN-I-1 a una justificación más explícita y argumentada de la necesidad de su implantación de manera aislada respecto a los núcleos existentes como aplicación de la excepcionalidad contemplada en el art. 9.A.d) de la LOUA.
- El suelo no urbanizable, supeditado a la subsanación de las consideraciones establecidas en el apartado 5, es decir:

2. Suspender los siguientes aspectos hasta tanto no se subsanen las deficiencias que en cada caso se especifican:

- El suelo urbano correspondiente a los núcleos de Abejuela, Almajalejo, Cayetanos (Los), Concepción (La), Fuensanta (La), Fuente Amarga, Gacia, Gibaos (Los), Gibiley, Goñar, Gor (El), Hoya (La), Labores (Las), López (Los), Loma (La), Norias (Las), Overa, Parata (La), Pedro García, Perulera (La), Piedras (Las), Puertecico (El), Quiteríos (Los), Reyes (Los), Saltador (El), Santa Bárbara y Urcal, hasta tanto no se aporte anexo a la memoria informativa y los correspondientes planos de información que verifique que dichos suelos se encuentran en alguna de las circunstancias descritas en el art. 45 de la LOUA, distinguiendo, en su caso, los suelos que deban merecer la consideración de urbano consolidado de los suelos que deban considerarse como urbano no consolidados, o en su caso, incluso urbanizable. Igualmente quedan suspendidos estos ámbitos hasta tanto no se aporten los planos de ordenación correspondientes a estos núcleos. Mientras tanto, el régimen aplicable será el de las vigentes NN.SS. de Planeamiento en lo que no sea contradictorio con la LOUA.

- El suelo urbano no consolidado denominado como zonas ZES, hasta tanto el documento no regule sus condiciones de desarrollo y sus determinaciones en consonancia con el régimen jurídico que deviene de sus clasificación y los objetivos que el PGOU pretende conseguir en cada ámbito. No obstante lo anterior, algunas de estas zonas, por sus dimensiones, por su ubicación, por pertenecer a ámbitos remitidos a desarrollo por las vigentes NN.SS. de Planeamiento y no haberse tramitado el instrumento de desarrollo preciso, etc., deberán considerarse como Áreas de Reforma Interior, con aplicación de las reglas sustantivas y estándares de ordenación establecidos en el art. 17 de la LOUA, tal es el caso de la zona ZES-1.2.

- Todo el suelo urbano no consolidado incluido o no en Unidades de Ejecución no incluido en el siguiente apartado 3, hasta tanto no se contenga la definición de sus objetivos y asignación de usos, densidades y edificabilidades globales, en consonancia su clasificación con el art. 10.2.A.b) y el art. 17 de la LOUA, incluyendo la reserva de terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial tal y como establece el art. 10.1.A.b) y en consonancia con lo expresado en el apartado 7 del presente informe, todo ello teniendo en cuenta que se tratan de Áreas de Reforma Interior o, incluso de Sectores (caso de las UE-17, UE-2, UE-3). Deberá corregirse lo establecido en el art. 102 de las Normas Urbanísticas para que el régimen y las determinaciones sean acordes con los establecidos en la LOUA. Igualmente deberán establecerse justificadamente los coeficientes de uso y tipología que con carácter obligatorio especifica el art. 61 de la LOUA.

- Con carácter general, todo el suelo urbanizable sectorizado, hasta tanto el documento contenga la totalidad de las determinaciones relativas a Usos, densidades y edificabilidades globales en consonancia con el art. 17 de la LOUA y el Anexo del Reglamento de Planeamiento; las relativas a la reserva de terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida tal y como establece el art. 10.1.A.b) y en consonancia con lo expresado en el apartado 7 del presente informe; las relativas a los Sistemas Generales (los cuales deberán establecerse y cuantificarse, en atención al art. 10 de la LOUA, y en consonancia a lo antes establecido respecto a la consideración de municipio de relevancia territorial y con las funciones de capitalidad comarcal que tiene el núcleo principal, teniendo en cuenta que los Sistema Generales de Espacios Libres propuestos no pueden incluirse y por tanto computar como Sistemas Generales de los comprendidos en el artículo 10.1A.c.1 de la LOUA, por ser dominio público (SG-EL-6), o ser residuales en base a su ubicación (SG-EL-5), o ser colindantes con el dominio público hidráulico y haberse procedido a su deslinde y a la evaluación del riesgo de inundación, por su topografía etc. (SG-EL-8 y SG-EL-4).

- Además, con carácter particular, el Sector 1 por incluir suelos correspondientes al dominio público hidráulico; el Sector 7 por ser discontinuo; el Sector 1, el Sector 7, el Sector 11, el Sector S-AT-1 y el Sector S-AT-2 por incluir suelos correspondientes al dominio público (vías pecuarias); el Sector 1, el Sector 3, el Sector 4 y el Sector 7 por ser colindantes con un cauce y no haberse evaluado el posible riesgo de inundabilidad de dichos terrenos, el Sector S-TA-1 por contener terrenos en su extremo oeste que por su topografía no son aptos para ser urbanizados, en aplicación del art. 48 de la Ley 1/1999, de Atención a las personas con discapacidad. En todo caso, habrá de tenerse en cuenta las consideraciones que sean aplicables establecidas en los apartados 1 a 11 del presente informe y no reflejados en las conclusiones.

- El sector BA-T-3 deberá eliminar la edificabilidad residencial por lo motivos ya expuestos para los sectores contiguos BA-T-1 y BA-T-2, y no entender justificada la no procedencia de localizarse en el entorno de alguno de los núcleos existentes, por lo que deberá derivarse el techo residencial a una nueva localización en el entorno de un núcleo ya existente, si bien se deberá replantear el número de viviendas previsto, ya que propone un total de 7.355 viviendas, cantidad excesiva teniendo en cuenta que según censo de 2001 del IEA el número de viviendas existentes en el municipio en esa fecha era de 7.105, es decir, inferior incluso a las propuestas en este sector. Por otra parte, respecto al campo de golf y la edificabilidad destinada al uso turístico, en todo caso deberá justificarse su implantación aislada y redelimitarse en base a lo antes expuesto, al tiempo que su clasificación requerirá que previamente se justifique:

• La disponibilidad del recurso de abastecimiento de agua para los nuevos usos, con el informe del organismo de cuenca en el que se avale la existencia del suficiente caudal de agua.

• Garantía desde el propio Plan General que el agua destinada al riego del campo de golf procederá de un proceso de reciclaje.

• Estudio de Inundabilidad que garantice la no inundabilidad de los terrenos objeto de clasificación, e inclusión en el documento del Plan General de las medidas correctoras, coherentes con las características del territorio donde se implanta, que del referido estudio se puedan derivar.

• Garantizar la integración paisajística desde el propio Plan General.

• Disponibilidad de recursos energéticos (líneas de transporte, transformadores, etc.), para los nuevos usos, con informe del Organismo responsable.

Con posterioridad, la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesiones de fecha de fecha 20 de julio de 2007 y 21 de mayo de 2008, acordó aprobar definitivamente todos los ámbitos de suelo urbano no consolidado (áreas) de los núcleos de Huércal-Overa, La Atalaya, Los Menas, El Pilar y San Francisco, a excepción del ARI-UE-17 y de los 3 sectores de suelo urbano no consolidado S-10, S-11 y S-AT-4.

B) DESCRIPCIÓN/VALORACIÓN

La disposición transitoria quinta de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía establece que el procedimiento y contenido de los Planes se realizará conforme a la citada Ley. Es en este ámbito donde se formula y tramita el presente Plan General de Ordenación Urbanística de Huercal Overa.

La documentación que ahora se presenta pretende la aprobación definitiva de todo lo que queda suspendido del PGOU de Huércal-Overa a excepción del sector S-BA-3 del cual no se aporta documentación. En concreto:

1. Respecto al suelo urbano:

- Se aportan tanto en los correspondientes planos de ordenación estructural como de ordenación pormenorizada los

suelos clasificados como urbano consolidado y no consolidado de los núcleos menores siguientes: Los Navarros, Santa Bárbara, La Concepción, El Saltador, Almajalejo, La Perulera, Pedro García, Santa María de Nieva, El Chorreador, La Loma, Las Minas, Los Cayetanos, La Hoya, El Gor, Urcal, Las Labores, Las Norias, Los Carmonas, Goñar, Fuente Amarga, Los López, Las Piedras, El Puertecico, Los Gibaos, Abejuela, La Fuensanta y La Parata.

- Se aportan las fichas correspondientes al área de suelo urbano no consolidado del núcleo de Huércal-Overa denominado UE-17, a las áreas de suelo urbano no consolidado de los núcleos menores antes citados, así como a los sectores de suelo urbano no consolidado denominados Sector 10 y Sector 11 del núcleo de Huércal-Overa, así como el Sector S-AT-4 del núcleo de La Atalaya.

2. Respecto al suelo urbanizable:

- Se aportan tanto en los correspondientes planos de ordenación estructural como de ordenación pormenorizada los suelos clasificados como urbanizables, así como los sistemas generales incluidos o adscritos a los mismos.

- Se aportan las fichas correspondientes a cada unos de los citados sectores.

Además:

1. Respecto a la Normativa:

- Se renumera el artículado debido a la eliminación de algún artículo que dado que el objeto de su regulación fue denegado no ha lugar al mismo (art. 8 que regulaba el suelo urbanizable no sectorizado), se eliminan referencias a legislación sectorial ya derogada sustituyéndose por referencias a la legislación actualmente vigente (Ley 7/200, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, etc.), se realizan diversas correcciones de errores y algunas modificaciones en la forma de redactar determinados artículos para dar más claridad al objeto del mismo, así como la inclusión de un artículo que establece la Ordenanza aplicable a los núcleos menores que ahora son objeto de levantamiento de suspensión (art. 92).

2. Respecto a los informes emitidos al documento aprobado el 13.5.2009 por el Pleno:

- Se incorporan al texto del PGOU los condicionantes del informe de la Agencia Andaluza del Agua, del informe del Servicio de Vías Provinciales de la Diputación de Almería y del informe de la Delegación Provincial de Almería de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio y Urbanismo, sobre los plazos para el inicio y terminación de viviendas protegidas.

3. Respecto a los núcleos secundarios:

- Se incorpora como Anexo a la memoria informativa los correspondientes planos que acreditan la situación de los suelos respecto a las circunstancias descritas en el art. 45 de la LOUA.

B.1. Integración en el ámbito territorial.

El municipio de Huércal-Overa se encuentra situado en el Noreste de la provincia de Almería, entre la Sierra de las Estancias y la Sierra de Almagro. Tiene 318 km^2, representado esta superficie el 3,62% de la provincia de Almería y el 26% de la superficie del Plan Subregional de Ordenación del Levante Almeriense.

El municipio se inserta en un territorio organizado por redes de Ciudades Medias, en la unidad territorial del Levante Almeriense, teniendo la consideración de Ciudad Media Grado 2.

El núcleo urbano principal se encuentra a muy poca distancia del Eje de Articulación Exterior (hacia el Arco Mediterráneo), representado por la A-7, Autovía del Mediterráneo, que atraviesa el municipio de Sur a Noreste. Forma parte igualmente del eje de articulación regional que discurre entre Huércal-Overa y Baza.

B.2. Tramitación.

El expediente contiene la tramitación municipal, así como la tramitación ante la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio. Se presenta documento, aprobado por sesión plenaria, con fecha 13.5.2009, el cual presenta una serie de modificaciones respecto del documento anterior que el Ayuntamiento no ha considerado de carácter sustancial.

Junto a este documento se aporta:

- Certificado de Secretaría General de Aprobación del documento de subsanación de deficiencias del PGOU de Huércal-Overa, en cumplimiento de resolución de la CPOTU, de fecha 19 de octubre de 2006, en sesión plenaria de fecha 13 de mayo de 2009.

- Informe del técnico municipal de fecha 22 de abril de 2009.

- Informe de secretaría de fecha 4 de mayo de 2009.

- Informe de la Agencia Andaluza del Agua de 3 de marzo de 2009, siendo el sentido del mismo favorable condicionado a:

• Que los nuevos desarrollos urbanísticos, previstos en la Revisión del PGOU de Huércal-Overa, podrían llevarse a cabo en la medida en que se vayan ejecutando las infraestructuras de desalación planificadas.

• Deberá incluirse la evolución de los consumos facturados en los últimos años y el origen de los recursos utilizados, incluyendo la cuantificación de caudales y su distribución, así como la situación administrativa concesional.

• Deberá procederse en los desarrollos previstos, a la revisión de las demandas asociadas a los mismos, de manera que las dotaciones unitarias usadas para el cálculo se adecuen a las contempladas en la O.M., de 6 de septiembre de 1999, definiéndose y analizándose escenarios temporales intermedios entorno a los años 2016 y 2020, en los que se establezcan el estado del consumo previsto y del origen e infraestructuras de aprovisionamiento de los recursos hídricos necesarios.

• Deberá valorarse y justificarse de forma adecuada las necesidades de agua para riego de zonas verdes y campo de golf, así como los potenciales recursos procedentes de aguas regeneradas de que pueda disponerse para cubrir dichas demandas.

• Deberán indicarse las actuaciones propuestas para mejorar la eficiencia y obtener el máximo rendimiento en el uso del agua.

- Informe del Servicio de Vías Provinciales de la Diputación de Almería, de fecha 30 de marzo de 2009, siendo el sentido del mismo favorable.

- Informe del Servicio de Vivienda de la Delegación de Vivienda y Ordenación del Territorio, de fecha 25 de marzo de 2009, siendo el sentido del mismo favorable con las siguientes consideraciones:

• El plazo para obtener la calificación provisional de las viviendas protegidas es de un año desde la aprobación definitiva del PGOU de Huércal-Overa, y tres años más para la terminación de su construcción.

• Se velará por que el desarrollo de las obras de las viviendas protegidas se realice de forma acompasada con las infraestructuras y equipamientos del sector, de forma que a la finalización de las obras de las viviendas protegidas éstas cuenten con todos los servicios y equipamientos necesarios.

En fecha 27.6.09 se remite al Ayuntamiento comunicado por parte de esta Delegación Provincial, indicando que el expe-

diente no está completo, con indicación de la documentación que debe aportarse.

En fecha 16.7.09 (registro de entrada en esta Delegación Provincial) se aporta la documentación requerida.

En fecha 8.9.09 se remite al Ayuntamiento una vez estudiada toda la documentación escrito en el que habiéndose detectado algunas deficiencias se da conocimiento de las mismas al objeto de que el Ayuntamiento pueda resolverlas indicándose que «En caso de no recibirse esa documentación de subsanación el expediente será elevado en su estado actual a la citada próxima sesión de la CPOTU, en cumplimiento de lo preceptuado en el art. 14.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, 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, a efectos de dictar la resolución procedente dentro del plazo máximo de resolución de 5 meses establecido en el art. 32.4 de la LOUA».

En fecha 15.9.09 (registro de entrada en esta Delegación Provincial) se aporta la documentación requerida.

En fecha 19.10.09 (registro de entrada en esta Delegación Provincial) se aporta la escrito por parte de la Delegación del Gobierno de Almería; extremo que se comunica al Ayuntamiento en fecha 21.10.09.

En fecha 23.10.09 (registro de entrada en esta Delegación Provincial) se aporta la documentación por parte del Ayuntamiento en referencia al escrito antes citado.

B.3. Documentación.

Se aporta ahora documento de PGOU de Huércal-Overa, incluyendo toda la documentación para la aprobación de lo que aún queda suspendido a excepción del sector BA-T-3, así como texto único de la Normativa, donde además de lo que ahora se introduce se ha procedido a realizar una corrección de errores así como pequeñas modificaciones en la redacción de determinados artículos cuyo texto resultaba confuso o ha dado lugar a incongruencias.

La documentación aportada consta de 5 tomos:

1. Tomo I: Normativa.
2. Tomo II: Tablas resumen Áreas de Reparto y fichas reguladoras.
3. Tomo III: Planos de Ordenación Estructural.
4. Tomo IV: Planos de Ordenación Pormenorizada.
5. Tomo V: Anexo ordenación sector 1 del núcleo de Huércal-Overa.

B.4. Determinaciones.

Las determinaciones establecidas por la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, para la ordenación se indican en el art. 10, tanto las de carácter estructural como pormenorizado.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Huércal-Overa establece las siguientes determinaciones de carácter estructural:

B.4.1. Ordenación estructural.

B.4.1.1. Clasificación del suelo.

La clasificación y categorías del suelo en el ámbito del presente documento están contenidas con carácter general en el plano de ordenación estructural E.1, para todo el municipio a escala 1:25.000; existiendo un juego de planos a escalas 1:5.000 y 1:2.000 para cado uno de los núcleos.

B.4.1.1.1. Suelo urbano.

El PGOU de Huércal-Overa clasifica como suelo urbano un total de 723,70 Ha. En este suelo se distinguen las categorías de consolidado y no consolidado.

El suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución del documento que es objeto de resolución supone un total de 182,44 Ha, repartidos en 3 sectores (dos residenciales y otro terciario), en los núcleos de Huércal-Overa y La Atalaya, y 90 áreas (de las cuales 6 son de uso terciario y el resto residencial) distribuidos entre los núcleos menores.

B.4.1.1.2. Suelo urbanizable.

En esta clase de suelo el PGOU establece las categorías de Ordenado y Sectorizado, no adscribiendo suelo alguno a la categoría de no sectorizado.

El PGOU de Huércal-Overa fue objeto ya de resolución, en sesión de fecha 19 de octubre de 2006, por lo que es de aplicación el informe 022/2007-F, relativo a la aprobación sobrevenida del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía a los distintos Planes Generales de Ordenación Urbanística.

Suelo Urbanizable Ordenado.

El presente documento adscribe a esta clase de suelo un total de 4,079 Ha, localizadas en un único sector (sector 1), de uso residencial, ubicado en el núcleo principal de Huércal-Overa.

Suelo Urbanizable Sectorizado.

El presente documento adscribe a esta clase de suelo un total de 218,818 Ha, clasificadas como suelo urbanizable sectorizado, distribuidos en un total de 33 sectores localizados en los núcleos de Huércal-Overa, La Atalaya, Los Menas, San Francisco, El Pilar, Overa, La Concepción, Almajalejo, La Perulera, Sta. María de Nieva, La Loma, Las Labores y El Puertecico.

B.4.1.1.3. Suelo no urbanizable.

Este suelo cuenta ya con aprobación definitiva, no obstante se clasifican ahora como no urbanizable de especial protección por legislación específica los suelos que el Estudio Hidrológico establece que tienen riesgo de inundabilidad.

B.4.1.2. Reserva de edificabilidad para vivienda protegida.

En cuanto a la reserva de los terrenos equivalentes, al menos, al 30% de la edificabilidad residencial de cada área o sector con dicho uso para su destino a viviendas protegidas (art. 10.1.A.b, LOUA), todos los sectores de suelo urbanizable cuentan con esta reserva a excepción del sector de Overa SR-OV-R1, que no contiene reserva alguna para vivienda protegida, aplicándose aquí la exención prevista en el art. 10.1.A).b) de la LOUA, y compensándose en otros ámbitos asegurando su distribución equilibrada. Respecto al suelo urbano no consolidado, todas las correspondientes a los núcleos menores cuentan con una reserva del 30,75%, mientras que la UE-17 del núcleo principal de Huércal-Overa tiene una reserva del 30%.

El presente documento supone un total de 398.331,09 m^2t, destinado a vivienda protegida, que se corresponden con unas 3.989 viviendas, conteniendo la totalidad del PGOU de Huércal-Overa un total de 466.786,30 m^2t, destinado a vivienda protegida, correspondiéndose con un total de 4.699 viviendas, considerando que se cubre con creces las necesidades de dicha dotación para este municipio.

B.4.1.3. Sistemas generales.

Según se indica en los planos de Ordenación, así como en el tomo donde se contienen las tablas resumen y fichas reguladoras, los sistemas generales establecidos son de cuatro tipos:

- Sistema general de espacios libres.
- Sistema general de comunicaciones.
- Sistema general de equipamientos.

B.4.1.3.1. Parques, jardines y espacios libres públicos.

La superficie de sistemas generales de espacios libres que propone el PGOU es de 347.988,89 m^2, dado que el techo poblacional que propone el Plan es de 55.582 habitantes (según queda justificado en el cuadro resumen sistemas

generales de espacios libres del Todo de Planeamiento de Desarrollo-Tablas-Resumen y Fichas Urbanísticas), resulta un ratio de 6,261 m² de sistemas generales de espacios libres por habitante, cumpliéndose el estándar mínimo de entre 5 y 10 m²/hab. para dicha reserva establecido en el art. 10.1.A.c) de la LOUA.

B.4.1.3.2. Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamiento.

Vienen establecidos en los correspondientes planos de ordenación estructural.

B.4.1.4. Usos, densidades y edificabilidades.

Para las distintas zonas, el Plan General de Ordenación Urbanística establece las siguientes determinaciones.

B.4.1.4.1. Suelo urbano consolidado.

Los planos de ordenación pormenorizada indican para cada una de las manzanas la ordenanza de aplicación donde se definen los distintos parámetros de aplicación.

B.4.1.4.2. Suelo urbano no consolidado.

En las áreas y sectores de suelo urbano no consolidado se establecen uso, densidad y edificabilidad para cada uno de ellos en sus correspondientes fichas.

Respecto a los de uso residencial y terciario la edificabilidad máxima varía desde 0,30 (núcleos menores) a 0,90 m²t/m²s (la UE-17 del núcleo de Huércal-Overa), y la densidad desde 25 (núcleos menores) a 81 viv./Ha (ARI de la UE-17 del núcleo de Huércal-Overa).

La documentación requerida y aportada en fecha 15 de septiembre de 2009 da respuesta a las deficiencias detectadas y remitidas al Ayuntamiento, con fecha de registro de salida 9 de septiembre de 2009, modificando total o parcialmente el uso característico de los ámbitos denominados ARI-GÑ-R1, ARI-GÑ-R2, ARI-PU-R1, ARI-PU-R2, ARI-PU-R3 y ARI-FU-R1, por estar afectados en mayor o menor medida por los cementerios próximos. Asimismo se corrige la ficha del sector SR-10 subsanando un error en la cuantía de las cesiones a realizar.

Respecto al uso industrial, ya fue objeto de aprobación definitiva.

B.4.1.4.3. Suelo urbanizable.

En los sectores de suelo urbanizable se establecen uso, densidad y edificabilidad para cada una de ellos en sus correspondientes fichas.

Respecto a los sectores de uso residencial variando la edificabilidad máxima desde 0,10 (sector SR-OV-R1 del núcleo de Overa) a 0,70 m²t/m²s (sector AT-3 en el núcleo de La Atalaya) y la densidad desde 7 (sector SR-OV-R1 del núcleo de Overa) a 55 viv./Ha (sector 1 del núcleo de Overa).

La documentación requerida y aportada en fecha 15 de septiembre de 2009 da respuesta a las deficiencias detectadas y remitidas al Ayuntamiento, con fecha de registro de salida 9 de septiembre de 2009, modificando el sector SR-LO-R1, para evitar su discontinuidad y eliminando el sector SR-SA-R1, por el mismo motivo.

Respecto al uso industrial, ya fue objeto de aprobación definitiva.

B.4.1.5. Determinaciones para el suelo urbanizable no sectorizado.

No se establece suelo alguno adscrito a esta categoría de suelo urbanizable.

B.4.1.6. Delimitación y aprovechamiento medio de áreas de reparto en suelo urbanizable.

Se establecen siete áreas de reparto para el suelo urbanizable: AR-4 (aprovechamiento medio 0,42 m²tuc/m²s), AR-5 (aprovechamiento medio 0,42936 m²tuc/m²s), AR-6 (aprovechamiento medio 0,55952 m²tuc/m²s), AR-ME-1 (aprovechamiento medio 0,322 m²tuc/m²s), AR-SF-1 (aprovechamiento medio 0,322 m²tuc/m²s), AR-OV-1 (aprovechamiento medio 0,097 m²tuc/m²s) y AR-NM (aprovechamiento medio 0,212 m²tuc/m²s).

Las diferencias entre el aprovechamiento medio superiores al 10% de las áreas de reparto existentes en suelo urbanizable quedan justificadas en base a los diferentes usos característicos de las mismas (industrial, terciario, residencial o mixtos) y a los distintos parámetros y tipologías establecidos en función de tipo de núcleo (mayores y menores).

B.4.1.7. Ámbitos de especial protección en centros históricos de interés. Elementos o espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural.

Ya fue objeto de aprobación definitiva.

B.4.1.8. Normativa de la categoría de suelo no urbanizable de especial protección.

El suelo no urbanizable cuenta con aprobación definitiva, de fecha 19 de octubre de 2006, no obstante en el presente documento se añaden como suelos no urbanizables especialmente protegidos por legislación específica (riesgo de inundabilidad) los suelos marcados en el plano de ordenación estructural E.1 del término municipal y a mayor escala en los planos de ordenación estructural de cada uno de los núcleos.

B.4.2. Ordenación pormenorizada.

La documentación aportada establece las siguientes determinaciones de carácter pormenorizado preceptivo.

B.4.2.1. Ordenación pormenorizada del suelo urbano consolidado.

Se establece en los planos de ordenación completa, recogiéndose en normativa las ordenanzas de aplicación. En cada manzana se grafía con trama de color el uso pormenorizado correspondiente, así como la indicación de la categoría del suelo, la calificación (ordenanza) y el número de plantas.

B.4.2.2. Delimitación de áreas de reparto y áreas de reforma interior en el suelo urbano no consolidado.

Cada ámbito de suelo urbano consolidado de los núcleos menores se corresponde con su propia área de reparto, teniendo todas ellas un aprovechamiento medio que oscila entre 0,2643 y 0,300 m²tuc/m²s. La correspondiente al área de reforma interior denominada UE-17 tiene un aprovechamiento medio de 0,7955 m²tuc/m²s, el área correspondiente al sector 10 de suelo urbano no consolidado tiene aprovechamiento medio de 0,40 m²tuc/m²s, el área correspondiente al sector 11 de suelo urbano no consolidado tiene aprovechamiento medio de 0,5333 m²tuc/m²s, y por último el área correspondiente al sector S-AT-4 de suelo urbano no consolidado tiene aprovechamiento medio de 0,38363 m²tuc/m²s.

Se establece para cada una de las zonas de suelo urbano no consolidado su ficha con los parámetros urbanísticos correspondientes a cada una de ellas; estableciéndose el Plan Especial de Reforma Interior como instrumento de desarrollo para todas ellas excepto para los sectores 10 y 11 del núcleo de Huércal-Overa y el sector S-AT-4 del núcleo de La Atalaya que será mediante Plan Parcial.

Se modifica la ficha del ámbito de suelo urbano no consolidado del núcleo de Los Menas denominado UE-13 + UE-14, a los solos efectos de incluir como condicionante previo a su desarrollo la valoración (informe favorable de la Agencia Andaluza del Agua) de las obras necesarias a realizar para evitar el riesgo de inundabilidad detectado en el estudio hidrológico en una pequeña parte del mismo.

B.4.2.3. Criterios y directrices para la ordenación del suelo urbanizable sectorizado.

En cada ficha del sector se establecen una las determinaciones y los condicionantes para su ordenación pormenorizada.

B.4.2.4. Normativa de la categoría de suelo no urbanizable no estructural y urbanizable no sectorizado.

La regulación urbanística del Suelo No Urbanizable no estructural ya cuenta con aprobación definitiva de fecha 19 de octubre de 2006.

Con respecto al suelo urbanizable no sectorizado, el documento no contiene esta categoría de suelo urbanizable.

B.4.2.5. Definición de elementos o espacios que requieran especial protección y que no sean estructurales.

Ya fue objeto de aprobación definitiva.

B.4.2.6. Previsión de programación y gestión de la ordenación.

Se establece en cada una de las fichas de los ámbitos a desarrollar.

B.4.2.7. Documento de Memoria General y Normativa.

La Memoria General esta contenida en el documento que cuenta con aprobación definitiva de fecha 19 de octubre de 2006.

Se renumera el articulado debido a la eliminación de algún artículo que dado que el objeto de su regulación fue denegado no ha lugar al mismo (art. 8 que regulaba el suelo urbanizable no sectorizado), se eliminan referencias a legislación sectorial ya derogada sustituyéndose por referencias a la legislación actualmente vigente (Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, etc.), se realizan diversas correcciones de errores y algunas modificaciones en la forma de redactar determinados artículos para dar más claridad al objeto del mismo, así como la inclusión de un artículo que establece la Ordenanza aplicable a los núcleos menores que ahora son objeto de levantamiento de suspensión (art. 92).

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Competencia y procedimiento.

I. El artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía cohonestado con el artículo 10 del mismo cuerpo legal, establece que corresponde a la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio: «La aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural»; previsión legal desarrollada por el art. 13.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, a cuyo tenor: «2. A la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo le corresponde el ejercicio de las siguientes funciones: a) Resolver sobre la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, en relación con los municipios que no superen los 75.000 habitantes, salvo lo dispuesto en el artículo 4.3.b) de este Decreto, en desarrollo del artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía».

II. La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, regula en sus artículos 31, 32 y 33 las competencias y procedimiento para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento.

En su virtud,

La Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo acuerda: La Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Huércal-Overa (Almería), en los referidos ámbitos, supeditando su registro y publicación a la presentación por el Ayuntamiento de un único documento compendio de toda la documentación aportada en cumplimiento de lo requerido por la CPOTU, texto que deberá aportarse debidamente diligenciado y en triple ejemplar.

En virtud de lo preceptuado en el artículo 41.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, la publicación en BOJA de los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, requiere el previo depósito en el registro de instrumentos de planeamiento del Ayuntamiento, así como en el Registro de Instrumentos Urbanísticos de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

Contra la presente Resolución, que pone fin a la vía administrativa, podrá interponerse recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación de la presente resolución, tal y como prevé el artículo 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Almería, 27 de noviembre de 2009.- V°B°, El Vicepresidente de la CPOTU, Fdo.: Luis Caparrós Mirón.

ANEXO II. NORMATIVA

TÍTULO PRIMERO

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

CAPÍTULO 1

Normas generales

Art. 1. Naturaleza, finalidad y ámbito.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística de Huércal-Overa (en adelante PGOU) posee el contenido y alcance de los arts. 8, 9, 10 y 19 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

2. Su finalidad es la ordenación urbanística en la totalidad del término municipal y organizar la gestión de su ejecución, de acuerdo a las características del municipio y los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales y previsibles a medio plazo.

3. El PGOU comprende en su ordenación la totalidad del término municipal de Huércal-Overa.

Art. 2. Objetivos del modelo de ciudad y estrategias de ocupación del territorio.

1. Los objetivos urbanísticos en los distintos asentamientos urbanos del municipio son:

a) Una mejor capitalización del crecimiento urbano, garantizando la calidad del proceso urbanizador y reequilibrando los estándares de la ciudad existente.

b) El cumplimiento de los objetivos de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

c) Servir de expresión a la política urbanística municipal.

d) Definir y delimitar el contenido de los derechos y deberes urbanísticos de los propietarios de terrenos.

e) Permitir una intervención pública en el mercado del suelo que garantice un acceso generalizado de la población a los bienes y servicios urbanos.

2. La estrategia de ocupación del territorio tiene los siguientes rasgos:

a) Reconocer el sistema urbano del municipio, jerarquizado por el núcleo de Huércal-Overa, y compuesto por una gran cantidad de pequeñas entidades de población relacionadas con la actividad primaria.

b) Adecuar las determinaciones del planeamiento a núcleos de población que tienen una nueva vocación territorial, por sus aptitudes propias y por su capacidad de responder a nuevas demandas.

c) Prever el desarrollo de operaciones de suelo para nuevas demandas turístico-residenciales en la zona de la Ballabona.

d) Cumplir con las protecciones especiales que se establecen en legislaciones específicas.

e) Identificar los suelos que no deben ser afectados por la urbanización por su carácter rural.

f) Ordenar territorialmente la distribución de granjas de porcino, hasta que se elabore un Plan específico para dicha finalidad.

g) Prever suelo para actividades productivas vinculado a los enlaces de la Autovía del Mediterráneo.

Art. 3. Vigencia e innovación del PGOU.

1. El PGOU tiene vigencia indefinida (art. 35 LOUA).

2. La innovación del PGOU se podrá llevar a cabo mediante revisión o modificación (arts. 36 a 38 LOUA).

3. La revisión del PGOU podrá llevarse a cabo por los siguientes motivos, apreciados por el Ayuntamiento:

a) El agotamiento de la capacidad del modelo de ordenación que contiene.

b) La presencia de nuevas circunstancias territoriales no previsibles en el momento de su formulación.

c) La obligación del municipio de proceder a la innovación de su planeamiento para adaptar sus determinaciones a las de la planificación territorial en los términos previstos en éstas.

4. Se entenderá agotada la capacidad del modelo cuando esté desarrollado al menos el 60% del crecimiento previsto.

5. No se entenderá como motivo de revisión la simple clasificación como suelo urbano de algún sector de suelo urbanizable o parte del mismo, siempre que se mantengan los porcentajes de cesiones, constituyan fenómenos aislados y se establezcan garantías y compromisos para su ejecución, en los plazos que se señalen.

6. El PGOU podrá modificarse según el art. 38 y concordantes LOUA.

Art. 4. Interpretación del contenido y prevalencia de los documentos y determinaciones del Plan.

1. El PGOU de Huércal-Overa consta de los siguientes documentos:

a) Memoria Informativa. Contiene los antecedentes de planeamiento, la información urbanística y la socioeconómica.

b) Planos de Información. Contiene el estado actual del territorio municipal con los usos y actividades existentes e información gráfica sobre las condiciones del desarrollo urbanístico.

c) Memoria de Ordenación. Contiene el diagnóstico de la situación, los criterios y objetivos de la ordenación, y las determinaciones del modelo de ordenación, para todo el municipio y para los distintos núcleos de población.

d) Planos de Ordenación Estructural. Contiene la documentación gráfica de las determinaciones estructurales del Plan General, en los términos previstos en la LOUA.

e) Planos de Ordenación Pormenorizada. Contiene la documentación gráfica de las determinaciones pormenorizadas del Plan General, en los términos previstos en la LOUA.

f) Normativa. Contiene las determinaciones escritas del Plan General, tanto las de carácter general como las que se refieren a cada clase de suelo. Sus determinaciones se complementan con las de las fichas reguladoras.

g) Fichas reguladoras. Contiene las determinaciones y parámetros específicos para el planeamiento de desarrollo.

h) Estudio de Impacto Ambiental.

2. Todos estos documentos serán igualmente vinculantes, según el alcance de sus contenidos. Las propuestas explícitas contenidas en cualquiera de los documentos de ordenación, que pudiesen entrar en contradicción con sugerencias explícitas en los documentos informativos prevalecerán sobre estas últimas. El Plan General debe entenderse como un todo coherente, articulado y complementario en cada uno de sus documentos.

3. La presente Normativa se interpretará según el sentido propio de sus palabras, en relación con el contexto y atendiendo al espíritu, objetivos y finalidad del Plan General.

4. Si se diesen contradicciones entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala. Si hubiera contradicciones entre mediciones en plano y en la realidad, prevalecerán estas últimas, y si se presentaran determinaciones en superficies fijas y en porcentajes, prevalecerán éstos últimos en su aplicación a la realidad.

5. Si surgiesen dudas en la interpretación de determinaciones aparentemente contradictorias, prevalecerán las que resulten más favorables al mayor grado de protección y conservación del patrimonio, al menor impacto ambiental y paisajístico, a la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales y al mejor cumplimiento de la función social de la propiedad, mediante el sometimiento de ésta al interés público general.

Art. 5. Efectos de la aprobación del Plan.

La aprobación del Plan General y de los Planes que lo desarrollan o, en su caso, de la resolución que ponga fin al correspondiente procedimiento producirá, de conformidad con el art. 34 LOUA, los siguientes efectos:

a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que consecuentemente le sea de aplicación.

b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación, tal como se dispone en el art. 34, LOUA.

c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas cualesquiera reservas de dispensación. Podrán autorizarse sobre los terrenos usos y obras justificadas de carácter provisional, en los términos establecidos en el art. 34, LOUA.

d) La ejecutividad de sus determinaciones a efectos de la aplicación por la Administración Pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa.

e) La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, cuando se prevean obras públicas ordinarias o se delimiten unidades de ejecución para cuya ejecución sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos en todo caso los terrenos precisos para las conexiones exteriores con las redes, infraestructuras y servicios.

f) El derecho de cualquier persona al acceso y consulta de su contenido.

Art. 6. Determinaciones con carácter estructural.

Tienen el carácter de estructural las siguientes determinaciones del PGOU:

- Las relacionadas con la determinación de la clasificación del suelo y de sus categorías.
- Las relativas al Suelo No Urbanizable de Especial Protección, así como las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.
- Las relativas a las regulaciones de los elementos calificados de Sistemas Generales.
- Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Zona y Sector del Suelo Urbano y Urbanizable.
- Las referidas a las Áreas de Reparto y el Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable.

- Las relativas al suelo para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- Las determinaciones referidas a la preservación de los ámbitos y elementos que son objeto de especial protección por su valor histórico, arquitectónico o cultural.
- Las relativas al régimen de protección y utilización de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial.

CAPÍTULO 2

El desarrollo del PGOU

Art. 7. El desarrollo del Plan.

El desarrollo del planeamiento urbanístico, previsto en el presente PGOU, se realizará de acuerdo con los arts. 13 a 15, LOUA, mediante los siguientes instrumentos de planeamiento.

- Planes Parciales en suelo urbanizable.
- Planes Especiales y Estudios de Detalle en suelo urbano.

La redacción, tramitación y aprobación de estas figuras de planeamiento y proyectos deberá ajustarse a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como a las condiciones que para cada uno de ellos se establecen en este Plan.

Art. 8. Planes parciales.

1. Objeto. Los Planes Parciales de Ordenación tiene por objeto:

a) El establecimiento, en desarrollo del PGOU, de la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada de sectores enteros en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, cuando, en su caso, aún no dispongan de dicha ordenación.

b) La modificación, para su mejora, de la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el PGOU para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, con respeto a la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y directrices del PGOU, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.

2. Determinaciones. Los Planes Parciales de Ordenación que se redacten en desarrollo del PGOU contendrán las siguientes determinaciones:

a) El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones establecido en el PGOU, con señalamiento de alineaciones y rasantes.

b) La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el PGOU.

c) La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del PGOU y los estándares y características establecidos en la LOUA.

d) El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural en su caso, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.

e) El señalamiento, en el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.

f) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones.

Art. 9. Planes especiales.

De acuerdo con el art. 14, LOUA, este PGOU confieren gran libertad de objetivos, fines y determinaciones al planeamiento especial.

1. Naturaleza. Según el art. 14.3, LOUA, los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones del PGOU, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa.

2. Finalidades. Los Planes Especiales, en desarrollo del PGOU, pueden tener las siguientes finalidades:

a) Establecer, desarrollar, definir, y, en su caso, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como implantar aquellas otras actividades caracterizadas como Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

b) Conservar, proteger y mejorar el medio urbano y, con carácter especial, el patrimonio portador o expresivo de valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales.

c) Establecer la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas.

d) Vincular el destino de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.

e) Conservar, proteger y mejorar el medio rural, en particular los espacios con agriculturas singulares y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

f) Conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales.

g) Establecer reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

h) Cualesquiera otras finalidades análogas.

3. Contenido. Los Planes Especiales tendrán el contenido necesario y adecuado a su objeto y deberán redactarse con el mismo grado de desarrollo, en cuanto a su documentación y determinaciones, que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen.

Cuando su finalidad sea la de establecer infraestructuras, servicios básicos dotaciones o equipamientos generales, o la de habilitar actuaciones de interés público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, los Planes Especiales deberán valorar y justificar de manera expresa la incidencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.

Art. 10. Estudios de Detalle.

1. Objeto. Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido.

2. Capacidad de los Estudios de Detalle. Los Estudios de Detalle podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el PGOU, Planes Parciales o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo rotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas a la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

3. Limitaciones de los Estudios de Detalle. Los Estudios de Detalle no podrán:

a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

c) Suprimir o reducir el suelo rotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

4. La aprobación definitiva de los Estudios de Detalle corresponde a los municipios (art. 31.1.B), LOUA).

CAPÍTULO 3

El régimen jurídico del suelo

Art. 11. Facultades y derechos de los propietarios de suelo.

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad de suelo, sin perjuicio del régimen a que quede éste sujeto por razón de su clasificación el uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística (art. 50, LOUA).

Art. 12. Facultades y derechos de los propietarios de suelo urbano.

1. Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbano consolidado, habiéndose cumplido respecto de ellos todos los deberes legales exigibles y permitiendo la ordenación urbanística su ejecución en régimen de actuaciones edificatorias, el derecho general definido en el art. 50.A) y 50.F) de la LOUA, incluye el de materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la referida ordenación, desarrollando en ellas las actividades previstas.

2. Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado, el derecho general definido en el art. 50.A) y 50.E) de la LOUA incluye el de ejecutar las obras de urbanización precisas. En los supuestos en los que la ejecución del instrumento de planeamiento deba tener lugar, conforme a éste, en unidades de ejecución, los derechos son los reconocidos a los propietarios de suelo urbanizable sectorizado u ordenado.

Art. 13. Facultades y derechos de los propietarios de suelo urbanizable.

1. Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado u ordenado para los que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, el derecho definido en el art. 50.D) de la LOUA comprende el de iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización, que incluye los siguientes:

a) Competir, en la forma determinada en la LOUA y en unión con los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquier otra oferta equivalente formulada por no propietario.

b) Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados u en la forma y condiciones determinados en la LOUA, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de la misma.

c) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

Art. 14. Facultades y derechos de los propietarios de suelo no urbanizable.

1. Cuando se trate de terrenos que pertenezcan al suelo no urbanizable, el derecho definido en el art. 50 de la LOUA, de esta Normativa comprende:

a) Cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, la realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga, a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de l explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables por razón de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además, de conformidad con la ordenación urbanística aplicable. En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, esta facultad tiene como límites su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.

b) En las categorías de suelo no urbanizable de carácter natural o rural, la realización de las obras, construcciones, edificaciones o instalaciones y el desarrollo de usos y actividades que, no previstas en la letra anterior, se legitimen expresamente por los Planes de Ordenación del Territorio, por este PGOU o por Planes Especiales, así como, en su caso, por los instrumentos previstos en la legislación ambiental.

c) En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, el derecho reconocido en la letra anterior solo corresponderá cuando así lo atribuya el régimen de protección a que esté sujeto por la legislación sectorial o por la ordenación del territorio que haya determinado esta categoría o por la ordenación específica que para los mismos establezca este PGOU.

Art. 15. Deberes de los propietarios de suelo.

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen a que quede éste sujeto por razón de su clasificación, los siguientes deberes:

a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de los derechos establecidos en los artículos anteriores.

b) Contribuir, en los términos previstos en la LOUA a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

c) Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurran en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación específica que le sea de aplicación.

Art. 16. Deberes de los propietarios del suelo urbano.

1. Cuando los terrenos pertenezcan al suelo urbano consolidado, además de los deberes generales enunciados en el artículo 51 de la LOUA, forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo los siguientes deberes:

a) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en su caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

b) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación

realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

2. Cuando los terrenos pertenezcan al suelo urbano no consolidado, además de los deberes generales enunciados en el artículo 51.C) de la LOUA, forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo los siguientes deberes:

a) Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

b) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.

c) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

d) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación con los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.

e) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

f) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.

g) Costear, y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto.

Art. 17. Deberes de los propietarios de suelo urbanizable.

1. Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable sectorizado, promover su transformación en las condiciones y con los requisitos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

2. Cuando los terrenos pertenezcan a la clase de suelo urbanizable ordenado, los mismos deberes que para el suelo urbano no consolidado (art. 51.C) de la LOUA). El deber señalado en el epígrafe g) incluye, para esta clase de suelo, ejecutar la parte de urbanización que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.

CAPÍTULO 4

Normas generales de ejecución del Planeamiento

Art. 18. Referencia a la legislación aplicable.

La ejecución del planeamiento está regulada en el título IV de la LOUA 7/2002.

En este capítulo del Plan General de Huércal-Overa se concentran las determinaciones específicas que el planeamiento municipal establece para la ejecución del Plan en cada clase de suelo, fundamentalmente las referidas a la delimitación de Unidades de Ejecución.

Art. 19. Áreas de reforma de interiores y sectores delimitadas en el Plan.

El Plan General delimita sectores en suelo urbanizable que son coincidentes con unidades de ejecución. El Plan Parcial podrá segregar el sector en varias unidades de ejecución en las condiciones que establece la Ley siempre que se garantice la equitativa distribución de cargas y beneficios entre las unidades resultantes. Las fichas reguladoras establecen, en cada caso, las condiciones de ejecución del sector y el sistema de actuación.

En el suelo urbano no consolidado, el Plan General delimita áreas de reforma de interior cuyo desarrollo está regulado en las fichas correspondientes. En algunos casos y en las condiciones establecidas en las fichas, las áreas de reforma de interior podrán subdividirse en Unidades de menor tamaño.

Art. 20. Ejecución de las zonas de suelo urbano no consolidado en las que el planeamiento no delimita unidades de ejecución

1. En la barriada de San Isidro en el núcleo de Huércal-Overa y en el núcleo de San Francisco se clasifican zonas de suelo urbano no consolidado en las que no se delimitan áreas de reforma de interior. Se trata de áreas homogéneas de edificación, a las que el planeamiento les atribuye un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando se ejecución requiere el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existente.

2. En los núcleos menores, que tienen una estructura urbana muy simple y unas infraestructuras incompletas, se ha delimitado en los planos de ordenación suelo urbano consolidado y en el que la propiedad está también muy fraccionada. En estos espacios el planeamiento también ha clasificado suelo urbano no consolidado sin delimitar unidades de ejecución. En estas zonas, para la ejecución de las infraestructuras, se podrán delimitar unidades de ejecución de la forma que establece el artículo 106 de la LOUA.

3. En estas zonas, cuando el Ayuntamiento lo considere necesario podrá delimitar áreas de reforma de interior con el objeto y efectos establecidos en el artículo 105.5 de la LOUA, de fijación del ámbito de sujeción al pago de cuotas de urbanización para la cobertura del coste de las infraestructuras y los servicios.

Art. 21. Plazos de ejecución de los deberes urbanísticos.

A los efectos previstos en los arts. 110, 125 y 150 de la LOUA se establecen los siguientes plazos máximos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

1. En el suelo urbano consolidado, el plazo para la edificación de solares será de ocho años.

2. En el suelo urbano no consolidado, ocho años para la finalización de las obras de urbanización y doce para las de edificación.

3. En lo sectores de suelo urbanizable, los plazos para su desarrollo tanto para la finalización de las obras de urbanización como para la edificación se fijan en las fichas correspondientes a cada sector.

Art. 22. Situaciones fuera de ordenación.

1. A los efectos del artículo 34, LOUA, se consideran disconformes e incompatibles con el planeamiento los edificios, construcciones e instalaciones que se encuentren en las siguientes situaciones:

a) Los que ocupen suelo calificado como viario (con excepción de los afectados por meros ajustes de alineaciones), espacios libres o zona verde así como el destinado a uso dotacional público y ello si forman parte tanto del sistema general como del sistema local.

b) Los que se emplacen en terrenos que, en virtud del planeamiento, deban ser objeto de expropiación, o de cesión obligatoria y gratuita o bien donde se haya de llevar a cabo la demolición o expropiación de dichos edificios.

c) Los que alberguen o constituyan usos cuyos efectos de repercusión ambiental vulneren los máximos tolerados por las presentes Normas, por las Ordenanzas Municipales específicas o por las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad, salubridad o protección del medio ambiente.

d) Los edificios y construcciones destinados o usos prohibidos por la presente normativa en suelo no urbanizable, se sujetarán a los siguientes reglas:

d.1. Los viviendas existentes, construidas con anterioridad a la entrado en vigor de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, que no se encuentren vinculadas a alguna explotación agraria, que fueran edificadas con la licencia y autorizaciones pertinentes bajo el régimen jurídico urbanístico anteriormente vigente, se situarán en régimen de fuera de ordenación tolerado, posibilitándose en general los obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso, los que impliquen mejora, reforma y ampliación hasta el límite establecido como máximo para la parcela mínima que con carácter general se regulan en el presente Plan.

En las edificaciones destinadas a usos distintos de viviendas que concurran las circunstancias anteriores, se aplicará un régimen de fuera de ordenación en el que se admitan las obras de conservación, consolidación y rehabilitación, incluso las de mejora siempre que no supongo aumento del volumen edificable.

Si la construcción no contara con licencia, y habiendo transcurrido los plazos para la adopción de las medidas de protección de la legalidad y restablecimiento del orden infringido, podrán realizar las obras de conservación y consolidación. Además, si no se sitúan en terrenos con la categoría de especialmente protegidos, podrán realizarse obras de restauración y mejora, sin incrementar el volumen, siempre que respeten las normas de aplicación directa en suelo no urbanizable y adopten las medidas oportunas para corregir los impactos que ocasionan en el medio ambiente.

d.2. Si la disconformidad, no es por el uso, sino simplemente lo es por el tamaño de las parcelas o la situación de la edificación en ella, se admitirán las obras de conservación, consolidación y restauración, incluso las de reforma sin incremento de volumen, salvo que la ampliación cumpla las determinaciones del presente Plan.

2. La calificación como fuera de ordenación no es de aplicación a los inmuebles incluidos en cualquier de los niveles de protección o en los catálogos de los planes de desarrollo del Plan General que establezcan medidas especiales de protección.

Art. 23. Efectos de la calificación de fuera de ordenación.

La calificación como fuera de ordenación es causa de denegación de licencias de obras, salvo las siguientes:

a) Las de conservación y mantenimiento y las exteriores de reforma menor, que serán admisibles en todos los casos.

b) Las que vayan directamente dirigidas a eliminar las causas determinantes de la situación de fuera de ordenación cuando ésta sea subsanable.

c) Las parciales de consolidación o reparación cuando no estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso en el plazo de quince (15) años desde la fecha en que se pretendiese realizarlas. Esta excepción no es aplicable a los supuestos de usos lesivos a que se refiere el apartado c) del punto 1 del artículo anterior.

d) Las parciales de consolidación o reparación, cuando estuviese prevista la expropiación o demolición del inmueble o la erradicación del uso antes de quince (15) años, y las de actividades e instalaciones, siempre que el propietario, en la solicitud de licencia, renuncie expresamente al aumento de valor de la expropiación derivado de las obras e instalaciones para las que se solicita licencia y asuma el compromiso de demoler o trasladar la obra o instalación cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización.

CAPÍTULO 5

Régimen de protección y servidumbre de los Bienes de Dominio Público

Sección primera. Normas para la protección del sistema viario

Art. 24. Legislación aplicable.

El régimen de las carreteras está regulado por la legislación sectorial correspondiente y concretamente por la Ley de Carreteras 25/1988, de 29 de julio (modificada por Leyes de medidas 42/1994 y 13/1996); por el Reglamento General de Carreteras, R.D. 1812/1994, de 2 de septiembre, y por la Ley de Carreteras de Andalucía (8/2001), de 12 de julio.

Los proyectos de carreteras, caminos agrícolas y forestales y otras vías de comunicación deberán someterse al procedimiento de prevención ambiental que le sea preceptivo en virtud de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

La construcción de glorietas, al igual que la apertura de nuevos accesos, será objeto de un proyecto de construcción que deberá ajustarse a la normativa que le resulte de aplicación. Y deberán de ser autorizadas por el organismo competente.

Los accesos se regularán por la Orden Ministerial de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicio.

En este capítulo se refieren los preceptos de la legislación vigente que resultan determinantes para el uso y defensa de las carreteras y se concretan algunas determinaciones específicas introducidas en este PGOU.

Art. 25. Dominio público de las carreteras.

Son de dominio público los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales y una franja de terreno de ocho metros de anchura en autopistas, autovías y vías rápidas, y de tres metros en el resto de las carreteras, a cada lado de la vía, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.

La arista exterior de la explanación es la intersección del talud del desmonte, del terraplén o, en su caso, de los muros de sostenimiento colindantes con el terreno natural.

En los casos especiales de puentes, viaductos, túneles, estructuras u obras similares, se podrá fijar como arista exterior de la explanación la línea de proyección ortogonal del borde de las obras sobre el terreno. Será en todo caso de dominio público el terreno ocupado por los soportes de la estructura.

Sólo podrán realizarse obras o instalaciones en la zona de dominio público de la carretera, previa autorización del organismo del que dependa la carretera, cuando la prestación de un servicio público de interés general así lo exija.

La zona de dominio público de las carreteras estatales quedará fuera del ámbito de los planes urbanísticos que se desarrollen en sus márgenes. Los planes deberán grafiar claramente el límite del dominio público.

Art. 26. Zona de servidumbre.

La zona de servidumbre de las carreteras consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas existentes de la explanación a una distancia de 25 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, y de ocho metro en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, del organismo del que dependa la carretera.

En todo caso, se podrá utilizar o autorizar la utilización de la zona de servidumbre por razones de interés general o cuando lo requiera el mejor servicio de la carretera.

Art. 27. Zona de afección.

La zona de afección de una carretera consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas, 50 metros en las carreteras del Estado y de la Comunidad Autónoma y de 25 metros en el resto, medidas desde las aristas citadas.

Para ejecutar en la zona de afección cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o destino de las mismas y plantar o talar árboles se requerirá la previa autorización del organismo del que dependa la carretera.

Art. 28. Jerarquización y funcionalidad de la red de caminos rurales.

1. La red de caminos rurales está integrada por las vías que prestan un servicio directo a las zonas agrícolas, posibilitando el desarrollo de las actividades agrícolas y terciario-industriales que acogen.

2. El viario rural se clasifica en los siguientes niveles:

a) Carreteras de propiedad municipal que discurren por el medio rural.

b) Caminos principales. Son aquellos que discurren entre núcleo de población y núcleo de población, dentro del término municipal de Huércal-Overa.

c) Caminos transversales. Son aquellos que transcurren entre un camino principal y otro camino principal.

d) Caminos de acceso a fincas.

Art. 29. Línea límite de edificación.

1. Según la Ley de Carreteras de 29 de julio de 1988, a ambos lados de las carreteras estatales se establece la línea límite de edificación, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resultaren imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

2. Red de carreteras del Estado: La línea límite de edificación se sitúa a 50 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 25 metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

3. Red de carreteras de Andalucía: La línea límite de edificación se sitúa a 100 metros en autopistas, autovías y vías rápidas y a 50 metros en el resto de las carreteras de la arista exterior de la calzada más próxima, medidas horizontalmente a partir de la mencionada arista. Se entiende que la arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.

4. En las carreteras estatales que discurran total o parcialmente por zonas urbanas, la línea límite de edificación será la indicada en planos.

5. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, en las variantes o carreteras de circunvalación que se construyan con el objeto de eliminar las travesías de las poblaciones, la línea límite de edificación se situará a 100 metros medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada en toda la longitud de la variante.

6. Según el Reglamento General de Carreteras, desde la línea límite de edificación hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las que resulten imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

7. A los efectos del apartado anterior, los ramales de enlaces y las vías de giro de intersecciones tendrán la consideración de carreteras convencionales.

8. Para la construcción y vallados, en zonas rústicas, estos será transparentes, se establecen las siguientes distancias mínimas al eje del viario existente, según su nivel:

a) La carreteras de propiedad municipal deben tener un ancho mínimo desde el eje del viario de 8 m.

b) Los caminos principales deben tener un ancho mínimo desde el eje del viario de 4 m.

c) Los caminos transversales deben tener un ancho mínimo desde el eje del viario de 3 m.

d) Los caminos de acceso a finca deben tener un ancho mínimo desde el eje del viario de 2,5 m.

Art. 30. Publicidad y contaminación acústica.

No se admitirá publicidad visible desde la zona de dominio público de la Autovía del Mediterráneo A-7, así como de la carretera N-340 (a), permitiéndose únicamente los carteles informativos, rótulos y anuncios indicados en los artículos 89 y 90 del vigente Reglamento de Carreteras 1812/1994, de 2 de septiembre.

Para las nuevas construcciones próximas a la autovía E-15/A-7 (N-340) y a la CN-340 (a), la necesidad de que con carácter previo al otorgamiento de licencia de edificación se lleven a cabo los estudios correspondientes de determinación de los niveles sonoros esperables, así como la obligatoriedad de establecer limitaciones a la edificabilidad o de disponer de medios de protección acústica imprescindibles en caso de superarse los umbrales recomendados, de acuerdo con lo establecido con la normativa vigente, Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de Ruido (BOE de 18.11.03), y el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

Así mismo todo lo que afecta a este artículo será de aplicación para la red de carreteras de Andalucía, Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía.

Sección segunda. Normas de protección medio ambiental

Art. 31. Protección de recursos hidrológicos.

1. Cauces, riberas y márgenes.

a) Se entiende por alero o cauce natural de una corriente continua o discontinua al terreno cubierto por las aguas en las máximas crecidas ordinarias.

b) Se entiende por riberas las fajas laterales de los cauces públicos situadas por encima del nivel de aguas bajas.

c) Se entiende por márgenes los terrenos que lindan por los cauces, los cuales están sujetos, en toda su extensión longitudinal, a una zona de servidumbre de cinco (5) metros de anchura para el uso público y a una zona de policía de cien (100) metros de anchura, en la que los usos y actividades posibles estarán condicionadas a autorización administrativa.

En las áreas urbanas se dispondrán, en todos los casos, calles, paseos o espacios libres en los márgenes de los cauces públicos.

La realización de obras o actividades en los cauces riberas o márgenes se someterá a los trámites o requisitos exigidos en el título II del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

Quedan prohibidas las obras, construcciones, plantaciones o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de los ríos, arroyos, ramblas y barrancos, así como en los terrenos inundables durante las crecidas no ordinarias, cualquiera que sea el régimen de propiedad del suelo.

En la tramitación de autorizaciones y concesiones, así como en los expedientes para la realización de obras, con cualquier finalidad, que puedan afectar al dominio público hidráulico y sus zonas de protección, se exigirá la presentación de un estudio de impacto ambiental en el que se justifique que no se producirán consecuencias que afecten negativamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones y los aprovechamientos inferiores.

2. Aguas subterráneas.

a) Queda prohibido los vertidos directos a los establecimientos industriales que produzcan aguas residuales capaces, por su toxicidad o por su composición química y bacteriológica, de contaminar las aguas profundas o superficiales.

b) La construcción de fosas sépticas para el saneamiento de viviendas, sólo podrá ser autorizada cuando se den las suficientes garantías justificadas mediante estudio hidrogeológico o informe de la administración competente, de que no suponen riesgo alguno para la calidad de las aguas superficiales o subterráneas.

c) Las fosas sépticas o cualquier vertido al subsuelo no podrán situarse a menos de doscientos (200) metros de cualquier tipo de captación de agua para consumo público.

3. Vertidos líquidos.

Se prohíbe el vertido directo indirecto o indirecto en un cauce público, embalse, canal de riego, o acuífero subterráneo de aguas residuales cuya composición química o contaminación bacteriológicas pueda impurificar las aguas con daños para la salud pública o para los aprovechamientos inferiores, tanto comunes como especiales.

Para la concesión de licencia urbanística relacionada con cualquier actividad que tenga que generar vertidos de cualquier naturaleza, exceptuando las autorizadas para conectar directamente con la red general de alcantarillado, se exigirá la justificación del tratamiento que haya que darse a los mismos para evitar la contaminación de las aguas superficiales o subterráneas. El tratamiento de aguas residuales deberá ser tal que se adecue a la capacidad autodepuradora del cauce o acuífero receptor, de modo que las aguas resultantes tengan la calidad exigible para los usos a que sean destinadas, dentro siempre del respeto a las normas sobre calidad de aguas que resulten de aplicación.

En todo caso, la solicitud de licencias para actividades generadoras de vertidos de cualquier índole quedarán condicionadas a la obtención de la correspondiente autorización de vertido con arreglo a lo dispuesto por el capítulo II del título V de la vigente Ley de Aguas, y el capítulo II del título III del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril.

Los vertidos industriales a la red general de alcantarillado sin tratamiento previo, serán autorizados cuando exista estación depuradora común en funcionamiento y no concurra ninguno de los siguientes supuestos:

a) Que tales vertidos supongan algún tipo de riesgo para la red general, ya sea por sus características corrosivas, por la concentración de materiales sólidos o viscosos, por su naturaleza inflamable o explosiva o por producirse fuertes oscilaciones en el caudal del vertido.

b) Que estos incidan significativamente, por sí mismos o en combinación con otros vertidos, sobre la eficacia o el funcionamiento de la estación depuradora.

c) Que contengan contaminantes tóxicos en cantidad tal como para suponer una amenaza para la calidad de las aguas receptoras del vertido común final.

4. Regulación de recursos.

Para la obtención de licencia urbanística o de apertura correspondiente a actividades industriales o extractivas y de conformidad con lo previsto en el Decreto 928/79, de 16 de marzo, será necesario justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto negativo sobre los recursos hídricos de la zona.

Art. 32. Protección forestal.

1. En virtud de la Ley 2/1992, de 15 de junio, tienen carácter de terrenos forestales toda superficie rústica cubierta de especies arbóreas, arbustivas, de matorral o herbáceas, de origen natural o procedente de siembra o plantación que cumplen funciones ecológicas, protectoras de producción, paisajísticas o recreativas.

Se entenderán, igualmente, incluidos dentro del concepto legal de montes, los enclaves forestales en terrenos agrícolas y aquellos otros que, aun no reuniendo los requisitos señalados anteriormente, queden adscritos a la finalidad de su transformación futura en forestal, en aplicación de las previsiones contenidas en la Ley antes indicada, y en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales (PORN) que se aprueben al amparo de la misma.

No tendrán la consideración legal de terrenos forestales:

a) Los dedicados a siembras o plantaciones características de cultivos agrícolas, sin perjuicio de lo dispuesto en el párrafo anterior.

b) Los suelos clasificados por este Plan como urbanos y urbanizables sectorizados.

c) Las superficies dedicadas a cultivos de plantas ornamentales y viveros forestales.

2. Cualquier actuación sobre terrenos forestales, tal y como han quedado definidos en el párrafo anterior, precisará la autorización previa de la Consejería de Medio Ambiente, de conformidad con lo previsto en el Ley 2/1992.

Art. 33. Protección de la fauna y flora silvestres.

En todos los actos relativos a construcción, vallado, movimientos de tierras y usos del suelo en el Suelo no Urbanizable será de aplicación lo previsto en la Ley 4/1989, sobre Conservación de los Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre.

Art. 34. Protección del suelo.

1. Las solicitudes de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimientos de tierras en pendientes superiores al quince por ciento (15%), o que afecten a una superficie de más de dos mil quinientos metros cuadrados (2.500 m^2), o a un volumen superior a cinco mil metros cúbicos (5.000 m^3), deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos. La concesión de la licencia podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos, y quedará condicionada a la no aparición de tales impactos negativos, así como la adopción de las medidas necesarias para su corrección. Para la concesión de la licencia podrán exigirse garantías que permitan asegurar la realización de las actuaciones correctoras necesarias para garantizar la estabilidad de los suelos.

2. No resultará necesaria la obtención de previa licencia para los movimientos de tierras previstos en proyectos aprobados por la administración urbanística. En todo caso, dichos proyectos incorporarán el correspondiente estudio de impacto ambiental si su ejecución implica movimientos de tierras superiores a los umbrales establecidos en el apartado anterior.

3. Será de obligado cumplimiento lo previsto en la Ley de Protección Ambiental 7/1994, de la Comunidad Autónoma.

Art. 35. Protección del paisaje.

1. La implantación de usos o actividades, que por sus características puedan generar un importante impacto paisajístico tales como canteras, desmontes, etc., deberá realizarse

de manera que se minimice su impacto negativo sobre el paisaje, debiéndose justificar expresamente este extremo en las correspondientes solicitudes de licencia.

2. La ordenación de la publicidad exterior deberá integrarse dentro de un tratamiento paisajístico global, vinculado a las intervenciones sobre zonas de protección de carreteras.

3. Será de obligado cumplimiento lo previsto en la Ley de Protección Ambiental 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma sobre actividades sometidas a Evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental y Calificación Ambiental de acuerdo con los Anexos.

4. Se evitará la edificación en las cimas de las lomas. Cuando el uso a implantar precise de esa ubicación por tratarse de actividades o implantaciones tradicionales (cortijos, casas, etc.), o requieran esa ubicación por motivos funcionales previo a la autorización se deberá presentar documentación suficiente para valorar su incidencia en el paisaje.

Art. 36. Protección de las vías pecuarias.

1. En aplicación de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de las vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracción urbanística grave siempre que para las mismas hubiera sido necesaria la obtención de licencia.

2. Las ocupaciones temporales que pudieran, en su caso, autorizarse estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística en los términos contemplados en la de Ordenación Urbanística de Andalucía, sin que en ningún caso originen derecho alguno en cuanto a la ocupación de las vías. Para la expedición de dicha licencia deberá contarse previamente con el informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente.

3. Las vías pecuarias que se protegen son:

1. Vereda del Camino Viejo	Anchura: 12 m	Longitud en el t.m.
2. Vereda de Las Labores	Anchura: 16 m	Longitud en el t.m.
3. Vereda de La Sierra	Anchura: 16 m	Longitud en el t.m.
4. Vereda de Cuesta Blanca	Anchura: 20 m	Longitud en el t.m.
5. Vereda de Los Menas	Anchura: 6 m	Longitud en el t.m.
6. Vereda de Los Martínez	Anchura: 6 m	Longitud en el t.m.
7. Vereda de La Cimbra	Anchura: 6 m	Longitud en el t.m.
8. Vereda de Los Cabreras	Anchura: 6 m	Longitud en el t.m.
9. Vereda de La Rellana	Anchura: 6 m	Longitud en el t.m.
10. Vereda de Las Paratas	Anchura: 6 m	Longitud en el t.m.
11. Vereda de Las Canteras	Anchura: 6 m	Longitud en el t.m.
12. Vereda de Almajalejo	Anchura: 6 m	Longitud en el t.m.
13. Vereda de Góñar	Anchura: 6 m	Longitud en el t.m.
14. Vereda de Montolla	Anchura: 6 m	Longitud en el t.m.
15. Vereda del Pocico	Anchura: 8 m	Longitud en el t.m.
16. Cordel de Guazamara	Anchura: 6 m	Longitud en el t.m.
17. Vereda de Los Machos	Anchura: 6 m	Longitud en el t.m.

4. Usos compatibles. De conformidad con el art. 55 del Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía, se consideran usos compatibles en las vías pecuarias:

a) Los usos agrícolas que puedan ejercitarse en armonía con el tránsito ganadero y los valores ambientales, favoreciendo la regeneración ecológica de la vía pecuaria.

b) Las plantaciones forestales lineales, cortavientos u ornamentales, así como la conservación de las masas vegetales autóctonas, siempre que permitan el normal tránsito de los ganados.

c) Las comunicaciones rurales y el desplazamiento de vehículos y maquinaria agrícola, respetando la prioridad de paso de los ganados.

d) Con carácter excepcional y para un uso específico y concreto, la circulación de vehículos motorizados que no sean de carácter agrícola.

5. Usos complementarios. Según lo establecido en el art. 58 del Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía, se consideran usos complementarios de las vías pecuarias aquellos que, respetando la prioridad del tránsito ganadero, fomenten el esparcimiento ciudadano y las actividades de tiempo libre, tales como el paseo, el senderismo, la cabalgada, el cicloturismo y otras formas de ocio y deportivas, siempre que no conlleve la utilización de vehículos motorizados.

6. Los lugares asociados, abrevaderos y descansaderos de las vías pecuarias que se protegen son los siguientes:

1. Abrevadero de la Vereda del Camino Viejo.
2. Abrevadero de Los Castellones, en la Vereda de Las Labores.
3. Abrevadero descansadero El Chorrador, en la Vereda de Los Cabreras
4. Abrevadero de La Cimbra, de la Vereda de Almajalejo.
5. Abrevadero Fuente de Goñar, en la Vereda de Goñar.
6. Abrevadero Pozo García, en la Vereda de Los Machos.

Art. 37. Protección atmosférica.

1. No se concederá licencia urbanística ni de apertura para la implantación de actividades que pudieran generar una considerable contaminación atmosférica.

2. Será de obligado cumplimiento lo previsto en la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como el Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de la Calidad del Aire, y el Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la contaminación acústica en Andalucía.

Art. 38. Determinaciones generales para la protección ambiental que deberán observarse en los proyectos y obras de edificación y urbanización.

Los Pliegos de Prescripciones Técnicas de los Proyectos de Urbanización y Construcción incluirán las determinaciones ambientales de protección, corrección, control y vigilancia ambiental que se especifican en el Estudio de Impacto Ambiental del PGOU de Huércal-Overa y que se enumeran en este artículo cuantificando aquellos presupuestables en unidades de obras con el grado de detalle suficiente para garantizar su efectividad.

- Se realizarán riegos periódicos para evitar partículas de polvo.
- La maquinaria propulsada por motores de combustión interna deberá ir dotada con sus correspondientes silenciadores para evitar los ruidos.
- Se disminuirá en todo lo posible el tiempo entre las fases de nivelación-relleno y las de asfaltado.
- Se controlará el tránsito de maquinaria, evitando que se invadan las áreas adyacentes a las áreas urbanizadas para mitigar el daño sobre la fauna y vegetación.
- Se moderará la velocidad de circulación de la maquinaria. Será moderada en zonas habitadas o concurridas.
- Se restringirán las obras en la medida de lo posible a un periodo estacional y temporal concreto.
- Se evitará el transporte de materiales y las acciones de carga y descarga en días de fuerte viento.
- Se revegetarán las áreas adyacentes con el fin de que dichas plantas retengan partículas de polvo.
- Se deberá justificar debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona, antes de la aprobación de los Proyectos de Urbanización.

- Se ha de garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores, tanto en la fase de construcción como de funcionamiento. A este respecto, los proyectos de obras, incluirán la obligación para el constructor de conservar la maquinaria a emplear en perfecto estado, e indicar el lugar seleccionado para efectuar su mantenimiento.

- Se establecerán medidas de protección en los bordes de la actuación, para evitar incidencias significativas en las zonas adyacentes durante las fases de urbanización y construcción.

- Las tierras y demás materiales sobrantes durante la fase de construcción que no tengan un uso previsto, serán conducidos a vertedero legalizado, entendida en ambos casos su compatibilidad con el medio, ya que aquellos que, por sus características intrínsecas están regulados por normativas específicas, en especial la referente a residuos tóxicos y peligrosos, deberán tratarse según se establezca en las mismas.

- En los Proyectos de Urbanización y Construcción se incorporarán las medidas correctoras necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía (Decreto 326/2003), y la Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.

- El tráfico de maquinaria pesada que se producirá en la fase de construcción, así como el posterior tráfico de vehículos pesados para transporte de mercancías, ha de planificarse utilizando aquellas rutas que resulten menos molestas para las poblaciones cercanas, creando trazados que las circunvalen y en caso de atravesar dichas poblaciones, limitándose la velocidad máxima.

Art. 39. Ruidos y vibraciones.

El Ayuntamiento de Huércal-Overa elaborará una Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente contra ruidos y vibraciones, de conformidad con lo establecido en la disposición transitoria tercera del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la contaminación acústica en Andalucía. Transitoriamente se aplicarán las determinaciones generales contenidas en el citado Reglamento.

Art. 40. Residuos.

A) Disposiciones generales.

Cualquier residuo tóxico y peligroso, que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo del planeamiento o durante el período de explotación, deberá gestionarse de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, citándose entre otras las disposiciones siguientes:

- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.
- Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la CAA.
- Real Decreto 679/2006, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados.
- Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental de la CAA.

Durante la fase de explotación se realizará una buena gestión de los RSU o asimilables a urbanos que se generen, controlando el uso correcto de los contenedores donde se depositan y almacenan, hasta su retirada.

En aplicación del artículo 18 del Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 283/95, de 21 de noviembre, el Ayuntamiento deberá elaborar una Ordenanza de Residuos, cuyo contenido mínimo obligatorio será el establecido en el artículo 19 del citado Reglamento, con el fin de regular la gestión de los mismos en el ámbito de su término municipal, debiendo solicitar consulta a la Consejería de Medio Ambiente.

Las instalaciones de gestión de los desechos y residuos sólidos urbanos de titularidad pública o mixta, requerirán autorización de la Consejería de Medio Ambiente, previo cumplimiento del procedimiento de Autorización Ambiental Integrada o Autorización Ambiental Unificada, previsto en la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

B) Medidas correctoras aplicables a las granjas de porcino.

Se estará a todo lo dispuesto en el Real Decreto 324/2000, de 3 de marzo, por el que se establecen Normas Básicas de Ordenación de las Explotaciones Porcinas (BOE núm. 58, de 8.3.2000); el Decreto 14/2006, de 18 de enero, por el que se crea y se regula el Registro de Explotaciones Ganaderas de Andalucía, y el Decreto 248/2007, de 18 de septiembre, por el que se modifica el anterior.

Art. 41. Tratamiento de aguas residuales.

Se garantizará el cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto 2116/1998, de 2 de octubre, por el que se modifica el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto; Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de Aguas Residuales Urbanas

Según la naturaleza de la actividad y el volumen de aguas residuales a tratar, la autoridad municipal podrá obligar a la colocación de una arqueta de control desde la que se podrá tomar muestras.

Toda la actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas, que no pueda ser tratado por la Estación Depuradora de Aguas Residuales, ha de efectuar el pretratamiento de este vertido antes de su evacuación a la red de saneamiento o, en su caso, disponer de un Plan de Gestión, de manera que se adapte a las Normativas que sean de aplicación. En todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas de seguridad necesarias y técnicamente disponibles para evitar vertidos accidentales.

Art. 42. Prevención y extinción de incendios.

Toda la actividad a implantar en el suelo de uso industrial tendrá que disponer, en su caso, de los medios propios de prevención y extinción de incendios adecuados a sus características.

En caso de que existiera un grado suficiente de peligrosidad debido a las características de las actividades que se vayan implantando, se habrá de elaborar un Plan de Emergencia Exterior, contando para ello con el apoyo del Servicio de Bomberos correspondiente, Protección Civil y demás organismos implicados.

CAPÍTULO 6

Normas generales de edificación y urbanización

Sección primera. Normas generales de edificación

Subsección 1.ª Condiciones de volumen

Art. 43. Ámbito de aplicación y excepciones.

1. Estas Normas Generales serán de aplicación en todo lo que les afecte a las edificaciones que se lleven a cabo tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable del núcleo de Huércal-Overa y sus núcleos menores, siendo estos los siguientes: Los Menas, Los Navarros, El Pilar, Santa Bárbara, La Concepción, san Francisco, El Saltador, Almajalejo, La Perulera, Pedro García, Santa María de Nieva, El Chorreador, La Loma, Las Minas, Los Cayetanos, La Hoya, El Gor, Urcal, Las Labores, Las Norias, Los Carmonas, Goñar, Fuente Amarga, Los López, Las Piedras, El Puertecico, Los Gibaos, Abejuela, La Fuensanta y La Parata, y en suelo no urbanizable.

2. Prevalecerán sobre estas Normas Generales las Ordenanzas particulares de cada zona, cuando así lo estipulen.

3. Las Ordenanzas particulares de aquellas figuras de planeamiento que pudieran redactarse desarrollando o complementando el presente Plan General se atendrán a las especificaciones de estas Normas Generales, sin contradecirlas ni alterarlas.

Art. 44. Parcelaciones.

1. El PGOU define unas condiciones mínimas con carácter general y zonal, que podrán modificarse mediante el planeamiento parcial o especial.

2. En suelo urbano, las parcelas inferiores a la mínima, originadas con anterioridad a 1990, serán edificables.

Art. 45. Alineaciones y rasantes.

Se contienen en los planos correspondientes de ordenación pormenorizada, pudiendo modificarse mediante planeamiento o estudios de detalle, en su caso.

1. En todas las calles con circulación rodada donde se produzcan estrechamientos menores de 5 m, el Ayuntamiento podrá señalar chaflanes o retranqueos obligatorios que faciliten el tránsito, de acuerdo con los criterios siguientes:

a) En solares entre medianeras, uniendo los puntos extremos de las fachadas colindantes.

b) En solares en esquina, prolongando las alineaciones de los edificios colindantes y/o, señalando chaflanes que arranquen a 2 m, como mínimo, de la esquina real o posible.

2. En situaciones de especial complejidad, el Ayuntamiento establecerá una alineación que podrá modificar la establecida en el PGOU, siempre que no modifique predios colindantes, en cuyo caso se necesitará Estudio de Detalle.

Art. 46. Superficie construida.

Se define como la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta, siendo la total, la suma de todas las plantas, incluyendo sótanos.

No obstante, a efectos de la aplicación del coeficiente de edificabilidad definido en este PGOU, no se computarán las plantas de sótano, ni semisótanos, ni trasteros bajo cubierta vinculados a vivienda.

Salvo indicación expresa en la normativa específica de cada zona de ordenanza, quedan incluidos en el cómputo de la superficie edificada:

1. Todas las plantas transitables del edificio, con independencia del uso a que se destinen y de su posición, incluyendo las plantas bajo cubierta destinadas a uso vivienda.

2. Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio que sean transitables.

3. Las superficies cubiertas y cerradas, por dos o menos lados, computarán al 50%. Las superficies cubiertas y cerradas, por más de dos lados, computarán al 100%

4. Las construcciones secundarias sobre espacio libre de parcela, siempre que, de la disposición de sus cerramientos y cubierta y de los materiales y sistema constructivo empleado, pueda deducirse que se está consolidando un volumen cerrado y de carácter permanente.

Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificada:

1. Los patios interiores abiertos.

2. Los soportales, pasajes y plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie edificable. Tendrán tratamiento adecuado al uso público.

3. Los elementos ornamentales de jardín, pérgolas, etc., o de remate de cubiertas, siempre que sean abiertos, o carezcan de posibilidades de utilización como espacio cerrado.

4. Las superficie interiores a la edificación, cerradas o no, de altura libre interior menor de 1,80 m.

5. Las entreplantas situadas en las plantas bajas no destinadas a vivienda, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie. Esta entreplanta deberá retranquearse de la alineación de fachada 3 m, como mínimo, teniendo acceso exclusivamente por el local sobre el que se sitúa. La altura libre por encima o por debajo de la entreplanta no será inferior, en ningún caso a 2,20 m.

Art. 47. Superficie útil.

Se entiende por superficie útil de un local o vivienda, la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de cerramiento y división que la conformen. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados. Caso de no estar definido previamente el material de acabado de los paños verticales, se deducirá del valor de la distancia entre caras interiores opuestas, 2 cm, en concepto de guarnecido y remates.

Art. 48. Altura libre interior.

La altura libre interior de una planta se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del techo acabado, de la misma planta.

Art. 49. Definición de planta baja.

1. Es aquella planta cuyo pavimento está situado entre 1,30 m por debajo y 1,40 m por encima de la rasante oficial de acera, si la fachada está alineada a vial, y de la rasante definitiva del pavimento exterior de la calzada, medida junto al bordillo, en línea de fachada, si se trata de edificación aislada.

2. En los casos de parcelas que den a fachada a dos viales opuestos de diferente cota, en las ordenanzas con alineación vial, la cota de la planta baja se referirá a cada frente, como si se tratase de diferentes parcelas cuya profundidad fuese la mitad de la manzana, o el fondo máximo edificable, según los casos.

En el caso de edificación aislada, se adoptará el criterio anterior de manera análoga, tomando como referencia la línea de fachada.

Art. 50. Medición de altura y número de plantas.

1. Cuando la edificación está alineada a vial se seguirán las reglas siguientes:

a) La altura de las edificaciones se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la alineación oficial exterior de fachada en cada solar y desde la rasante oficial de acera, hasta el plano inferior del forjado de la última planta.

b) En el caso de calles con pendiente (aquellas que superen el 4%), se dividirá la fachada en módulos de anchura variable, debiendo cumplir cada uno las condiciones de planta baja, permitiéndose en calles de pendiente excepcional superior al 14% un ancho de módulo de 6 m. La altura exterior máxima, para calles con pendiente excepcional, se medirá a partir de la cota de pavimento de la planta baja.

2. Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ellas, las cuales se fijarán por la mayor de las alturas reguladoras correspondientes en las mismas zonas y subzonas, a las vías que forman plaza o afluyen a ella. No se consideran, a efectos de determinación de alturas, aquellas calles de ancho mayor a las mínimas dimensiones de la plaza.

3. En parcelas con edificabilidad inferior a 1,0 m^2/m^2, en los casos de densificación aislada, cuando se justifique la adaptación paisajística, el Ayuntamiento podrá admitir que la altura máxima y el número máximo de plantas se determinen tomando como referencia la cota del terreno en el lugar de

implantación de la edificación. En cualquier punto de la planta baja se cumplirá la altura máxima y el número de plantas.

4. En el caso de edificaciones en solares que formen esquina a calles con distintas alturas de edificación, según plano de ordenación, la altura correspondiente a la calle de ancho mayor podrá mantenerse en la calle de ancho menor de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) La longitud máxima contada a partir de la esquina teórica (sin tener en cuenta los chaflanes) será igual al doble del ancho de la calle menor, siempre que esta longitud no supere el máximo de fondo edificable, nunca más de 20 metros con un ajuste de diseño del 10%.

b) La longitud mínima en que se mantendrá esta altura será de 5 m, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.

c) Con el fin de suprimir paredes medianeras surgidas como consecuencia de la aplicación de estos criterios, el cuerpo de edificación que sobrepase la altura máxima posible del solar colindante deberá retranquearse a partir de la primera planta que sobrepase este perfil una distancia de 3 m de la medianería, dando tratamiento de fachada exterior al paramento resultante.

Art. 51. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Salvo que el planeamiento de desarrollo o la ordenanza específica lo permita expresamente se prohíbe la construcción de plantas ático, salvo en aquellos lugares especificados en plano. Únicamente se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura máxima, subordinadas al cumplimiento de las condiciones estéticas y ambientales.

a) La vertiente del tejado, que no podrá rebasar el plano de 25 grados desde el borde del alero o del arranque, cuando se permita cubierta inclinada.

b) Los antepechos o remates ornamentales de protección y coronación de cubiertas planas o inclinadas, siempre que no rebasen una altura máxima de 1,20 m, sobre la cual sólo se permitirán ornamentos aislados o elementos de cerrajería o metálicos desmontables o de obra integrados en la estructura del edificio, que no sean susceptibles de aprovechamiento.

c) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinan las Normas de la Edificación y en su defecto el buen hacer constructivo.

d) Los elementos de captación de energía solar, cuya instalación deberá integrarse al máximo en el diseño del edificio.

e) Viviendas bajo el faldón de los edificios con cubierta inclinada, siempre que no se sobrepase la edificabilidad máxima permitida del solar; estas se retranquearan como mínimo 4,00 m desde el borde del alero, al igual que los áticos contemplados en planos.

f) Las instalaciones tales como depósitos de agua, ascensores y casetones de escalera.

g) Otras instalaciones anexas destinadas a trasteros y lavaderos, se ubicarán bajo los faldones de edificios con cubierta inclinada y estarán vinculadas obligatoria e indivisiblemente a las viviendas existentes en plantas inferiores, debiendo incluirse en la escritura de obra nueva como elementos de éstas.

h) Excepcionalmente y solo para uso hotelero se permitirá con carácter general 4 plantas (PB+3) en parcelas con fachada a calles de ancho mayor de 20 m, con un fondo máximo de edificabilidad igual a la anchura de la calle de mayor dimensión.

Las cajas de escaleras, salas de máquinas de ascensores y patios de luces podrán adosarse a fachada bajo la envolvente de 45º del plano vertical de la edificación, con una altura máxima de 3,50 metros sobre el nivel del forjado de la última planta.

Art. 52. Profundidad de la altura máxima y del número máximo de plantas.

1. La altura máxima y número de plantas máximo regirán para la profundidad edificable, con un máximo hasta el eje longitudinal medio de la manzana, para esa alineación.

2. Cuando una parcela quede afectada por fondos edificables correspondientes a varias calles, se regirá por las alturas correspondientes a cada fondo, tratando como fachada exterior los paramentos resultantes.

3. Cuando se edifique en terrenos situados entre calles con distinta cota, o altura máxima, la edificación se escalonará en cuerpos de fondo mínimo 3 m, que no podrán rebasar el plano inclinado que une los puntos superiores de las alturas máximas respectivas incrementadas en 1,5 m.

4. Cuando los edificios recaigan sobre ramblas, barrancos, límite natural de suelo, o cualquier borde no edificado ni edificable, la altura máxima en cualquier punto de las fachadas laterales o posterior será de 2 plantas o 7 metros, pudiendo no obstante escalonarse la edificación de forma análoga a lo establecido en el apartado anterior sustituyendo la calle inferior por la rasante del terreno sobre el cual se apoya la fachada.

5. Los valores establecidos pueden originar contradicciones con los objetivos del PGOU en casos excepcionales, por lo que podrán modificarse mediante Estudio de Detalle, con planos a escala mínima 1:100 de las fincas afectadas y colindantes, sin incrementar el volumen edificable.

Subsección 2.ª Condiciones formales y estéticas

Art. 53. Consideración del entorno.

Las nuevas construcciones deberán analizar los elementos urbanos del entorno para justificar la decisión de integrarse o singularizarse.

A tal fin, en la documentación gráfica y escrita de todo proyecto figurará un análisis del entorno que hará referencia a los elementos reseñados en este capítulo y ello se traducirá en una cuidadosa selección de materiales, vuelos, cornisas, remates, dimensión de huecos, detalles constructivos, etc., de manera que toda obra nueva tienda a mejorar la calidad ambiental. También se tomarán en consideración la topografía del terreno, la posible vegetación existente (pública o privada), el impacto sobre el medio que la rodea y el perfil de la zona, su incidencia en el soleamiento y ventilación de las construcciones vecinas, su relación con la vía pública, la adecuación formal a la tipología y materiales del área y demás parámetros definidores de su integración en el medio urbano.

Art. 54. Fachadas.

1. Tendrá la consideración de fachada todo paramento exterior que pueda ser visible desde la vía pública. Se exceptúan únicamente las partes de medianerías que puedan quedar ocultas al edificar los colindantes.

2. Cuando la edificación se encuentra próxima a un edificio singular deberá reforzar su integración en el entorno, a fin de constituir parte del telón de fondo del edificio o elemento singular.

3. Las soluciones de ritmo y proporción entre los huecos y macizos, el color, etc., en la composición de las fachadas, deberán justificarse en función de las características tipológicas de la manzana en que se sitúe la edificación.

4. Los huecos de planta baja deberán estar definidos en el proyecto, componiendo en forma, dimensiones y materiales, con los del resto. Deberá prevalecer la unidad del edificio sobre la diversidad de usos en esta planta, aún cuando el diseño del hueco sea posterior. En este mismo sentido, se prohíben intervenciones fuera del límite estricto de los huecos, que no tengan en cuenta la homogeneidad de la planta baja y su relación con el resto del edificio (revestidos específicos para un local, etc.).

5. Los planos de proyecto de fachadas contendrán todos los elementos visibles (instalaciones, etc.), de forma que no serán esquemas, sino dibujos completos. Aparecerá el mobiliario urbano de calle y, en edificios entre medianerías, las fachadas de los colindantes.

6. Los huecos de fachada estarán separados como mínimo 0,60 m de las fincas contiguas a partir de la primera planta.

Art. 55. Materiales.

Salvo por razones de seguridad, no se prohíbe ningún tipo de material, pero debido a la ausencia ya expuesta de referentes culturales, y con el fin de evitar un uso desordenado o inadecuado de materiales (dada la enorme variedad hoy existente), se establece la siguiente regulación:

La obra vista ha sido utilizada históricamente en la provincia como símbolo de singularidad de la edificación, por lo que su uso en el resto de edificios debe ser por principio, restrictivo, debiendo justificarse únicamente por razones de integración en el entorno inmediato (predominio en la manzana, en la calle, o por razones de integración en el paisaje rural).

No se podrá usar la obra vista como simple revestimiento de toda la fachada o de alguna de sus plantas, utilizándola indiscriminadamente, únicamente por constituir material duradero.

Las consideraciones anteriormente expuestas corresponderán a la zona de casco antiguo.

Art. 56. Vuelos y salientes.

Todos ellos tienen un carácter ornamental y no constituyen un derecho de la propiedad sino una concesión del Ayuntamiento, subordinada al objetivo de embellecer el ambiente urbano. En este sentido podrán ser rechazados cuando carezcan de tal intencionalidad y se limiten a cumplir los parámetros permitidos.

1. Los vuelos cerrados y miradores computan a efectos de edificabilidad y los abiertos se consideran como balcones o terrazas. Los aleros de cubiertas inclinadas se equiparan a los vuelos abiertos.

2. Se permiten vuelos cerrados, balcones y miradores con las siguientes limitaciones.

- Vuelo máximo:

Centro histórico y calles de ancho menor de 6 m: No se permiten vuelos cerrados. En balcones y miradores, 0,30 m.

Calles de ancho entre 6 y 8 m: 0,50 m.

Calles de ancho 8 y 12 m: 0,75 m.

Calles de ancho igual o mayor de 12 m: 1,00 m.

- Longitud máxima: 50% del ancho del tramo de fachada, en cada planta.

3. Los salientes máximos no excederán los 10 cm, las cornisas no superarán 40 cm y los aleros se asimilan al vuelo máximo anterior.

4. La distancia mínima entre vuelos o salientes enfrentados en vía pública será de 3 metros.

5. En edificación abierta o aislada, siempre que su proyección recaiga dentro de la parcela, los vuelos y salientes son libres, subordinados a las demás condiciones estéticas.

6. En ningún caso podrán existir vuelos ni salientes de fachada a menos de 3,00 m de altura libre, desde la rasante de acera o del terreno (según sistema de ordenación), que tengan más de 5 cm (zócalos, remates ...).

7. Los cuerpos volados quedarán separados de las fincas contiguas una distancia de 1,00 m. Asimismo, ningún elemento a menos de 6 m de altura estará a menos de 40 cm de la vertical del bordillo de acera, debiendo dejar siempre libre el giro de vehículos en esquinas de calles estrechas.

8. En edificaciones abiertas y retranqueadas, el vuelo será libre.

Art. 57. Cubiertas.

1. Se admiten indistintamente las cubiertas plana o inclinada.

2. Cuando se utilice la cubierta plana, el forjado de cubierta no podrá volarse sobre el plano de fachada, admitiéndose únicamente comisas y vierteaguas con un vuelo máximo de 20 cm.

3. La cubierta inclinada tendrá una pendiente igual o inferior al 46%. Cuando se disponga alero, el máximo vuelo autorizado se regirá por la misma norma establecida para los balcones en el artículo 56, pero sin superar en ningún caso los 40 cm. El espesor del forjado sobresaliente del plano de fachada para la sujeción del alero no sobrepasará los 15 cm. Desde la fachada o fachadas del edificio partirá obligatoriamente un plano inclinado de cubierta, disponiéndose el resto de la cubierta de tal forma que no se de lugar a la aparición de medianerías originadas por el volumen superpuesto correspondiente al tejado.

4. Los faldones de los tejados de cubierta se diseñarán de modo que sus cumbreras no se sitúen a más de 3,50 metros de altura desde el último forjado.

5. La apertura de huecos en los espacios habilitados bajo cubierta se efectuará preferentemente hacia el interior de la parcela, respetando en caso contrario un retranqueo respecto de la línea de fachada de 4 metros.

6. Durante la construcción de la cubierta se efectuará por los técnicos municipales una verificación de las pendientes de los faldones, previa a la ejecución del elemento constructivo horizontal.

Art. 58. Medianeras o paramentos al descubierto.

1. Todos los paramentos de esa naturaleza deberán tratarse de forma que sus aspectos y calidad sean análogos a los de las fachadas, utilizando los mismos materiales y tratamiento de la fachada principal.

2. Las medianerías que, por cambio de uso o calificación de la parcela colindante, quedasen al descubierto con carácter definitivo, constituyendo fachada a vía pública, deberán ser tratadas como fachadas, abriendo huecos, balcones, empleando materiales decorativos adecuados, etc., dentro de los plazos que el Ayuntamiento estableciera, según la importancia de tales medianerías en la imagen urbana.

3. Se adopta como criterio compositivo de este Plan el de no permitir medianerías que no puedan a su vez ser tapadas en cumplimiento de las Normas Urbanísticas correspondientes. Así mismo, toda obra nueva tenderá a tapar las medianerías colindantes, permitiéndose para ello una planta por encima de la altura máxima, en las condiciones del art. 51.

En la memoria de cada proyecto de obras se justificará la solución adoptada respecto de las medianerías colindantes.

4. En parcelas colindantes con diferente altura máxima permitida, que pudieran originar medianerías vistas, se estará a lo establecido en los artículos 50.

5. En parcelas colindantes donde pudieran originarse medianerías vistas con motivo de retranqueos de fachadas, obligatorios o existentes, el Ayuntamiento señalará una alineación que elimine medianerías al descubierto, considerando las alineaciones consolidadas en cada tramo de calle.

Art. 59. Cerramientos.

1. Los cerramientos o vallados permanentes de jardines o espacios privados que den a vía pública o espacios libres serán diáfanos o con vegetación, pudiendo llevar un murete de fábrica no superior a 2,00 m de alto, en el 50% de cada una de las alineaciones de la parcela, el resto con un murete de fábrica no superior a 1,00 m, con pilares, postes o machones en su caso, de hasta 2,00 m de alto, y entre ellos, celosía o elemento transparente. Únicamente se permiten cerramientos permanentes sin limitación de altura, en instalaciones de la Defensa Nacional y en aquellas edificaciones que albergan actividades para cuya existencia fuese imprescindible el ce-

rramiento. En estos casos, el tratamiento será el de fachada alineada a vial.

2. Los cerramientos de linderos privados cumplirán lo siguiente:

a) Hasta 3 m de distancia, a contar desde el lindero a vía pública, cumplirá las condiciones del apartado anterior.

b) A partir de dicha distancia, podrá ser macizo y tener una altura máxima de 2,20 m.

3. En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos punzantes o cortantes, que puedan causar lesiones a personas o animales.

4. Para vallado de solares, el cerramiento deberá ser de obra, con una altura máxima de 2,20 m, y, como mínimo, enfoscado y pintado. El perímetro de la valla deberá adecuarse a las alineaciones aprobadas por el Ayuntamiento.

5. Los vallados de edificios singulares (equipamientos públicos etc.) deberán obedecer al mismo criterio de calidad de la edificación, y serán tratados como elementos arquitectónicos que se relacionan con ella, a través de sus ritmos verticales, materiales, proporción de huecos y macizos.

Art. 60. Instalaciones vistas.

Las instalaciones de acondicionamiento de aire, evacuación de humos, vahos, etc., deberán incluirse en los planos correspondientes de nueva planta y reflejarse en planos (plantas, alzados, secciones ...), convenientemente, a fin de demostrar su integración en el diseño arquitectónico, no pudiendo ubicarse en fachada. Cuando sean posteriores al proyecto inicial, deberán tener un tratamiento conjunto, al igual que otros elementos que modifiquen fachada (terrazas ...). De no ser así, no podrán ser vistas y deberán transcurrir por patios interiores. Tal es el caso de extractores en locales, acondicionadores individuales, etc.

En ningún caso se permitirán molestias por goteo, ruidos o impulsiones de aires y vahos a menos de 3,00 m de altura, que puedan afectar la vía pública. Cuando se prevean locales en planta baja, se considerará la posibilidad de extracción, así como la posible climatización (marquesina exterior integrada en voladizo, instalaciones vistas ...). No pudiendo ser vistas.

Las instalaciones que deban ir vistas (antenas de TV, colectivas, etc.) aparecerán en los planos del proyecto.

Art. 61. Decoro de las fachadas de edificios y construcciones.

Los propietarios de edificaciones y construcciones erigidas en el término municipal deberán mantenerlas en estado de seguridad, salubridad y ornato público (art. 155, LOUA.)

A los fines meramente enunciados se señalan las obligaciones de los propietarios de edificaciones y construcciones con respecto a la seguridad, salubridad y ornato público.

a) Mantenimiento y seguridad de los elementos arquitectónicos de formación de las fachadas y sus acabados.

b) Mantenimiento de los revocos, pintura o cualquier material visto de acabado, en los paramentos de fachada.

c) Mantenimiento y seguridad de todas las instalaciones técnicas de los edificios y sus elementos añadidos tales como rótulos, carteles, marquesinas, antenas, etc.

El deber de conservación alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación

Art. 62. Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

La no iniciación en el plazo fijado al efecto, para la edificación de parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificaciones deficientes o inadecuadas, comporta la inclusión de las parcelas o solares en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas que se creará en este Ayuntamiento.

La creación de este Registro y la regulación del mismo se llevarán a cabo conforme a lo establecido en el Decreto 635/1964, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares, hasta tanto no se desarrolle reglamentariamente lo establecido en el art. 150 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Art. 63. Publicidad exterior.

Sin perjuicio de lo que puedan establecer unas Ordenanzas Municipales específicas de Publicidad, se dispone lo siguiente:

1. En suelos urbanos sólo se permitirá publicidad sobre bastidores exentos, cuando esté emplazada en solares vallados y/o en construcción. Y excepcionalmente en vía pública a una altura libre sobre rasante de 3,00 m, y sin impedir o dificultar la circulación tanto peatonal como rodada.

Los anuncios de comercios u oficinas se restringirán a los toldos o marquesinas, placas de identificación de pared, anuncios luminosos y banderines, con las siguientes condiciones:

a) Marquesinas: La altura libre mínima que deben mantener estos elementos sobre la rasante oficial será de 3,00 m. Se fija para estas un saliente máximo igual al ancho de la acera menos 0,50 m, siempre que se respete el arbolado y las farolas o báculos de alumbrado público.

b) Toldos: Se establecen las condiciones anteriores también para los toldos, si bien se permiten elementos colgantes, no rígidos, siempre que dejen una altura libre de 2,50 m. Su saliente podrá ser igual al ancho de la acera menos 0,40 m respetando, en todo caso, el arbolado. Se prohíben los apoyos a calzada o acera de carácter definitivo.

c) Banderines: La altura mínima del banderín en cualquier punto, medida desde la rasante de la calle o del terreno, será superior o igual a 3 m. Con saliente máximo igual al fijado por los balcones.

2. La publicidad sobre bastidores exentos no se permitirá a menos de 5,00 m de cruce de camino o de intersección de calles, con el fin de no impedir la visibilidad.

Subsección 3.ª Condiciones higiénicas y de calidad

Art. 64. Definición.

Forman parte de este concepto regulador todas aquellas variables que afectan a las condiciones de organización interior de los locales que integren una construcción, sus necesidades de iluminación soleamiento y ventilación, los servicios que requieran para su correcto funcionamiento y en general, las normas que regulan una mayor calidad funcional, ambiental, constructiva o de seguridad, de las construcciones e instalaciones.

Art. 65. Iluminación, ventilación y soleamiento.

Sin perjuicio de las condiciones que se detallan para cada uso, ningún local podrá contar con un nivel de iluminación artificial inferior a 50 lux, medidos sobre un plano horizontal trazado a 75 cm del suelo. Asimismo, cualquier local deberá tener garantizada una renovación mínima de un volumen por hora.

En áreas de nueva ocupación de suelo, sujetas a planeamiento, la ordenación deberá justificar un factor mínimo de soleamiento de 2 horas por vivienda.

Art. 66. Dimensiones de patios.

1. En los patios interiores, la distancia entre paramentos enfrentados estará condicionada por su altura H y el uso de las habitaciones a las que iluminan los huecos, de forma que:

En los patios interiores a los que den dormitorios y locales vivideros en usos distintos del de vivienda, se debe poder inscribir un círculo de diámetro 0,30 H y la superficie del patio habrá de ser igual o mayor a H2/8. Se fija un mínimo para luces rectas y diámetro del círculo inscribible de 3 m, salvo en el caso de viviendas unifamiliares, en que los mínimos se reducen a 2 m, para las luces rectas y diámetro.

2. En el caso de que el suelo de los patios y su uso sean propiedad de la Comunidad de Vecinos, desde los portales o servicios comunes, se dispondrá un acceso a los patios o espacios libres, al nivel en que se encuentren, para posibilitar el uso y limpieza por la Comunidad.

3. Los patios adosados a linderos con otras fincas cumplirán las anteriores condiciones, considerándose la linde como paramento frontal, aunque no estuviese edificado. En el último caso, se tomarán los valores correspondientes a paramentos sin huecos. Podrán también considerarse como patios mancomunados.

4. Las luces mínimas entre paramentos no podrán reducirse con cuerpos salientes.

5. Los patios de luces podrán cubrirse, siempre que la superficie de ventilación mínima permanente no sea inferior a la del patio y que sin contradecir a las normativas vigentes que le sean de aplicación.

Art. 67. Evacuación de aguas residuales y pluviales.

Se considera obligatoria la conexión de la red de recogida de aguas residuales de los inmuebles, al alcantarillado. Las acometidas a la red se efectuarán en la forma prevista en la Ordenanza correspondiente.

En las zonas donde no esté en servicio la red de alcantarillado, la evacuación de residuales deberá realizarse mediante fosa séptica con sistema de depuración y pozo filtrante, situados en el interior de las parcelas, y se dejará prevista la conexión a la red de alcantarillado de forma que, una vez puesta en servicio la red, las aguas residuales procedentes de los inmuebles, viertan directamente al alcantarillado, sin pasar por la fosa séptica y pozo filtrante, los cuales deberán quedar cegados.

El desagüe de los bajantes de aguas pluviales deberá canalizarse hasta el alcantarillado urbano, destinado a recoger dichas aguas pluviales allí donde existe este servicio. En los restantes casos, deberán canalizarse por debajo de la acera la cuneta de la calzada, frente al inmueble de que se trate.

Art. 68. Evacuación de humos.

Se prohíbe la salida libre de humos en fachadas, patios comunes, balcones y ventanas, aunque dicha salida tenga carácter provisional.

Todo humo o conducto de chimenea estará provisto de aislamiento y revestimiento suficientes para evitar que la radiación de calor se transmita a las propiedades contiguas y que el paso y salida de humos cause molestias o perjuicios a terceros.

Los conductos se elevarán como mínimo, un metro por encima de la cubierta más alta.

Es preceptivo el empleo de purificadores en las salidas de humos de chimeneas industriales, instalaciones colectivas de calefacción y salidas de humos y vahos de cocinas de colectividades, hoteles, restaurantes o cafeterías.

El Ayuntamiento podrá imponer las medidas correctoras que estime pertinentes cuando una salida de humos, a su juicio, pueda causar molestias o perjuicios, no obstante en locales será obligatorio la evacuación de humos a través de cubierta.

Todo local de nueva creación deberá tener previsto la evacuación de humos de instalaciones futuras.

Art. 69. Evacuación de basuras.

La instalación de evacuación de basuras se definirá por su capacidad de recogida y almacenamiento en función de las necesidades de los usuarios, del cumplimiento del CTE y según las condiciones higiénicas indicadas en las Normas Técnicas de Diseño, disponiendo en todo caso, de sistema de lavado y evacuación de aguas, conectado a la red.

Art. 70. Aparcamiento obligatorio.

1. Todo proyecto de edificio de nueva planta estará obligado a incluir, para la obtención de la licencia de obras, las plazas de garaje-aparcamiento precisas para cumplir con las dotaciones que se indican a continuación.

Uso residencial, comercial y oficinas.

Se reservará una plaza de aparcamiento por cada 100 m^2 construidos.

Quedan excluidas de este cumplimiento las actuaciones en parcelas menores de 200 m^2, aquellas parcelas con frente a calles de ancho menor de 6 m, o peatonales así como las parcelas con fachada inferior a 8 m y no procedan de segregación una vez aprobado el presente PGOU.

Cuando el promotor no pueda construir la dotación de aparcamiento correspondiente, y previo informe de imposibilidad técnica del autor del proyecto y del arquitecto municipal, se someterá a informe de la comisión municipal, una vez estimado, el promotor deberá optar por una de estas alternativas.

a) Construir las plazas de aparcamiento correspondientes en otro lugar situado a menos de 200 m, para lo cual deberá justificar:

- Que el edificio donde se ubique la plaza de garaje-aparcamiento, cumpla los estándares de plazas respecto a sus propias viviendas o locales comerciales, independientemente de la plaza que se asigna, de acuerdo con la normativa urbanística aplicable a la fecha de otorgamiento de la licencia del mismo.
- Ostentar la titularidad de las plazas de garaje.
- Acreditar la vinculación de las mismas al futuro edificio, inscribiendo dicha afección en el Registro de la Propiedad.

b) Abonar al Ayuntamiento en metálico el importe de la construcción de las plazas P de aparcamiento correspondientes.

En las promociones de iniciativa pública la dotación de aparcamientos la definirá justificadamente el Ayuntamiento en cada caso atendiendo a las características de las intervención.

Uso industrial.

Una plaza de aparcamiento por cada 250 m^2c o en fracción de 200 m^2 construidos en el interior de las parcelas.

2. Condiciones generales de los aparcamientos.

a) El acceso desde garajes-estacionamiento a la calle tendrá una anchura mínima de 3 m.

b) Los garajes-estacionamientos de menos de 1.000 m^2 podrán utilizar el portal del inmueble cuando su uso sea exclusivo para los usuarios del edificio, en cuyo caso las dimensiones del portal se llevará a cabo de conformidad a lo establecido en la normativa sectorial vigente.

c) Los garajes-estacionamientos de más de 1.000 m^2, destinados al aparcamiento de vehículos, sin perjuicio de lo establecido en la normativa sectorial vigente, contarán con un acceso peatonal a todas las plantas bajo rasante totalmente independiente del edificio que se sitúe sobre él, con salida directa a vía pública o espacio exterior seguro. Este acceso estará dotado de vestíbulo estanco con dobles puertas resistentes al fuego y con resortes de retención para posibles ataques de fuego y salvamento de personas. Cumplirá además con todas las determinaciones establecidas en la normativa referenciada anteriormente.

d) Las rampas rectas no sobrepasarán del 16% de pendiente, y las rampas en curva del 12%, medidas por la línea media. Así mismo, la meseta de espera tendrá una longitud mínima de 3,5 m y pendiente máxima del 6%.

e) Con el fin de reducir al mínimo el número de accesos se autoriza y recomienda la mancomunidad de garajes-estacionamientos entre distintos propietarios.

f) Las plazas de estacionamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,50 x 5,00 m. Sin embargo, la superficie mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de acceso, no será nunca inferior a 25 m^2.

g) Las vías de distribución interiores deberán tener las siguientes anchuras mínimas:

- Para estacionamientos en línea o en ángulo a 45º: 3,50 m.
- Para estacionamientos en batería a 90º: 5,00 m

h) Se señalará en el pavimento los emplazamientos y pasillos de vehículos, que deberán figurar en los Proyectos que presenten al solicitar las licencias de construcción y apertura.

i) La altura mínima será de 2,20 m, en cualquier punto.

j) Las plazas reservadas para minusválidos tendrán una superficie mínima de 3,50 x 5,00 m.

Se podrán establecer otras dotaciones por motivos de oportunidad o la viabilidad de su ejecución.

Art. 71. Elementos de circulación interior.

Son elementos de circulación los portales, rellanos, escaleras, rampas, distribuidores, pasillos, corredores, pasajes comerciales y similares.

En los rellanos y áreas de espera de ascensores, si las puertas de los mismos abren hacia ellas, el ancho de rellano no será menor a 1,70 metros. En caso contrario o puertas deslizantes, el ancho mínimo será de 1,25 metros.

Los accesos a escaleras tendrán como dimensión mínima un espacio de 1,20 x 1,20 m, en el punto de arranque del tiro, y en edificios de uso público 1,70 x 1,70. Se exceptúa el acceso a escaleras privadas de uso exclusivo de una vivienda o local. Los pasillos que tengan carácter de espacio común, no tendrán un ancho libre inferior a 1,20 metros.

Ello sin perjuicio de que el uso del edificio y su regulación específica, impongan otras condiciones adicionales.

La forma y superficie de los espacios comunes permitirá el transporte de una persona en camilla, desde cualquier local hasta la vía pública.

Los pasajes comerciales, son espacios cubiertos en planta baja de uso público para acceso exclusivo a locales comerciales. Se permitirá la construcción de pasajes comerciales, sin circulación rodada, con arreglo a las siguientes condiciones:

1. Su altura libre será la de la planta o plantas comerciales.
2. Su ancho no será inferior a 5,00 m.
3. Habrá de comunicarse en dos puntos, como mínimo, a la vía pública, pudiendo hacer tal comunicación a través de un patio de manzana.
4. Para la concesión de licencia a cualquier local comercial, situado en un pasaje o patio de manzana con el que comunicará, será preceptiva la aprobación y ejecución de la totalidad de las obras correspondientes al pasaje y, en su caso, el acondicionamiento del patio de manzana.

Art. 72. Escaleras.

El ancho de las escaleras de utilización pública no podrá se inferior a 1,00 metros, ni podrá plantear soluciones de escalera que ofrezcan peligro al usuario. Las escaleras interiores de una vivienda o local, de uso estrictamente privado, tendrá un ancho mínimo de 0,90 m, y podrán construirse como mejor convenga al usuario.

El rellano de escaleras tendrá un ancho igual o superior al del tiro cuando existan huecos de locales sobre él.

La altura libre de las escaleras será en todo caso superior a 2,20 m, salvo en vivienda unifamiliar.

En edificios de hasta cuatro plantas se admitirá la iluminación cenital de la caja de escaleras, siempre que se resuelva la ventilación mediante un medio mecánico. En este caso la superficie en planta de iluminación del lucernario será superior a los 2/3 de la superficie útil de caja de escaleras y se emplearán en su construcción materiales translúcidos. El hueco central libre tendrá un lado mínimo de 0,50 m y una superficie mínima de 0,70 m^2.

Cuando la iluminación de la escalera sea directa a fachada o patio, contará al menos con un hueco por planta, con superficies de iluminación a 1 m^2, y superficie de ventilación de al menos 0,50 m^2.

Podrán construirse escaleras sin cerramientos de fábrica, cuando la solución de acceso a los locales a que sirvan, cuente con vestíbulos que garanticen la inexistencia de pérdidas térmicas.

La dimensión del peldaño se calculará de modo que la relación entre la tabica y la huella no dificulte la ascensión. La altura de la tabica será igual o inferior a 19 cm, y el ancho de huella mayor o igual a 27 cm.

Art. 73. Accesibilidad.

1. Todos los locales de uso público (supermercados, garajes, comercios, etc.) tendrán previstos en sus elementos de uso común (accesos, servicios, etc.) las medidas suficientes que garanticen la accesibilidad de los minusválidos físicos y sensoriales y los carritos de mano, además de medios mecánicos de elevación si fueran necesarios.

2. Todos los edificios que tengan diferencias de cota entre el acceso a escaleras o ascensores y la entrada al inmueble, deberán disponer de accesos comunes con rampas, de pendientes y dimensiones adecuadas para el acceso de carritos o sillas de ruedas. Se exceptúan las viviendas unifamiliares.

3. Serán de aplicación las disposiciones del Decreto 72/1992 de la Junta de Andalucía, sobre eliminación de barreras, adaptando la accesibilidad exterior a las condiciones de entorno existentes.

Subsección 4.ª Condiciones de uso

Art. 74. Vivienda mínima.

Toda vivienda familiar se compondrá, como mínimo, de cocina, estancia-comedor, cuarto de baño completo, un dormitorio doble o dos dormitorios sencillos, además de las superficies de almacenamiento, lavado y tendido que le correspondan, en función del número de personas que puedan vivir en ella.

Para la estimación de la capacidad de la vivienda se tomarán dos personas por dormitorio doble y una por sencillo.

Se admitirá la construcción de viviendas estudio concebidas, para una o dos personas que dispondrán al menos de un cuarto de baño y otros 20 m^2 útiles, integrando los espacios de estancia, comedor, cocina y dormitorio.

Art. 75. Condiciones generales de las viviendas.

1. En toda vivienda, al menos dos de sus habitaciones vivideras (una habitación para viviendas de menos de 60 m^2 útiles), darán a vía pública, o espacio libre de uso y dominio público, o a huecos sobre espacios libres privados de dimensiones iguales o mayores a la altura de los edificios colindantes, con un mínimo de 10 m.

2. La altura libre interior mínima de las piezas vivideras será de 2,5 m.

3. La superficie de los huecos de iluminación de todas las habitaciones de las viviendas no será inferior a un décimo de la superficie útil. Las viviendas no vivideras (aseos y baños, despensas y trasteros) pueden prescindir de la iluminación y

ventilación natural, debiendo ventilarse por cualquier sistema artificial.

4. La superficie útil mínima de la estancia (E) y la acumulación de estar, comedor y cocina (E+C+K) serán en función del número de dormitorios, las siguientes:

Viviendas de:	E (m^2)	E+C+K (m^2)
Un dormitorio	14	20
Dos dormitorios	16	20
Tres dormitorios	18	24
Cuatro dormitorios	20	24

Si la cocina es independiente de la estancia tendrá como mínimo 7 m^2, que se pueden dividir en 5 m^2, de cocina, y 2 m^2 como lavadero.

Cuando la cocina se incorpore a la zona de estancia, se forzará la ventilación mediante la instalación de un ventilador centrífugo que asegure la extracción de 300 m^3/h.

5. La superficie útil mínima de los dormitorios será de 6 m^2. En toda vivienda existirá un dormitorio doble de superficie útil no menor de 10 m^2, o dos dormitorios sencillos adosados.

6. Los pasillos tendrán una anchura mínima, en todos los puntos de su desarrollo de 0,85 m.

7. Toda vivienda dispondrá de un cuarto de baño completo, siendo recomendable la separación del inodoro con lavamanos y bidet en su caso, en espacio independiente al baño, disponiendo esta habitación de una bañera mínima de 1,20 m de longitud y de un lavabo. Si existe un sólo baño, no podrá accederse directamente a él desde las habitaciones vivideras.

8. Ventilación.

a) Para garantizar al usuario la posibilidad de ventilaciones rápidas, los diferentes locales de la vivienda tendrán superficies practicables de las ventanas de al menos 1/12 de la superficie útil de la habitación. En los cuartos de aseo que no ventilen por fachada o patio, según las anteriores condiciones, se instalará conducto independiente o colectivo homologado, de ventilación estática.

b) Las cocinas tendrán conductos de eliminación de humos, directamente al exterior para:

- Combustión de líquidos o gases, incluyendo entrada de aire exterior, si el volumen de la habitación es inferior a 15 m^3.
- Humos de cocina.
- Ventilación de gases almacenables (butano, etc.).

c) Se procurarán soluciones de diseño arquitectónico que posibiliten la ventilación cruzada de la vivienda.

9. Condiciones de los servicios.

a) Se considera parte integrante de la vivienda al equipamiento y dotación de instalaciones y servicios.

b) El usuario debe poder disponer de una dotación mínima de agua potable capaz para un consumo de 300 l/día/usuario, distribuida en la vivienda por una instalación que conduzca el agua como mínimo hasta los puntos de consumo donde se prevean actividades de higiene personal y preparación de alimentos, con un caudal mínimo de 0,15 l/s, por grifo tanto de agua fría como caliente.

c) Las instalaciones de calefacción, acondicionamiento de aire, agua caliente, teléfono, antenas de televisión y demás, así como sus accesorios, deberán cumplir con las condiciones vigentes, y en ningún caso podrán constituir peligro o molestias para los vecinos, respetando la normativa sobre medio ambiente.

d) Toda clase de instalaciones, subidas de humos, chimeneas, conducciones, desagües, maquinaria, etc, se realizarán en forma que garantice, tanto al vecindario como a los viandantes, la supresión de molestias, olores, humos, vibraciones o ruidos, cumpliendo además las normas estéticas y ambientales.

10. Condiciones de accesibilidad a la vivienda.

Sin perjuicio de lo establecido en los arts. 72 y 74 se dispone lo siguiente:

a) El usuario podrá acceder a la vivienda libremente desde espacio público exterior.

b) El portal tendrá unas dimensiones mínimas libres de 2,00 x 2,00 m, y la puerta de acceso a la vivienda permitirá un paso libre mínimo de 0,82 m.

c) En todo el recorrido de acceso a la vivienda dentro del edificio, las bandas de circulación limitadas a paramentos u otros elementos, tendrán un ancho mínimo de 1,20 m, permitirán el paso de un rectángulo horizontal de 1,80 x 0,70 m. Con el fin de garantizar la circulación de una camilla sanitaria y estarán dimensionadas en función de la posibilidad de evacuación, en caso de fuego, de la población a que sirvan. Todo el recorrido dispondrá de un nivel de iluminación mínimo de 40 lux, conseguido con medios naturales o artificiales, al menos durante el tiempo necesario para efectuar el trayecto.

d) Escaleras. Sin perjuicio de lo especificado en el art. 73. las escaleras tendrán un ancho mínimo de 1,00 en edificios de hasta 10 viviendas, de 1,10 m en casas de hasta 30 viviendas y en casas de más de 30 viviendas se exigirán dos escaleras con anchura mínima de un metro o una sola de ancho mínimo de 1,30 m.

Si existe caja de escaleras, el ancho mínimo entre paramentos será de 2,20 m.

11. En el caso de que el suelo de los patios y su uso, sea de propiedad de la Comunidad de Vecinos, desde los portales o servicios comunes se dispondrá un acceso a los patios o espacios libres al nivel en que se encuentren, para posibilitar el uso y mantenimiento por la comunidad.

Art. 76. Condiciones generales de uso de industria y almacenes.

1. Se define este uso como el que corresponde a los establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención, elaboración y transformación de primeras materias, así como almacenaje, transporte y distribución, incluyendo el servicio de venta directa al público de estas mercancías.

A efectos de la potencia instalada, que se regula para las diferentes categorías, no computará la potencia destinada a calefacción en sus diferentes modalidades industriales, o iluminación eléctrica.

2. Se consideran las siguientes categorías:

1.ª Categoría: Industrias compatibles con la vivienda: Talleres artesanales, actividades de servicios y pequeños locales de almacenaje.

Estas actividades compatibles serían las siguientes (o de análoga naturaleza): Talleres de fontanería, corte y decoración de vidrios, decoración y pintura, reparaciones electromecánicas, juguetería, tapizado, vestido y calzado, alimentación, adorno, encuadernación y artes gráficas, laboratorios clínicos, hornos confiteros, heladerías, cámaras frigoríficas de hasta 20 m^3 de capacidad, estudio fotográfico y fotomecánico, talleres de lavado y engrase de vehículos, garajes y almacenes con las siguientes condiciones: quedan prohibidas las sustancias almacenadas que puedan sufrir proceso de descomposición o fermentación, las sustancias tóxicas combustibles, inflamables o explosivas, salvo las necesarias para las instalaciones de acondicionamiento del edificio, y siempre con las medidas de seguridad preceptivas.

- Nivel de ruidos: El nivel máximo de ruidos producidos en la fuente no puede superar los 55 dBA.

- Situación: En suelo urbano, entre medianerías y en planta baja si la edificación es residencial, y en plantas si el local es de uso exclusivo.

2.ª Categoría: Industrias compatibles con la zonificación Residencial.

Industrias ligeras, pequeñas y almacenes.

Estas actividades, además de las incluidas en la categoría 1.ª, serán las siguientes (o de análoga naturaleza): Talleres de carpintería, de chapa y pintura, reparación de vehículos de turismo, marmolistas, hilaturas, fábricas de bebidas carbónicas, conservas, productos farmacéuticos, chacinería y panadería y almacenaje, pudiendo almacenarse, además de lo estipulado en la categoría 1.ª, sustancias combustibles sólidas o líquidas, con limitación de 10 Tm para las sólidas y 10 m^3, para las líquidas.

- Nivel de ruidos: El nivel máximo de ruidos no puede superar los 70 dBA en la fuente.

- Situación: En áreas urbanas con dominio residencial, en edificios exclusivos.

3.ª Categoría: Industrias que requieran zonificación industrial.

Industrias ligeras, medias y almacenes, incompatibles con la vivienda.

En esta categoría se permiten todo tipo de actividades y almacenamiento, salvo que por sus características de peligrosidad requieran ubicación especial.

- Situación: En zonas calificadas para uso industrial dominante.

- Nivel de ruidos: No se puede superar los 100 dBA en la fuente.

4.ª Categoría: Industrias incompatibles con el medio urbano.

Son aquellas que por sus extremas características de molestias y/o peligrosidad, o por cualquiera otra derivada de la aplicación de la legislación vigente, deben estar alejadas de las áreas urbanas (suelo no urbanizable) o en suelo urbanizable de uso industrial, previa aplicación de medidas correctoras.

3. Las actividades industriales estarán sometidas al procedimiento de prevención ambiental que les sea de aplicación según lo establecido en el Anexo I de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental. Les será de aplicación, con carácter general, lo dispuesto en el Reglamento de Calidad del Aire (Decreto 74/1996) y el Reglamento de Residuos (Decreto 283/1995).

4. Los aparcamientos y operaciones de carga y descarga habrán de resolverse necesariamente en el interior de la manzana o parcela respectiva, prohibiéndose hacerlo en la vía pública.

5. En suelo urbano residencial y urbanizable de uso dominante residencial, sólo se permitirán las categorías 1.ª y 2.ª

En suelo urbano de uso industrial y en suelo urbanizable del mismo carácter, se permitirá la categoría 3.ª, ordenándose en manzanas completas.

La categoría 4.ª sólo se permitirá en suelo de uso exclusivo industrial, o en no urbanizable como prescribe el punto 2 anterior.

6. Dimensiones y condiciones de los locales.

a) Los locales en los que se prevean puestos de trabajo, deberán tener como mínimo una superficie, cada uno de ellos, de 4 m^2, y un volumen de 20 m^3. Se exige la iluminación y ventilación natural, ayudada por la artificial si es necesario. En el primer caso, los huecos de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un décimo de la que tenga la planta del local. En el segundo caso, se exigirá la presentación de los proyectos detallados de las instalaciones de iluminación y acondicionamiento de aire, que deberán ser aprobados por el Ayuntamiento.

b) Los patios interiores cumplirán el art. 67.

c) Dispondrán de aseos a razón de un retrete, un urinario, un lavabo y una ducha por cada grupo de 20 obreros o fracción.

d) Las escaleras de circulación general cumplirán las condiciones de las viviendas, con un ancho mínimo de un metro.

e) Deberán disponerse los medios de prevención y extinción de incendios en base al CTE.

7. Las aguas residuales procedentes de procesos de elaboración industrial, previamente a su vertido a la red municipal, deberán estar desprovistas de productos agresivos para las propias instalaciones y/o contaminantes, que no puedan ser objeto de normal depuración por la red municipal. Las instalaciones que produzcan aguas residuales no contaminadas podrán verter directamente, con sifón hidráulico interpuesto, de acuerdo con la normativa municipal respectiva.

8. Si los residuos que produzca cualquier industria, por sus características, no pueden ser recogidos por el Servicio de Limpieza Domiciliario, deberán ser trasladados directamente al vertedero por cuenta del titular de la actividad, en los lugares y condiciones que determine el Ayuntamiento.

9. La altura libre interior mínima será de 2,50 m en todas sus plantas.

Art. 77. Documentación de proyectos industriales.

Todo proyecto de instalación industrial incluirá la ordenación integral de la parcela y aceras correspondientes, señalando todos aquellos usos exteriores a la edificación: Accesos, aparcamientos, carga y descarga, acopio de materiales, vertido de escombros, etc., así como las medidas de mejora ambiental tales como setos, plantaciones y arbolado, asegurando la ocultación de vistas de escombros y deshechos, así como la ornamentación del lindero frontal.

Asimismo incluirá la siguiente documentación:

a) Memoria en la que se especifiquen los detalles de la actividad, con la descripción suficiente de la maquinaria para conocer la potencia, emisiones, ruidos y vibraciones.

Todas las máquinas que produzcan en origen más de 50 dBA o cualquier tipo de vibraciones, deberán ser objeto de autorización expresa, aislada o conjuntamente dentro del proyecto, para lo cual se presentarán datos contrastables de potencia, ruido, vibraciones y medidas correctoras. El Ayuntamiento podrá, a la vista de la información presentada, limitar la potencia, obligar a disponer medidas o denegar la licencia.

b) Medios que se adoptan para corregir los efectos de maquinarias y materiales.

c) Planos a escala no inferior a 1:100 donde se detalle la distribución interior.

Art. 78. Condiciones generales ambientales.

Las normas de carácter ambiental que se contienen en el presente epígrafe tienen por objeto preservar el medio ambiente urbano y rural, controlando los efectos no deseables en función de la ubicación e intensidad de los usos que puedan ocasionar molestias (nocividad, insalubridad y peligrosidad), en relación con los otros usos.

Las condiciones que a continuación se recogen, afectan de manera directa a cualquier tipo de industrias y al uso básico de talleres.

1. No se permitirán instalaciones industriales fuera de las zonas calificadas expresamente, que no garanticen el cumplimiento de las condiciones ambientales, en especial por lo que respecta a escombros y vertido de lodos.

2. Todas las industrias deberán instalar métodos de secado de lodos, de forma que puedan ser vertidos en escombrera y nunca en cauces públicos.

Transitoriamente, el Ayuntamiento señalará los lugares de vertido y puntos de recogida.

3. Además de las ya expresadas, ninguna otra actividad industrial o de otro tipo podrá producir sobre alguna vivienda,

niveles de molestias o contaminación ambiental, superiores a los mínimos fijados para el uso de talleres, bien sean oficinas, comercios, espectáculos, discotecas, bares u otros análogos, bien correspondan a actividades del ramo del automóvil, garajes, talleres de reparación o instalaciones y servicios propios de una comunidad de viviendas, tales como instalaciones de climatización, de mantenimiento, de los aparatos elevadores, etc.

4. Las limitaciones y normas que han quedado fijadas para la industria no rigen para las instalaciones de acondicionamiento doméstico, las cuales podrán disponer de los elementos y potencia que precisen, debiendo quedar instalados con las convenientes precauciones técnicas a fin de evitar molestias al vecindario.

5. El ruido se medirá en decibelios y su determinación se efectuará en el domicilio del vecino más afectado por las molestias de la industria y en las condiciones menos favorables, estableciéndose el límite máximo de 35 dBA entre 22 y 8 horas y de 45 dBA el resto. En todo caso, entre las 22 y 8 horas, el nivel sonoro admisible en el domicilio del vecino más afectado no podrá sobrepasar en más de 10 dBA, al ruido de fondo, entendiéndose por tal, el ambiental sin los valores puntas accidentales.

6. En ningún caso se autoriza el almacenaje al por mayor de productos inflamables o explosivos en locales que formen parte o sean contiguos a los destinados a vivienda. Estas actividades por consiguiente se clasificarán de industrias a asentar en polígonos específicos.

7. No podrá permitirse la transmisión al exterior de ninguna vibración que sea detectable sin instrumentos. Para su corrección, se dispondrá de bancadas independientes de la estructura del edificio y del suelo del local, para todos aquellos elementos originadores de la vibración, así como dispositivos antivibratorios.

8. No se permitirá la emisión de ningún tipo de cenizas, polvos, humos, vapores, gases ni de otras formas de contaminación del aire, del agua o del suelo, que puedan causar peligro a la salud, a la riqueza animal o vegetal, a otras clases de propiedad, o que causen suciedad.

Sección segunda. Normas generales de urbanización

Art. 79. Calles.

En los Proyectos de Urbanización o Proyectos Ordinarios de Obras de Urbanización que contemplen pavimentación de calles y aceras deberán observarse los criterios de diseño que se establecen a continuación. Estos criterios serán orientativos para el suelo urbano consolidado y de cumplimiento obligatorio en los nuevos desarrollos.

1. Diseño: Distinguirá tipos diferentes según la jerarquía, optimizando las secciones de calzada y acera, de acuerdo con los criterios orientativos siguientes:

a) Calles peatonales o de coexistencia, 6 m y sin aceras.

b) Calles de un carril y una banda de aparcamiento: 5,50 m de calzada y 1,50 m de aceras.

c) Cada carril añadido (dimensiones mínimas): 3,00 m para tráfico ligero y 3,50 m para pesado.

d) Cada banda de aparcamiento: 2,50 m para vehículos ligeros y 3,00 m para pesado. Siempre que sea posible se dispondrán orejas en las esquinas.

e) Las aceras tendrán un ancho mínimo de 1,50 m, y no supondrán menos del 30% del ancho total de la calle. A partir de 2,50 m se dispondrá arbolado.

2. Redes de servicios: Su trazado contará con el visto bueno de las compañías suministradoras.

Todas las canalizaciones serán enterradas y se preverán posibles o futuras ampliaciones.

3. Supresión de barreras.

Se observará en todo lo posible la normativa de supresión de barreras urbanísticas (Decreto 72/1992 de la Junta de Andalucía), de acuerdo con las condiciones del entorno.

4. Jardines y espacios privados residenciales.

Los cerramientos o vallados de jardines o espacios privados comunitarios serán diáfanos o tratados con vegetación, pudiendo llevar como máximo un murete de fábrica de altura no superior a un metro.

Art. 80. Protección del medio ambiente.

En los Proyectos de Urbanización y Construcción se incluirán las determinaciones ambientales de protección, corrección, control y vigilancia ambiental que se especifican en el capítulo 5 de estas Normas Urbanísticas.

Los Proyectos de Urbanización tendrán que contener un Plan de Restauración ambiental y paisajístico, que abarque entre otros los siguientes aspectos:

a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias tales como:

- Instalaciones auxiliares.
- Vertederos o escombreras de nueva creación.
- Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras.
- Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.
- Accesos y vías abiertas para la obra.
- Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

b) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas, con especial atención a:

- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.
- Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas del terreno.
- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de la maquinaria pesada.
- Técnicas y materiales a emplear, adaptados a las características geotécnicas del terreno.

En el programa de vigilancia ambiental el técnico redactor del Proyecto de Urbanización incluirá un Anexo en el que certifique que se han introducido todas las medidas correctoras establecidas en estas normas.

El Plan de Restauración de los Proyectos de Urbanización habrá de ejecutarse antes de la emisión del Acta Provisional de recepción de la obra, en la que se incluirá expresamente la certificación de su finalización. Dicho documento quedará en el Ayuntamiento a disposición del órgano ambiental, para eventuales inspecciones.

Entre otros aspectos, la autoridad local realizará la vigilancia que se detalla a continuación:

- Control de polvo durante la fase de construcción, aplicando riesgos periódicos cuando las condiciones ambientales así lo requieran.
- Control de las emisiones de olores, ruidos y gases nocivos, tanto en la fase de ejecución como de funcionamiento de las distintas actividades, no pudiendo superarse los límites establecidos en la legislación vigente.
- Se vigilará que no se realicen cambios de aceites de la maquinaria en obra.
- Control de los vertidos de los residuos sólidos generados, de forma que sean conducidos a vertederos legalizados.

- Control de las aguas residuales generadas, debiendo ser depuradas de forma que en ningún momento superen los parámetros establecidos en la legislación vigente.

- Control del sometimiento a las medidas de Prevención Ambiental de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, para aquellas actividades a las que le sea de aplicación.

- Control de la integración paisajística de las actuaciones (tipologías constructivas, implantación y mantenimiento de las especies vegetales empleadas en ajardinamientos...).

Art. 81. Condiciones relativas a las pavimentaciones.

Las calzadas y aceras se construirán preferentemente en las siguientes etapas:

1. La primera servirá para el período de construcción de los edificios de la urbanización, debiendo estar construido el pavimento por la subbase, la base definitiva y una capa de rodadura provisional. Se ejecutarán también los bordillos y la capa de asiento de las aceras, así como todas las acometidas particulares a las redes de la edificación prevista, que quedarán situadas en las aceras.

2. En la segunda etapa se construirá la capa de rodadura definitiva de la calzada, que se instalará sobre el pavimento de la primera etapa siempre que no se aprecien deterioros de importancia.

3. Las aceras serán de terrazo antideslizante y el modelo tendrá el visto bueno del ayuntamiento antes de su colocación.

Art. 82. Condiciones relativas al abastecimiento.

1. Cuando el agua no proceda de la red municipal se indicará su procedencia, debiendo justificarse su disponibilidad y calidad mediante los correspondientes aforos y análisis oficiales.

2. En todas las parcelas deberá existir la presión necesaria para un normal abastecimiento debiendo disponerse, si fuese necesario, los medios adecuados para asegurar el abastecimiento de los puntos de consumo más elevados.

3. Para el dimensionamiento de la red se tendrá en cuenta la demanda potencial en las zonas circundantes de acuerdo con las determinaciones del planeamiento vigente.

4. El diámetro mínimo de la red de abastecimiento será el establecido por la compañía suministradora.

Art. 83. Condiciones relativas al saneamiento.

1. Cuando el saneamiento no conecte en la red municipal, se justificará debidamente el método de depuración empleado y la solución de vertido. Cuando las instalaciones hayan de pasar a propiedad municipal, no se admitirá la utilización de métodos de costoso mantenimiento. En todo caso, el Ayuntamiento podrá exigir que se constituya una Entidad de Conservación para el mantenimiento de los servicios.

2. Los colectores se dimensionarán para los caudales que puedan producirse aguas arriba.

3. El diámetro mínimo será el establecido por la compañía encargada del mantenimiento.

TÍTULO SEGUNDO

REGULACIÓN DE CADA CLASE DE SUELO

CAPÍTULO 1

Suelo urbano consolidado

Art. 84. Régimen jurídico del suelo urbano consolidado.

Los terrenos incluidos en esta clase de suelo están legalmente vinculados a la edificación y al destino previstos por la ordenación urbanística, así como, en su caso, afectados al cumplimiento por sus propietarios de los deberes pendientes de entre los enumerados en el art. 51, LOUA, según las determinaciones de este Plan General.

Art. 85. Ordenanza Casco Histórico.

1. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza es de aplicación en el suelo urbano consolidado de Huércal-Overa, en las zonas que se señalan en los planos.

2. Normas de aplicación general.

Se aplicará todo lo establecido en el capítulo 6, «Normas Generales de la Edificación».

3. Usos.

Se admitirán edificios destinados a viviendas, talleres e industrias compatibles con el uso residencial, comercio, hoteles, diversiones y edificios públicos.

4. Altura máxima.

a) El número máximo de plantas se establece en el plano de alturas.

b) La altura geométrica se fija de acuerdo con los siguientes parámetros:

Núm. de plantas del edificio	Altura (metros)
2	7,00
3	10,50
4	13,00

Se admitirá una altura superior cuando motivos de diseño debidamente justificados así lo aconsejen por ubicarse la edificación junto a edificios de interés histórico o ambiental con una altura superior. Este incremento podrá afectar a la altura de las diversas plantas y no supondrá, en ningún caso, un aumento del número de plantas.

c) Regulación de cornisas.

El Ayuntamiento determinará la altura y el número de plantas cuando sea de difícil interpretación la medición del número de plantas de los edificios colindantes. Esta interpretación solo podrá tener lugar en los casos de edificios singulares o para determinar la altura de la planta baja.

5. Condiciones de edificabilidad.

Altura	Edificabilidad
2 plantas	2,0 m^2/m^2
3 plantas	3,0 m^2/m^2
4 plantas	4,0 m^2/m^2

6. Parcela mínima.

Se establece en 60 metros cuadrados. No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o reparcelación podrá el Ayuntamiento tolerar las edificaciones en parcelas de menor superficie.

7. Fachadas.

a) El plano de fachada debe considerarse uniforme en su textura y composición en todas las plantas. El diseño de los huecos de los locales debe estar de acuerdo con el resto del edificio.

Para el caso de ampliaciones de edificaciones que supongan elevación de altura sobre lo edificado, se deberá seguir el ritmo de huecos existentes, justificado mediante fotografía de la fachada actual.

No se pueden utilizar falsas fachadas, considerando las alineaciones definidas como obligatorias y determinantes del conjunto de la edificación.

b) Se recomienda la fachada plana y ritmo de verticalidad en los huecos.

c) Se recomienda la utilización de carpintería de madera.

d) El tipo de acabado tradicional en fachada es el revoco pintado. Cualquier solución distinta será objeto de justificación.

e) Se recomienda la utilización de colores claros luminosos propios de la zona.

8. Vuelos.

En el casco histórico no se permiten vuelos cerrados de obra. Los únicos vuelos autorizables son los balcones y los miradores tradicionales.

Además de lo establecido en las Condiciones Generales en esta zona se limita el vuelo de los balcones y miradores a 0,40 metros. Se tolerarán balcones de hasta 0,80 metros en las parcelas comprendidas entre edificaciones con vuelos superiores a 0,80 metros.

Se limita el grosor del vuelo a 12 cm.

9. Condiciones estéticas.

Se admite el uso de los cierres tradicionales en planta baja con las limitaciones siguientes:

- Longitud máxima: 1,60 m de ancho
- Uso de materiales tradicionales: Forja y madera.
- Saliente: Un máximo de 30 cm o la mitad de la acera para aquellas muy estrechas.

Se limita el uso de materiales como el aluminio y el azulejo, en fachadas, a las zonas y magnitudes, que previamente justificadas ante el ayuntamiento, éste autorice.

El ladrillo visto quedara limitado en su uso a combinaciones con el enfoscado, siendo este predominante en la fachada, y el ladrillo utilizado preferentemente en los elementos simbólicos.

Se potencia el uso de la teja tradicional, recomendándose en todo el casco y debiendo justificarse su no utilización, siendo sus limitaciones:

- 30% de pendiente máxima.
- El vertido de las aguas será directo a la calle o sobre canalón.

Art. 86. Ordenanza ampliación del casco.

1. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza es de aplicación en el suelo urbano consolidado de Huércal-Overa, en las zonas que se señalan en los planos, en los alrededores del casco histórico.

2. Normas de aplicación general.

Se aplicará todo lo establecido en el capítulo 6, «Normas Generales de la Edificación».

3. Usos.

Se admitirán edificios destinados a viviendas, talleres e industrias compatibles con el uso residencial, comercio, hoteles, diversiones y edificios públicos.

4. Altura máxima.

a) El número máximo de plantas se establece en el plano de alturas.

b) La altura geométrica se fija de acuerdo con los siguientes parámetros:

Núm. de plantas del edificio	Altura (metros)
2	7,00
3	10,00
4	13,00

Se admitirá una altura superior cuando motivos de diseño debidamente justificados así lo aconsejen por ubicarse la edificación junto a edificios de interés histórico o ambiental con una altura superior. Este incremento podrá afectar a la altura de las diversas plantas y no supondrá, en ningún caso, un aumento del número de plantas.

c) Regulación de cornisas.

El Ayuntamiento determinará la altura y el número de plantas cuando sea de difícil interpretación la medición del número de plantas de los edificios colindantes. Esta interpretación solo podrá tener lugar en los casos de edificios singulares o para determinar la altura de la planta baja.

5. Condiciones de edificabilidad.

Altura	Edificabilidad
2 plantas	2,0 m^2/m^2
3 plantas	2,7 m^2/m^2
4 plantas	3,2 m^2/m^2

6. Parcela mínima.

Se establece en 60 metros cuadrados. No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o reparcelación podrá el Ayuntamiento tolerar las edificaciones en parcelas de menor superficie.

7. Fachada.

a) El plano de fachada debe considerarse uniforme en su textura y composición en todas las plantas. El diseño de los huecos de los locales debe estar de acuerdo con el resto del edificio.

No se pueden utilizar falsas fachadas, considerando las alineaciones definidas como obligatorias y determinantes del conjunto de la edificación.

b) Se recomienda la fachada plana y ritmo de verticalidad en los huecos.

c) Se recomienda la utilización de carpintería de madera.

d) El tipo de acabado tradicional en fachada es el revoco pintado. Cualquier solución distinta será objeto de justificación.

e) Se recomienda la utilización de colores claros luminosos propios de la zona.

8. Vuelos.

Además de lo establecido en las Condiciones Generales, en esta zona se limita el vuelo de los balcones y miradores a 0,40 metros. Se tolerarán balcones de hasta 0,80 metros en las parcelas con fachada inferior a ocho metros de anchura comprendidas entre edificaciones con vuelos cerrados superiores a 0,80 metros.

Art. 87. Ordenanza edificación aislada.

1. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza es de aplicación en las zonas de Huércal-Overa que se señalan en los planos. Afecta a manzanas consolidadas con este tipo de edificación.

2. Alineaciones.

Las alineaciones de parcela son las que se señalan en los planos. En las dos urbanizaciones situadas junto a la C/ Guillermo Reina la alineación oficial de las parcelas se establece de forma que la anchura mínima de las aceras, a partir del bordillo existente, sea la siguiente:

- 2 m en la calle que delimita las dos urbanizaciones.
- 1,50 m en las calles interiores.

3. Retranqueos de la edificación.

- A linderos: 3 metros.
- En urbanizaciones: C/ Guillermo Reina:
- A la línea de bordillo: 4 metros.

En el resto de los casos:

- A la vía pública: 3 metros.

4. Parcela mínima: 400 metros cuadrados.

5. Usos.

En cada parcela se podrán construir una o varias viviendas unifamiliares. Se admiten los usos comercial, recreativo, hotelero, talleres y edificios públicos.

6. Altura máxima: Dos plantas o 7,00 metros.

7. Edificabilidad: 1 m^2/m^2.

8. Protección de arbolado y jardines: Será objeto de especial protección el existente en estas parcelas.

Art. 88. Ordenanza ensanche de Huércal-Overa.

1. Ámbito de aplicación.

Esta Ordenanza se aplicará a los terrenos de suelo urbano residencial del núcleo de Huércal-Overa señalados en los planos.

2. Normas de aplicación general.

Se aplicará todo lo establecido en el capítulo 6, «Normas Generales de la Edificación y Urbanización».

3. Usos.

Se admitirán edificios destinados a viviendas, talleres e industrias compatibles con el uso residencial, comercio, hoteles, diversiones y edificios públicos.

4. Parcela mínima.

Será de 80 metros cuadrados. No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o reparcelación, podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación en parcelas de menor superficie.

5. Altura máxima.

a) El número máximo de plantas se establece en el plano de alturas.

b) La altura geométrica se fija de acuerdo con los siguientes parámetros:

Núm. de plantas	2	3	4	5	6	7	8
Altura (m)	7,00	10,00	13,00	15,00	19,00	22,00	25,00

6. Condiciones de edificabilidad.

Altura	Edificabilidad
1 planta	1,00 m^2/m^2
2 plantas	2,00 m^2/m^2
3 plantas o 2 plantas + ático	2,70 m^2/m^2
4 plantas o 3 plantas + ático	3,60 m^2/m^2
5 plantas o 4 plantas + ático	4,55 m^2/m^2
6 plantas o 5 plantas + ático	5,40 $m^2/m2$
7 plantas o 6 plantas + ático	6,35 m^2/m^2
8 plantas o 7 plantas + ático	7,20 m^2/m^2

7. Alineaciones.

En los planos se señalan, para las zonas de Ordenanza 5 las alineaciones de fachada. En los terrenos que dan fachada a la carretera de Stª María de Nieva y a la Alameda, en las manzanas en las que la edificación se ha desarrollado tradicionalmente con un retranqueo a la vía pública y con jardines frente a la edificación, se cumplirán las alineaciones marcados en los planos, con uso privado y cesión obligatoria de los jardines.

Art. 89. Ordenanza edificación intensiva.

1. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza es de aplicación en las zonas de Huércal-Overa señaladas en los Planos. Corresponden a edificios realizados en los años 70-80, con unas edificabilidades superiores a las históricas. El objeto de esta ordenanza es recoger una realidad existente, y no afecta en ningún caso a nuevas parcelas edificables.

2. Usos.

Se admitirán edificios destinados a viviendas, talleres e industrias compatibles con el uso residencial, comercio, hoteles, diversiones y edificios públicos.

3. Altura máxima.

Se conservan las mismas alturas y edificabilidades existentes en el momento de la aprobación de estas Normas. Dichas alturas están definidas en planos.

4. Ocupación: 100%.

5. Edificabilidad: Definida por altura y ocupación.

Art. 90. Ordenanza aplicable a «La Molineta» y «La Atalaya».

1. Justificación de la delimitación. Objetivos.

a) Los terrenos que se clasifican como suelo urbano en «La Molineta» y «La Atalaya» corresponden a dos parcelaciones llegales llevadas a cabo entre 1973 y 1980 en zonas que cuentan con servicios deficientes. Presentan un grado de consolidación de un 70% en La Molineta y un 60% en La Atalaya. Sin embargo en ambos casos los terrenos están parcelados en un 100% desde hace varios años en parcelas que en todos los casos se destinan a viviendas familiares o, en caso de «La Atalaya», a industrias y viviendas.

b) El objetivo urbanístico fundamental en estas zonas es evitar que aumente el déficit municipal en infraestructuras.

2. Obligaciones de los propietarios del suelo urbano.

Los propietarios de suelo urbano están obligados a construir la infraestructura así como a asumir las cargas derivadas de las modificaciones introducidas por el planeamiento en la parcelación primitiva.

3. Ordenanzas de aplicación.

Será de aplicación la Ordenanza «Ensanche de Huércal-Overa», art. 89 (excepto en las parcelas industriales) con las siguientes normas complementarias:

- Altura máxima: 2 plantas o 7,00 metros.
- Alineaciones: Se conservan las alineaciones de parcela y de fachada existentes en cada calle, debiendo las nuevas edificaciones, en su caso, establecer los mismos retranqueos a la calle que los edificios existentes más próximos.
- Parcela mínima: 100 m^2, con un ancho de fachada no inferior a 8 metros.
- No se permiten viviendas plurifamiliares.

4. Edificabilidad: 2,00 m^2/m^2.

Art. 91. Ordenanza manzanas existentes.

1. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza se aplicará en las parcelas así denominadas en los planos de ordenación del núcleo de Los Menas y Santa María de Nieva.

2. Normas de aplicación general.

Se aplicará todo lo establecido en el capítulo 6, «Normas Generales de la Edificación y Urbanización».

3. Usos.

El uso preferente es el residencial. Se permiten también comercial o industrial compatible con el residencial, otros usos terciarios, los usos recreativos y de ocio, así como los establecimientos de restauración, hostelería en planta baja o en edificio exclusivo.

Se permiten en todo caso las obras de reforma, mejora o ampliación de las instalaciones actuales.

4. Parcela mínima.

Será de 80 metros cuadrados. No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o reparcelación, podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación en parcelas de menor superficie.

5. Altura máxima.

a) Con carácter general, se permiten 2 plantas (baja + una).

b) La altura geométrica se fija de acuerdo con los siguientes parámetros:

Núm. de plantas	1	2	3
Altura (m)	4,00	7,00	10,00

6. Alineaciones: Las establecidas en los planos de ordenación.

7. Edificabilidad: Definida por altura y ocupación.

8. Ocupación: 100%.

9. Alineaciones de vallas no permanentes en St.ª M.ª de Nieva.

a) Autorizar la colocación de vallas no permanentes de cerramiento de fincas en la travesía de St.ª M.ª de Nieva a 7,00 metros sobre el eje de carretera, distancias que permite la posible ampliación de la carretera así como la construcción de aceras.

b) En los terrenos que dan fachada a la carretera de Sta. María de Nieva, en las manzanas en las que la edificación se ha desarrollado tradicionalmente con un retranqueo a la vía pública y con jardines frente a la edificación, se cumplirán las alineaciones marcados en los planos, con uso privado y cesión obligatoria de los jardines.

c) Las vallas de cerramiento se construirán de forma prevista por el art. 59 de este PGOU, siendo su condición de instalaciones no permanentes. Las utilizaciones serán a título de precario, y los ciudadanos a los que se le autorice la instalación de las mencionadas vallas, no podrán reclamar indemnización alguna en caso de que el Ayuntamiento o la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía tuviera que proceder a su demolición.

Art. 92. Ordenanza manzanas existentes otros núcleos menores.

1. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza se aplicará en las parcelas así denominadas en los planos de ordenación de los núcleos menores, salvo Los Menas y Santa María de Nieva.

2. Normas de aplicación general.

Se aplicará todo lo establecido en el capítulo 6, «Normas Generales de la Edificación y Urbanización».

3. Usos.

El uso preferente es el residencial. Se permiten también comercial o industrial compatible con el residencial, otros usos terciarios, los usos recreativos y de ocio, así como los establecimientos de restauración, hostelería en planta baja o en edificio exclusivo.

Se permiten en todo caso las obras de reforma, mejora o ampliación de las instalaciones actuales.

4. Parcela mínima.

Será de 200 metros cuadrados. No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o reparcelación, podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación en parcelas de menor superficie.

5. Altura máxima.

a) Con carácter general, se permiten 2 plantas (baja + una).

b) La altura geométrica se fija de acuerdo con los siguientes parámetros:

Núm. de plantas	1	2	3
Altura (m)	4,00	7,00	10,00

6. Alineaciones: Las establecidas en los planos de ordenación.

7. Edificabilidad: Definida por altura y ocupación.

8. Ocupación: 60%.

9. Alineaciones de vallas no permanentes.

Autorizar la colocación de vallas no permanentes de cerramiento de fincas en las travesías a 8,00 metros sobre el eje de carretera, distancias que permite la posible ampliación de la carretera así como la construcción de aceras.

Art. 93. Ordenanza Equipamientos (E).

1. Ámbito de aplicación.

La presente Ordenanza será de aplicación las parcelas destinadas a equipamiento en el suelo urbano de Huércal-Overa.

2. Usos.

Se permitirá el uso cultural, social, deportivo, educativo (centros de preescolar, EGB, BUP, FP, internado de alumnos, etc.), y otros usos de interés social, según los casos. También está considerado como equipamiento de carácter paisajístico algunos miradores reseñados en los planos. Será siempre compatible el uso deportivo, espacios libres y aparcamientos.

3. Características estéticas, materiales y composición.

En lo que respecta a las características estéticas, materiales, y composición las construcciones escolares y de equipamiento social, se tendrán en cuenta las directrices del organismo de la administración correspondiente.

En el caso del equipamiento de carácter paisajístico se seguirán las directrices recogidas en el art. 96, Ordenanza Espacios Libres (L), que sigue a continuación.

En todo caso, y además de lo expuesto en el apartado anterior, se tendrá en cuenta el entorno donde se ha de ubicar el nuevo edificio, para integrarlo con la construcción característica de la zona.

4. Condiciones de edificabilidad.

Parcela mínima: La que permita la efectividad del equipamiento, aceptada por el organismo competente en cada caso.

Ocupación máxima del solar: Libre.

Núm. máximo de plantas sobre rasante: Las que permitan las condiciones de calle, o la que precise la singularidad del edificio.

Art. 94. Ordenanza Espacios Libres (L).

1. Ámbito de aplicación.

La presente Ordenanza para espacios libres será de aplicación en el suelo urbano clasificado como tal, y delimitado en el Plano de Ordenación correspondiente de este Plan General.

2. Usos.

- Los usos permitidos serán jardines, parques, áreas de juego y recreo para niños, áreas peatonales y usos destinados al servicio del espacio libre, como mantenimiento o aparcamientos, compatibles con arbolado.

- Dichos espacios libres serán de dominio y uso público y en ellos se realizarán fundamentalmente plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.

- En cuanto a otros usos, se permitirán también instalaciones deportivas y escenarios para representaciones artístico-culturales.

- Siendo el destino de los espacios libres, el recreativo, no sólo ha de entenderse como zonas verdes, sino parque en general, con instalaciones de esparcimiento de todo tipo.

3. Condiciones de edificabilidad.

En estos espacios no se permitirán más construcciones que las que se indican a continuación.

- Se permitirán pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, pájaros, flores, plantas, tabacos, bebidas, etc., cuyo volumen máximo y número se determinarán por el Ayuntamiento que dará las oportunas concesiones para su explotación.

- Instalaciones deportivas: Sólo se permitirán las instalaciones al aire libre.

- Instalaciones para actividades culturales y artísticas: Se permitirán escenarios y construcciones análogas según las indicaciones del Ayuntamiento.

CAPÍTULO 2

Suelo urbano no consolidado

Art. 95. Régimen jurídico del suelo urbano no consolidado.

1. El suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución está legalmente vinculado a la edificación y al destino previsto por la ordenación urbanística y a los deberes que se fijan para cada ordenanza o zona de aplicación. Los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo fijado para cada zona. Para la materialización de dicho aprovechamiento, podrá autorizarse la edificación aún cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la consideración de solar, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el art. 55.2.B) de la LOUA.

2. El régimen del suelo urbano no consolidado para el que la ordenación urbanística delimite unidades de ejecución es el propio del suelo urbanizable ordenado (art. 54, LOUA), salvo que esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento de desarrollo, en cuyo caso será el establecido para el suelo urbanizable sectorizado (art. 53, LOUA). Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, aún antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el art. 55.1 de la LOUA.

Sección primera. No incluido en unidades de ejecución

Art. 96. Ordenanza poblados de colonización.

1. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza es de aplicación en los poblados de San Isidro y San Francisco (zona delimitada en los planos).

2. Objetivo de esta ordenanza. Integración en el entorno.

Con esta ordenanza se pretende que pervivan los valores ambientales y arquitectónicos que caracterizan los poblados de colonización. Se reconoce que la construcción del Hospital Comarcal genera nuevas demandas en la zona de San Isidro y se pretende una solución de equilibrio entre la necesaria satisfacción de estas demandas y la preservación de los valores ambientales y arquitectónicos.

Los proyectos de edificios de nueva planta procurarán la integración de la construcción en el entorno en coherencia con los objetivos señalados.

En los proyectos se presentarán fotografías del estado previo de la parcela y de los edificios colindantes y documentación gráfica en la que se perciba el resultado final y la integración de la nueva edificación en el entorno.

3. Normas de aplicación general.

Se aplicará todo lo establecido en el capítulo 6, «Normas Generales de la Edificación y Urbanización».

4. Usos.

El uso primordial es el de viviendas unifamiliares. Se consideran usos compatibles los comercios, hoteles, diversiones, edificios públicos y talleres.

5. Regulación de las parcelaciones.

Se considera que la parcelación original de los poblados de colonización forma parte esencial de su identidad urbanística. No obstante, se admitirán segregaciones de las parcelas originales cuando se pretenda construir sobre ellas y se garantice, mediante proyecto o estudio de detalle, que es posible la integración del nuevo edificio en su entorno, como se señala en el apartado 2 de este artículo.

6. Condiciones de aprovechamiento.

- Parcela mínima: 100 m^2.
- Altura máxima: 2 plantas o 7,00 metros.

La segunda planta se retranqueará 3 metros con respecto a la alineación de fachada y a las parcelas colindantes. El retranqueo a la edificación colindante se podrá eliminar por acuerdo entre los propietarios afectados y mediante estudio de detalle.

- Edificabilidad: 1 m^2/m^2.
- Ocupación: 60%.

7. Condiciones estéticas.

a) Para la realización de nuevas construcciones se analizará la tipología de la zona, que servirá de base para la solución de proyecto.

b) El acabado de la fachada será similar a los existentes.

Art. 97. Ordenanza manzanas existentes.

1. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza se aplicará en las parcelas así denominadas en los planos de ordenación del núcleo de El Pilar y San Francisco.

2. Normas de aplicación general.

Se aplicará todo lo establecido en el capítulo 6, «Normas Generales de la Edificación y Urbanización».

3. Usos.

El uso preferente es el residencial. Admitiéndose el comercial o industrial compatible con el residencial, otros usos terciarios, los usos recreativos y de ocio, así como los establecimientos de restauración, hostelería en planta baja o en edificio exclusivo. Se permiten en todo caso las obras de reforma, mejora o ampliación de las instalaciones actuales.

4. Parcela mínima.

Será de 80 metros cuadrados. No obstante, por circunstancias excepcionales que no permitan la agrupación o parcelación, podrá el Ayuntamiento tolerar la edificación en parcelas de menor superficie.

5. Altura máxima.

a) Con carácter general, se permiten 2 plantas (baja + una).

b) La altura geométrica se fija de acuerdo con los siguientes parámetros:

Núm. de plantas	1	2	3
Altura (m)	4,00	7,00	10,00
Edificabilidad (m^2/m^2)	1,00	2,00	2,70

6. Alineaciones.

Las establecidas en los planos de ordenación indican el espacio mínimo que deberá ser destinado a sistema viario.

En las calles con alineaciones poco definidas y edificios preexistentes los propietarios solicitarán al ayuntamiento la definición precisa de la alineación.

Art. 98. Ordenanza núcleos con actividad ganadera.

1. Ámbito de aplicación.

Esta ordenanza se aplicará en las parcelas así denominadas en los planos de ordenación de los núcleos de El Saltador, La Perulera y Pedro García, El Chorreador, La Loma, Las Minas, Los Cayetanos, La Hoya, El Gor, Urcal, Las Labores, Las Norias, Los Carmonas, Goñar, Fuente Amarga, Los López, Las Piedras, El Puertecico, Los Gibaos, La Fuensanta y La Parata.

2. Definición.

Asentamientos rurales tradicionales del municipio, con densidades y formas de ocupación características de los suelos urbanos de baja densidad, pero vinculadas con la actividad primaria, y especialmente con la ganadera.

3. Usos preferentes.

- Residencial en vivienda unifamiliar, aislada o adosada.
- Actividades de producción ganadera.

4. Usos compatibles.

- Se permiten también comercial o industrial compatible con el residencial, otros usos terciarios, los usos recreativos y de ocio, así como los establecimientos de restauración, hostelería en planta baja o en edificio exclusivo.
- Los aprovechamientos primarios característicos, en convivencia con el asentamiento residencial.
- Ampliaciones de las instalaciones ganaderas existentes, siempre que sean autorizables por la Administración competente.
- Edificios e instalaciones vinculadas a las actividades primarias.
- Conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.
- Actividades industriales o terciarias auxiliares de las actividades primarias características.
- Otras actividades industriales o terciarias compatibles con las características productivas de estos espacios urbanos.

5. Usos incompatibles.

- Actividades industriales o terciarias no compatibles con las características productivas de estos espacios urbanos.
- Las promociones plurifamiliares de vivienda.

6. Condiciones de ejecución de los edificios e instalaciones de los usos compatibles.

Parcela mínima: 200 m^2.

Ocupación máxima de la parcela: 60%.

Altura máxima de la edificación: 2 plantas.

7. Ejecución de servicios.

La conexión a redes de servicios de la entidad de población, el acceso a la edificación desde el espacio público y sus efectos sobre la estructura del asentamiento, así como las garantías de disponibilidades de terrenos y autorización de colindantes afectados deben justificarse en capítulo inicial de los proyectos de ejecución de obra, y formar parte, en todo caso, del expediente de solicitud de licencia de obra al amparo de esta ordenanza, para su correcta tramitación ante el Ayunta-

miento. Si el Ayuntamiento considera no suficientemente justificados los extremos señalados, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle que fije las condiciones con anterioridad al proyecto que sirve de base para la concesión de licencia.

Art. 99. Ordenanza otros núcleos rurales.

1. Ámbito de aplicación.

Asentamientos señalados en los planos de ordenación (Los Navarros, La Concepción, Almajalejo y Santa Bárbara).

2. Definición.

Asentamientos rurales tradicionales del municipio, con densidades y formas de ocupación características de los suelos urbanos de baja densidad, pero vinculados tradicionalmente con la actividad primaria.

3. Usos preferentes: Residencial en vivienda unifamiliar, aislada o adosada.

4. Usos compatibles.

- Se permiten también comercial o industrial compatible con el residencial, otros usos terciarios, los usos recreativos y de ocio, así como los establecimientos de restauración, hostelería en planta baja o en edificio exclusivo.

- Los aprovechamientos primarios característicos, en convivencia con el asentamiento residencial.

- Edificios e instalaciones vinculadas a las actividades primarias.

- Conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

- Actividades industriales o terciarias auxiliares de las actividades primarias características.

- Otras actividades industriales o terciarias compatibles con las características productivas de estos espacios urbanos.

5. Usos incompatibles.

- Actividades industriales o terciarias no compatibles con las características productivas de estos espacios urbanos.

- Instalación de nuevas granjas.

- Las promociones plurifamiliares de vivienda.

6. Condiciones de ejecución de los edificios e instalaciones de los usos compatibles

Parcela mínima: 200 m2.

Ocupación máxima de la parcela: 60%.

Altura máxima de la edificación: 2 plantas.

7. Ejecución de servicios

La conexión a redes de servicios de la entidad de población, el acceso a la edificación desde el espacio público y sus efectos sobre la estructura del asentamiento, así como las garantías de disponibilidades de terrenos y autorización de colindantes afectados deben justificarse en capítulo inicial de los proyectos de ejecución de obra, y formar parte, en todo caso, del expediente de solicitud de licencia de obra al amparo de esta ordenanza, para su correcta tramitación ante el Ayuntamiento. Si el Ayuntamiento considera no suficientemente justificados los extremos señalados, será necesaria la redacción de un Estudio de Detalle que fije las condiciones con anterioridad al proyecto que sirve de base para la concesión de licencia.

Sección segunda. Incluido en áreas de reforma de interiores

Art. 100. Condiciones comunes a las áreas de reforma de interiores (UE).

1. Las delimitaciones y superficies se han realizado en función de la cartografía y datos a los que se ha tenido acceso. Las delimitaciones y superficies definitivas se harán atendiendo a límites de propiedad, escrituras, topográficos precisos, etc. En cualquier caso se mantendrá la proporcionalidad de parámetros. Siendo imprescindible la aprobación de la delimitación por parte del Ayuntamiento.

2. Las ordenaciones establecidas en este Plan podrán modificarse mediante Estudios de Detalle si no reducen la proporción de suelo público y cumplen los requisitos propios de esta figura y, en todo caso mediante Plan Especial.

3. Se preverá como mínimo una plaza de aparcamiento exterior por cada 100 m^2 de techo edificable. Cualquier excepción deberá justificarse mediante planeamiento, por especiales dificultades topográficas de accesibilidad, etc.

4. En todas las Unidades de Ejecución se preverá la construcción de al menos el 10% de las viviendas con algún régimen de protección. Se establece 0,57 como coeficiente corrector específico al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública u otros usos de interés social.

5. Podrán descomponerse en subunidades o fases mediante Plan Especial, que establecerá la ordenación del conjunto, cesiones y fases.

6. Ordenanzas. Los Planes Especiales de Reforma Interior establecerán su propia normativa, tomando como base la regulación del suelo urbano de estas Normas en las áreas próximas.

7. El objetivo específico del PGOU en materia industrial es facilitar las condiciones necesarias para que la actividad se desarrolle con los adecuados niveles dotacionales y de servicios así como correctamente integrada en el modelo de ordenación que se prevé para el conjunto del municipio en función de los tipos específicos de demanda.

La forma en que tradicionalmente se ha venido produciendo el asentamiento de actividades industriales en buena parte del municipio, constituye, por sus características de dispersión y bajo nivel de integración, uno de los principales problemas ambientales y de estructuración del territorio.

Se pretende dar respuesta a tres grandes objetivos relativos a la ordenación de las instalaciones industriales:

- Facilitar la implantación de industrias en el suelo urbano actualmente vacante.

- Mejorar y recualificar el suelo industrial existente, corrigiendo los déficits en cuanto a urbanización, equipamientos, servicios e imagen de los principales suelos industriales y mejorando las condiciones del entorno, la calidad de las infraestructuras y el diseño de las actuaciones.

- Promover nuevos espacios productivos que desarrollen un soporte físico adecuado para atraer empresas innovadoras.

Comprende esta zona las áreas o enclaves destinados a actividades productivas, y dedicados en su mayoría a actividades de pequeña industria y almacenaje.

Con el objetivo de impedir un cambio de tendencia, quedan prohibidos otros usos como son los usos hoteleros, de talleres artesanales, y domésticos, servicios, equipamientos privados, cualquier tipología de vivienda y otros usos susceptibles de variación del industrial.

Art. 101. Ordenanza nuevas manzanas.

1. Ámbito de aplicación.

Es de aplicación esta ordenanza para las manzanas señaladas en los planos de ordenación de los núcleos de Los Menas, El Pilar, San Francisco

2. Usos.

El uso característico es el residencial. Se consideran compatibles los usos terciarios (comercio, oficinas, restauración, hostelería) en planta baja.

3. Tipología.

Se establece la tipología unifamiliar aislada o adosada. No se permite la vivienda plurifamiliar.

4. Parcela mínima: 400 m^2.

5. Altura máxima: 2 plantas (bajo + una) (7 m).

Se permiten semisótanos con una altura máxima sobre rasante de 1 m.

6. Ocupación máxima de parcela: 40%.

7. Alineaciones

Aparecen señaladas en los planos de ordenación, tanto las alineaciones para muros, vallas y cerramientos de parcela, así como la línea de fachada de la edificación.

8. Retranqueos

Según la tipología (aislada o adosada) y la situación de la parcela (en esquina o entre otras parcelas), los retranqueos mínimos de 5 m a linderos se referirán a 1, 2 o los 3 linderos.

CAPÍTULO 3

Regulacion del suelo urbanizable

Sección primera. Suelo urbanizable sectorizado

Art. 102. Determinaciones generales.

Se clasifican sectores de suelo urbanizable, con su ficha reguladora correspondiente.

El PGOU delimita unos sectores basándose en la información de que dispone.

Cualquier cambio de superficie mantendrá la proporcionalidad de los aprovechamientos y cesiones.

Este PGOU señala el aprovechamiento de cada sector, así como el uso y tipología característicos.

Así mismo, se plantea la existencia del Sector EN-I-1, de suelo urbanizable industrial, en cumplimiento de los principios y fines de la actividad urbanística:

- Demanda objetiva de suelo industrial.

- Necesidad de dar respuesta a la problemática que actualmente supone la carencia de suelo industrial que posibilite la implantación de industrias con necesidad de gran superficie de suelo, careciendo el polígono industrial actual de estas características.

- La Ley 7/2007, de Gestión Integral de la Calidad Ambiental, y los reglamentos que la desarrollan tienen como objeto prevenir, minimizar, corregir o, en su caso, impedir los efectos que determinadas actuaciones públicas o privadas puedan tener sobre el medio ambiente y la calidad de vida, a través de medidas que se establecen en la misma.

Especial interés tiene la regulación del ruido como agente contaminante en las ciudades y su consideración como un especial elemento perturbador de la tranquilidad y el sosiego de los ciudadanos. Se considera de especial interés ubicar este tipo de industrias alejadas del núcleo de población.

- Se plantea, para cumplir los objetivos anteriormente mencionados, el sector EN-I-1, en la zona norte del municipio, junto a la salida de la A-7, teniendo en cuenta la posición estratégica del nudo norte de acceso al municipio, al no tratarse de terrenos colindantes con dominio publico natural, ni estar excluido de proceso de urbanización por algún instrumento de ordenación del territorio; así como la no concurrencia en los mismos de valores naturales, históricos, culturales, paisajísticos, o cualesquiera otros valores que, conforme a la LOUA y por razón de la ordenación urbanística, merezcan ser tutelados; tampoco se hacen presente riesgos naturales o derivados del uso o actividades cuya actualización deba ser prevenida, ni se localizan infraestructuras ni equipamiento cuya funcionalidad deba ser asegurada.

Art. 103. Normas urbanísticas.

Los Planes Parciales establecerán su propia normativa, tomando como base la regulación del suelo urbano de este PGOU.

Se establecen con carácter general las siguientes limitaciones:

Altura máxima:

3 plantas (PB+2), en Huércal Overa y La Atalaya.

2 plantas (PB+1), en el resto de los núcleos.

4 plantas (PPB+3), excepcionalmente, en parcelas con fachada a calles de ancho mayor de 20 metros.

Mayor de 4 plantas excepcionalmente para edificios singulares en parcela con fachada a calles de ancho mayor de 20 metros.

Art. 104. Etapas.

Con independencia del cumplimiento de los plazos generales establecidos en el art. 22 de esta normativa, los Planes Parciales contendrán un Plan de Etapas donde se fijarán los plazos para dar cumplimiento a los deberes de cesión, equidistribución, urbanización y petición de licencia de edificación conforme a lo establecido en la Ley.

Art. 105. Viviendas protegidas.

En todos los sectores de suelo residencial se preverá la construcción de, al menos, el 30% de las viviendas con algún régimen de protección.

Se establece 0,57 como coeficiente corrector específico al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública u otros usos de interés social.

Sección segunda. Condiciones comunes al suelo urbanizable sectorizado

Art. 106. Régimen de suelo.

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado solo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos.

2. También podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición, así como a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

Art. 107. La sectorización.

El cambio de categoría entresuelo no urbanizable y sectorizado se produce mediante los Planes de Sectorización, en los términos establecidos en el art. 12 y concordantes de la LOUA.

CAPÍTULO 4

Régimen del suelo no urbanizable

Sección primera. Normas generales

Art. 108. Terrenos que pertenecen al suelo no urbanizable.

1. Ámbito.

Las Normas contenidos en el presente título serán de aplicación a los suelos clasificados por el vigente Plan General como no urbanizables.

2. Delimitación y limitaciones.

Constituyen el suelo no urbanizable del presente Plan General, aquellas áreas del territorio municipal que deben ser activamente preservadas del proceso de desarrollo urbano, bien con medidas de protección tendentes a evitar lo transformación degradante de la naturaleza y destino rústico que lo caracteriza, o bien con medidos de potenciación y regeneración paro la mejora de sus condiciones de aprovechamiento integrado. Sus límites, categorías y subcategorías de suelo y

áreas, vienen grafiadas en los planos de ordenación del suelo no urbanizable.

3. Pertenecen al suelo no urbanizable los terrenos señalados en este Plan por:

a) Tener la condición de bienes de dominio público natural sujetos a limitaciones y servidumbres cuyo régimen jurídico demanda la preservación de sus características.

b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, que prevalecerá en todo caso respecto a lo dispuesto en el Plan que pueda entrar en conflicto con esas determinaciones. Las determinaciones del Plan respecto a estos suelos se consideran complementarias de las de la legislación específica y solo son de aplicación en tanto no contradigan y sean coherentes con los objetivos y determinaciones de los diferentes textos legales.

c) Ser merecedores de algún régimen especial de protección garante del mantenimiento de sus características por sus valores de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

d) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, según las características del municipio, por razón de su valor agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

e) Constituir el soporte físico de asentamientos rurales vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características proceda preservar.

Art. 109. Categorías de suelo no urbanizable.

En atención a lo previsto en el art. 46.2 de la LOUA, se establecen las siguientes categorías de suelo no urbanizable:

1. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, que incluye los suelos afectados por las infraestructuras viarias, vías pecuarias, yacimientos arqueológicos, lugares de interés comunitario (LIC) y cauces.

2. Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística, que incluye los terrenos de protección paisajística de las Sierras de las Estancias y Almagro, y los de protección territorial de la zona de adecuación recreativa.

3. Suelo no urbanizable de carácter natural.

Art. 110. Supuestos que inducen a la formación de nuevos asentamientos.

Se considerará que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de realización de segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

En concreto, estas pueden darse por alguna de las siguientes causas:

a) Parcelación de terrenos en lotes con superficie inferior a 10.000 m^2 en regadío y 25.000 en secano.

b) Parcelación sistemática de los terrenos, aún cuando la superficie de las parcelas sea superior a 10.000 m^2.

c) Materialización sobre el terreno de trazados viarios propios de zonas urbanas o suburbanas.

d) Construcción o existencia de redes de servicios ajenas al uso agrícola.

e) Alineación de edificaciones a lo largo de carreteras o caminos.

f) Construcción de edificaciones de carácter y topología urbana.

g) Concentración en un área determinada de edificaciones destinadas a viviendas, aún sin responder a un trazado concreto, sin producir parcelaciones de fincas y sin disponer de redes de servicios.

Art. 111. Actuaciones de interés público.

Cuando el presente Plan General posibilite en algunas de los categorías del suelo no urbanizable la realización de obras o instalaciones no vinculados a las explotaciones naturales de los suelos rústicos, que sean consideradas actuaciones de interés público, sólo se podrán autorizar en las condiciones determinadas en la presente normativa, así como en las fijadas en el correspondiente Plan Especial o en su caso, Proyecto de Actuación.

Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización.

Son actuaciones de interés público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en los que concurran lodos los requisitos que a continuación se indican:

- Utilidad pública o interés social.
- Procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan el régimen jurídico del suelo no urbanizable.
- La actuación deberá ser compatible con el régimen de la correspondiente categoría de este suelo.
- No inducir a la formación de nuevos asentamientos.

Procedimiento.

Las actuaciones de interés público requerirán la tramitación de la totalidad o de algunos de los siguientes procedimientos:

a) Aprobación de un Plan Especial o Proyecto de Actuación.

b) Otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística.

c) Autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

a) Planes Especiales y Proyectos de Actuación:

a.1. Aspectos comunes.

El Plan Especial y el Proyecto de Actuación contendrán al menos las determinaciones que se señalan a continuación, sin perjuicio de lo dispuesto en cuanto al contenido de los Planes Especiales en los artículos 14.4 y 19 de la LOUA:

1. Promotor.

Administración pública, entidad o persona, promotora de la actividad, con precisión de los datos necesarios para su plena identificación.

Si el promotor no fuera la Administración se aportarán los siguientes documentos:

- Persona física: Fotocopia compulsada del DNI.
- Persona jurídica: Copia compulsada del documento de constitución de la sociedad, modificación, estatutos o acto fundacional, en el que constaren las normas por las que se regula su actividad, inscritos, en su caso, en el correspondiente Registro oficial, relación nominal de sus integrantes en caso de comunidades de bienes, fotocopia del CIF de la entidad, DNI del representante y acreditación documental de dicha representación.

2. Descripción de los terrenos y de la actividad.

2.1. Situación, emplazamiento y delimitación de los terrenos afectados.

Memoria descriptiva y planos de situación y definición de los terrenos vinculados a la actuación referidos, al menos, a los siguientes aspectos: Localización en el término municipal; situación respecto del núcleo de población más cercano, viarios y accesos existentes; linderos de los terrenos; topografía de los terrenos y del entorno próximo; elementos significativos del paisaje. Todo ello con el objetivo de servir de información

para poder analizar las características del territorio donde se solicita su implantación y la incidencia de la actuación.

La memoria contendrá una descripción de los distintos aspectos citados, incorporando documentación fotográfica. La cartografía base será al menos el mapa 1:10.000 de este Plan o del Instituto de Cartografía de Andalucía (ICA).

2.2. Caracterización física y jurídica de los terrenos.

Memoria descriptiva que defina los usos actuales de los terrenos y del entorno próximo, las edificaciones que puedan existir en los terrenos. Nota simple del Registro de la Propiedad referida a la finca de referencia, certificado y plano catastral, expedido por el correspondiente Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria con descripción al menos de la superficie y cultivo.

2.3. Características socioeconómicas de la actividad.

Memoria descriptiva de la actividad propuesta en la que al menos se señalen los siguientes aspectos: Uso principal, describiendo la actividad y los procesos complementarios; recursos materiales, económicos y humanos necesarios para el desarrollo de la misma; repercusión económica y de empleo de la actividad; otros.

2.4. Características de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que integre, con inclusión de las exteriores necesarias para la adecuada funcionalidad de la actividad y de las construcciones, infraestructuras y servicios públicos existentes en su ámbito territorial de incidencia.

2.4.1. Memoria descriptiva y planos a escala 1:1.000, extraído como mínimo del 1:10.000 del ICA, de los terrenos vinculados a la actuación en el que se reflejen los siguientes aspectos: Los viarios y accesos, señalando si existen o son nuevos; la topografía, existente y tras la actuación; el emplazamiento de las edificaciones propuestas; el tratamiento general de los terrenos en cuanto a urbanización, tratamiento de vegetación u otro en su caso, etc.

2.4.2. Memoria descriptiva y planos o croquis, a escala adecuada, que definan las características básicas de las edificaciones, construcciones, obras e instalaciones que constituyan la actuación.

2.5. Plazos de inicio y terminación de las obras, con determinación, en su caso de las fases en que se divida la ejecución.

Memoria, y planos en su caso, que determine los plazos referidos y los de las fases en las que pueda estar dividida la actuación o actuaciones propuestas.

3. Justificación y fundamentación, en su caso, de los siguientes extremos.

3.1. Utilidad pública o interés social de su objeto.

Justificación de la utilidad pública o el interés social de la actividad propuesta; por venir derivada de legislación o normativa sectorial, por su consideración así en el planeamiento territorial o urbanístico, por razones de oportunidad concreta, etc.

3.2. Viabilidad económico-financiera y plazo de duración de la cualificación de los terrenos, legitimadora de la actividad.

Evaluación económica de la inversión y de la financiación de la propia actividad o en relación o con otras con las que esté relacionada económica o empresarialmente. Análisis de la evolución económica de la actividad. Determinación de las perspectivas temporales y, en su caso, plazos de la actividad a implantar.

3.3. Procedencia o necesidad de la implantación en suelo no urbanizable, justificación de la ubicación concreta propuesta y de su incidencia urbanístico-territorial y ambiental, así como de las medidas para la corrección de los impactos territoriales o ambientales.

Memoria justificativa de los extremos anteriores y de la imposibilidad o conveniencia de su ubicación concreta en otra clase de suelo distinto del no urbanizable.

3.4. Compatibilidad con el régimen urbanístico de la categoría de suelo no urbanizable, correspondiente a su situación y emplazamiento.

Descripción, mediante memoria y planos y otra documentación gráfica, de las determinaciones de este Plan en los terrenos afectados (clase y categoría del suelo; usos previstos, admisibles y prohibidos; condiciones de superficie de parcela; características e intensidad, u otra definición de la edificación que pueda realizarse, separación de linderos; distancias a los núcleos, a otras edificaciones, o a vías de comunicación u otra infraestructura, etc.). Justificación del cumplimiento de las determinaciones anteriores.

3.5. Compatibilidad con las determinaciones sectoriales.

Descripción y justificación de la compatibilidad de la propuesta con el régimen derivado de las legislaciones o normativas sectoriales que sean de aplicación para el uso y tipo de actividad o bien a los terrenos concretos por su situación.

3.6. No inducción de la formación de nuevos asentamientos.

Memoria justificativa sobre la no inducción de la formación de nuevos asentamientos teniendo en cuenta las determinaciones concretas de este Plan y Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (art. 52.6.a).

4. Obligaciones asumidas por el promotor de la actividad:

4.1. Las correspondientes a los deberes legales derivados del régimen de la clase de suelo no urbanizable.

Estos son el cumplimiento de la ordenación urbanística, destinar el suelo al uso previsto, conservar y mantener el suelo, masa vegetal y elementos con valores de acuerdo con este Plan y las distintas normativas de aplicación.

4.2. Pago de prestación compensatoria en suelo no urbanizable y constitución de garantía, en su caso.

- En el momento de la solicitud de la autorización de la actuación debe aportarse el compromiso del pago de la prestación compensatoria y de la constitución de la garantía. El abono de la prestación y la constitución de la garantía serán previos a la concesión de la licencia municipal de obra.

- La obligación de realizar la prestación compensatoria se origina como consecuencia del uso y aprovechamiento de carácter excepcional que conlleva la realización en suelo no urbanizable de actos de edificación, construcción, obras o instalaciones, siempre que los mismos no estén vinculados a explotaciones agrícolas, pecuarias, forestales o análogas.

a) Estarán obligados al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas, que promuevan los actos enumerados en el artículo anterior.

b) Estarán exentos de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable, los actos que realicen las Administraciones Públicas en ejercicio de sus competencias.

c) Constituye la base para el cálculo de la prestación el importe total de la inversión a realizar para la implantación efectiva de la edificación, construcción, obra o instalación, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos.

d) El porcentaje ordinario a aplicar será del 10% de la base descrita en el artículo anterior y por el tiempo de duración de la misma.

e) Se aplicará un porcentaje reducido, en aquellas actuaciones que sean declaradas de especial interés o utilidad municipal por el Pleno de la Corporación, previa solicitud del interesado, cuando concurran circunstancias de fomento de empleo, en los siguientes supuestos:

- Se aplicará un 8% cuando se creen 10 puestos de trabajo.
- Se aplicará un 6% cuando se creen 20 puestos de trabajo.
- Se aplicará un 5% cuando se creen más de 20 puestos de trabajo.

f) Se aplicará, igualmente, un porcentaje reducido del 3% para las instalaciones agrícolas y ganaderas, estando incluidas dentro de las mismas las instalaciones para la manipulación

o comercialización de productos agrícolas y ganaderos, así como las instalaciones de tratamientos de residuos ganaderos que mejoren el medioambiente.

En el caso de que se pretenda, por parte del interesado, la aplicación del tipo reducido por fomento de empleo, deberá acompañar a la solicitud Plan de Viabilidad de la empresa y compromiso firmado de generar y mantener puestos de trabajo durante un mínimo de 5 años.

El Ayuntamiento podrá requerir la documentación justificativa de que se cumplen las condiciones anteriores, y en caso de que el Pleno de la Corporación aprecie algún incumplimiento, se exigirá completar el pago conforme al porcentaje ordinario, aplicándose el interés legal del dinero vigente en ese momento.

g) Se originará el devengo con ocasión del otorgamiento de la correspondiente licencia.

h) El destino del importe de la prestación será integrado en el Patrimonio Municipal del Suelo.

i) Los obligados al pago acompañarán a la solicitud de licencia justificante de ingreso provisional de la prestación compensatoria conforme al tipo que pretendan que les sea aplicado, en caso de solicitar acogerse al tipo reducido, o en caso contrario, del 10% del importe total de la inversión, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos.

j) La Administración Municipal comprobará el ingreso de acuerdo al proyecto de inversión previsto y someterá al Pleno la apreciación del cumplimiento de las condiciones para obtener un tipo reducido, exigiendo al interesado el ingreso de la diferencia, si lo hubiere, dentro de los plazos previstos en el art. 20 del Reglamento General de Recaudación.

k) Las deudas no satisfechas se exigirán en vía de apremio.

- El propietario deberá asimismo asegurar la prestación de la garantía por cuantía mínima del diez por ciento de la inversión que requiera la materialización de la actuación, para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos (art. 52.4 de la LOUA).

Los actos de construcción o instalación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos vinculados a la generación mediante fuentes energéticas renovables, incluido su transporte y distribución eléctricos, no le será de aplicación lo previsto anteriormente; la prestación de garantía en estos casos, será por una cuantía igual al importe de los gastos de restitución de los terrenos a su estado original, para lo que se deberá presentar proyecto de desmantelamiento y restitución, con la autorización preceptiva de la Consejería competente en materia de energía.

4.3. Solicitud de licencia urbanística municipal en plazo máximo de un año a partir de la aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación, salvo en los casos exceptuados por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de la obtención de licencia previa.

La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la inscripción en el registro de la propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

a.2. Planes Especiales.

Procederá la formulación de un Plan Especial, en los casos de actuaciones de interés público en suelo no urbanizable, cuando concurran las circunstancias siguientes (art. 42, LOUA):

a) Comprender terrenos pertenecientes a más de un término municipal.

b) Tener, por su naturaleza, entidad u objeto, incidencia o trascendencia territoriales supramunicipales.

c) Afectar a la ordenación estructural del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística.

d) En todo caso, cuando comprendan una superficie superior a 50 Ha.

a.3. Proyectos de actuación.

Procederá la redacción de un Proyecto de actuación en los casos de actuaciones de interés público en suelo no urbanizable que no precisen redactar un Plan Especial (art. 42, LOUA).

El procedimiento para la aprobación por el municipio de los Proyectos de Actuación se ajustará a los siguientes trámites:

a) La solicitud será en el Ayuntamiento por parte del promotor interesado, acompañada del Proyecto de Actuación con el contenido descrito anteriormente (apartado a.1).

b) La Junta de Gobierno Local, en el plazo máximo de dos meses, resolverá sobre su admisión o inadmisión a trámite a tenor de la concurrencia o no en la actividad de los requisitos establecidos en esta normativa.

c) En caso que se admita a trámite, el Ayuntamiento lo someterá a información pública por plazo de veinte días, mediante anuncio en el Boletín Oficial de la Provincia, con llamamiento a los propietarios, cuando no coincidan con el promotor, de terrenos incluidos en el ámbito del Proyecto de Actuación. En caso de que el Ayuntamiento no hubiera resuelto sobre la admisión de la solicitud en el plazo antes indicado el promotor puede instar la información pública.

d) Con el resultado de la información pública, el Ayuntamiento solicitará informe de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, que deberá emitirlo en un plazo no superior a treinta días.

e) El Pleno de la Corporación resolverá sobre la aprobación.

f) Publicación del acuerdo en el Boletín Oficial de la Provincia.

En caso de que transcurra el plazo de seis meses desde la formulación de la solicitud en debida forma sin notificación de resolución expresa, se entenderá denegada la autorización solicitada.

Art. 112. Otras actuaciones en suelo no urbanizable.

No tendrán la consideración de actuaciones de interés público a los efectos de precisar para su implantación del procedimiento especial que prevé la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía:

a) Las obras públicas ordinarias (art. 143, LOUA).

b) Actividades de intervención singular (Ley 1/94, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía).

- Nuevas carreteras, modificación de la clasificación o de la categoría de las carreteras.
- Nuevas líneas ferroviarias, ampliación, cierre o reducción de las existentes.
- Centros de transporte de mercancías y centros de actividades logísticas de transporte.
- Nuevos puertos y aeropuertos o cambio de su funcionalidad.
- Embalses destinados a abastecimiento de agua a poblaciones o para regadíos con una capacidad superior a 15 hm^2.
- Redes en alta de un sistema supramunicipal de abastecimiento de agua.
- Infraestructuras y equipamiento ambiental para el tratamiento de residuos.
- Alteración de límites de términos municipales.
- Creación de áreas metropolitanas.
- Transformación en regadío de zonas con superficie igual o superior a 500 Ha.
- Delimitación de zonas para el establecimiento de ayudas a empresas.
- Localización de equipamiento o servicios supramunicipales referida a las siguientes materias:

Educación: Centros de enseñanza secundaria pos-obligatoria.

Sanidad: Áreas sanitarias, hospitales y centros de especialidades.

Servicios sociales: Centros de servicios sociales comunitarios y centros de servicios sociales especializados.

- Localización de grandes superficies comerciales, turísticas e industriales no previstas expresamente en el Planeamiento urbanístico general.

Estas actividades tienen consideración de actuaciones con incidencia en la Ordenación del Territorio y se someterá a informe del órgano competente.

Este informe versará sobre la coherencia territorial de la actuación en virtud de sus defectos en la Ordenación del Territorio y señalará, en su caso, las medidas correctoras, preventivas o compensatorias que deban adoptarse.

El plazo para la emisión del informe será de dos meses a partir de la recepción de la documentación, transcurrido el cual, sin pronunciamiento expreso se considerará que el mismo tiene carácter favorable.

La documentación a presentar por el órgano promotor de la actuación que permita valorar las incidencias previsibles en la Ordenación del Territorio, considerando, según los casos, las que puedan tener:

a) El sistema de ciudades.

b) Los principales ejes de comunicaciones y las infraestructuras básicas del sistema de transportes, de las telecomunicaciones y de energía.

c) Los equipamientos educativos, sanitarios, culturales y de servicios sociales.

d) Los usos del suelo y la localización de las actividades económicas.

e) El uso, aprovechamiento y conservación de los recursos naturales básicos.

Art. 113. Viviendas unifamiliares en suelo no urbanizable.

Se entiende como tal, el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal. Se incluyen también las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garajes, habitaciones de almacenamiento, etc, siempre que formen una unidad física integrada.

El procedimiento para su autorización es la tramitación y aprobación de un Proyecto de Actuación, con independencia de las autorizaciones, informes o, en su caso, actuación administrativa que las legislaciones sectoriales prevean; así como la correspondiente licencia municipal de obra.

1. Requisitos.

Los requisitos para su implantación se extienden tanto a las características de los terrenos y de la edificación como a las del solicitante, Todo ello para asegurar la justificación de la necesidad de la vivienda y de su vinculación al uso, la idoneidad de los terrenos para estas actividades y, asimismo, la vinculación del solicitante a los terrenos y a la actividad.

a) Relacionados con la naturaleza y características de los terrenos.

- Sobre los usos:

• Los terrenos deben estar en una zona apta para el uso agrícola, forestal o ganadero; estar destinados a alguno de estos usos y justificar el mantenimiento del mismo.

La aptitud de la zona y el uso actual de los terrenos debe justificarse mediante el certificado de la administración competente en las materias agraria, forestal o ganadera (como puede ser la Cámara Agraria, o el Catastro de rústicas en otros aspectos). El mantenimiento del uso se justificará en el Proyecto de Actuación, mediante el estudio y propuesta de la explotación acreditado por técnico competente.

• La implantación de la vivienda no debe repercutir desfavorablemente en las condiciones de la explotación.

• La implantación de la edificación no inducirá la formación de nuevos asentamientos

- Sobre las características de los terrenos: Los terrenos deben tener una superficie de dimensiones suficientes que justifique el desarrollo de la actividad agrícola, forestal o ganadera y la necesidad de una vivienda vinculada a ese destino. La superficie de los terrenos debe cumplir, como mínimo, la que establezca esta normativa.

b) Relacionados con las características de la edificación.

La edificación debe tener una superficie edificada máxima y programa proporcionado y ajustado al tipo y dimensiones de la explotación al que se vincule.

Se justificará que la localización de la edificación en la finca no dificultará su correcta explotación.

c) Relacionados con el solicitante

- Sobre la actividad profesional

Justificación de la dedicación profesional a las actividades agrícolas, forestal o ganadera.

En caso de ser la agrícola, por su condición de agricultor profesional o a título principal según la Ley 19/1995, de 4 de julio.

Para las otras actividades, condición análoga. Asimismo, justificación de esta dedicación en la documentación relacionada con su explotación, como certificados de renta y otros similares.

Compromiso del mantenimiento de la actividad y de la vinculación de la vivienda a la misma.

- Sobre la propiedad de los terrenos.

Justificación de la propiedad de los terrenos por parte del solicitante, mediante certificación del Registro de la propiedad o certificado y plano catastral, expedido por el correspondiente Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria

- Sobre el lugar de residencia.

Justificación de la posibilidad de desarrollar la actividad agrícola, forestal o ganadera, a tiempo total o parcial, teniendo en cuenta la distancia entre el lugar de residencia y la explotación. Certificado de empadronamiento.

Sección segunda. Regulación de las distintas categorías de suelo no urbanizable

Subsección primera. Especial protección por legislación específica

Art. 114. Condiciones generales.

1. Ámbito: El señalado en los planos de ordenación.

2. Regulación específica.

Cada uno de los elementos territoriales afectados (vías pecuarias, carreteras, red hidrográfica, bienes de interés cultural) está regulado en un cuerpo legislativo específico, al que se remite esta normativa.

3. Usos y actividades.

Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos afectados por esta categoría de suelo no urbanizable quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables por razón de la materia.

4. Vías pecuarias.

Se identifican en los planos de información, con indicación de su clase y denominación, y en los planos de ordenación de la estructura territorial. El capítulo 5, título I, de esta Normativa regula las condiciones de utilización de los bienes afectados.

5. Red hidrográfica.

Se señalan en los planos de ordenación los cauces delimitados sobre el Mapa Topográfico de Andalucía a escala 1:10.000. También se señalan en el plano de ordenación estructural del municipio a escala 1:25.000 las zonas inundables en períodos de retorno de 500 años; estas zonas están representadas además en los planos de ordenación tanto estructural como pormenorizada de los núcleos menores a escala 1:2.000. Cuando se efectúe el deslinde del dominio público hidráulico, dicho deslinde quedará incorporado a la ordenación urbanística. El capítulo 5, título I, de esta Normativa regula las condiciones de utilización de los bienes afectados.

Cualquier actuación que se desarrolle dentro del dominio público hidráulico o privado que pueda alterar o variar el curso natural de las aguas, así como cualquier actuación de encauzamiento necesitará de la correspondiente autorización de la Agencia Andaluza del Agua.

Se podrá realizar dentro de la zona inundable en períodos de retorno de 500 años y siempre fuera del cauce, la plantación de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y pastos susceptibles de explotación o aprovechamiento controlado.

En todo caso, se atenderá a lo establecido a los condicionantes del informe de la Agencia Andaluza del agua que forman parte de este expediente.

6. Carreteras.

Se señalan en los planos de ordenación las zonas de servidumbre en relación con la categoría y clase de infraestructura de que se trate. El capítulo 5, título I, de esta Normativa regula las condiciones de utilización de los suelos afectados.

7. Yacimientos arqueológicos.

Se señalan en los planos de ordenación los yacimientos arqueológicos inscritos en el Registro correspondiente de la Consejería de Cultura, con su delimitación poligonal. En la elaboración del Catálogo previsto en este Plan se podrán incluir nuevos elementos con su identificación, delimitación y regulación de usos, que quedarán incorporados al cuerpo documental del Plan en los términos previstos en el artículo 16 de la LOUA. El capítulo único del título III de esta Normativa regula las condiciones de utilización de estos bienes.

8. Lugares de interés comunitario (LIC).

Su ámbito de aplicación es el señalado en los planos de ordenación, siguiendo las indicaciones de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

Lugar que contribuye de forma apreciable a mantener o restablecer un tipo de hábitat natural o una especie en un estado de conservación favorable y que pueda de esta forma contribuir de modo apreciable a la coherencia de Natura 2000 de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992, relativa a la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, y/o contribuya de forma apreciable al mantenimiento de la diversidad biológica en la región o regiones biogeográficas de que se trate.

Subsección segunda. Especial protección por el planeamiento

Art. 115. Suelos de especial protección paisajística.

1. Ámbito de aplicación.

El señalado en los planos de ordenación, siguiendo las indicaciones de la Consejería de Medio Ambiente de la Junta de Andalucía.

2. Definición.

Son ámbitos de piedemonte donde se aprecia un retroceso de los aprovechamientos extensivos tradicionales y una recuperación de la cubierta forestal, tanto arbórea como arbustiva, debida a procesos espontáneos o a acciones de repoblación.

3. Usos compatibles.

a) Explotación de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y pastos forestales susceptibles de explotación o aprovechamiento controlado.

b) Vivienda unifamiliar aislada vinculada a la actividad primaria (con un alto valor ecológico, medioambiental y/o paisajístico), cuando se justifique suficientemente la necesidad de esta vinculación.

El procedimiento para su autorización es la tramitación y aprobación de un Proyecto de Actuación, con independencia de las autorizaciones, informes o, en su caso, actuación administrativa que las legislaciones sectoriales prevean; así como la correspondiente licencia municipal de obra.

Condiciones de ejecución de viviendas unifamiliares.

- Parcela mínima única y continua: 4 Ha en secano y 2 Ha en regadío.
- Superficie máxima construida (incluidas construcciones auxiliares): 150 m^2.
- Altura máxima: 2 plantas o 7 metros.
- Los sótanos y semisótanos estarán prohibidos, salvo por adecuación topográfica, para lo cual deberá quedar suficientemente justificado en proyecto mediante levantamiento topográfico del terreno, fotografías, etc.
- Distancia mínima a linderos y bienes de dominio público: 10 metros.
- Distancia mínima a límite de suelo urbano y urbanizable: 500 metros.

c) Actuaciones de interés público cuya implantación sea necesaria en este tipo de suelo y no desarrollen actividades incompatibles con la preservación de sus valores forestales.

Tendrán la consideración de actuaciones de interés público los que a continuación se relacionan:

- Instalaciones, edificaciones y/o actividades que resuelvan un problema dotacional, eliminando un déficit existente y las que solucionen un problema ligado a la administración central o autonómica o que posibiliten el uso y disfrute de la naturaleza, no están sujetas estas instalaciones, edificaciones y/o actividades al requisito de parcela mínima, justificándose, en la memoria del proyecto correspondiente, la necesidad de parcela vinculada a la edificación proyectada.
- Instalaciones que generen un empleo estable; instalaciones que por su especial peligrosidad aconsejen su aislamiento respecto a otras actividades, incluso industriales; instalaciones que necesiten grandes superficies de almacenamiento al áire libre para su necesario funcionamiento.
- Instalaciones de almacenaje, comercialización y transformación de productos agrícolas, ganaderos, forestales o derivados de la actividad cinegética: Almazaras, embotelladoras, enlatadoras de cualquier producto, fábricas de leche, quesos, chacinas, etc.

Condiciones de ejecución de actuaciones de interés público.

- Parcela mínima 10.000 m^2; con la excepción señalada anteriormente.
- Altura máxima: 2 plantas o 7 metros, salvo en el caso de edificaciones promovidas directamente por la Administración o Instituciones Públicas, podrán admitirse edificaciones de alturas superiores, siempre que se justifique la necesidad y la adecuación de la edificación, al lugar de implantación y al uso solicitado.
- Los sótanos y semisótanos estarán prohibidos, salvo por adecuación topográfica, para lo cual deberá quedar suficientemente justificado en proyecto mediante levantamiento topográfico del terreno, fotografías, etc.
- Distancia mínima a linderos y bienes de dominio público: 10 metros; podrán autorizarse a una distancia inferior siempre que su ubicación quede perfectamente justificada.

Tramitación: Estas actuaciones se tramitarán según lo establecido en el art. 111, de esta normativa.

d) Los de equipamiento paisajístico e interpretativo: Señalización, ejecución de miradores, instalaciones de interpretación y cualificación, senderos, etc.

e) Conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

Se trata de actuaciones sobre edificaciones, construcciones o instalaciones -ya existentes- y relativas a conservación, rehabilitación o reforma, las cuales deben encontrarse en situación legal, conformes con la ordenación propuesta por este plan.

Las ampliaciones con carácter general o transformación radical conllevarán un nuevo proceso de autorización con los requisitos similares a los de la nueva implantación.

f) Segregaciones que sean compatibles con este régimen de protección, en los casos en los que no exista peligro de formación de núcleos de población.

4. Usos incompatibles.

- Ganadería intensiva estabulada.
- Actividades industriales excepto las de transformación de recursos primarios o las que supongan ascenso en la cadena de valor de los productos de la actividad forestal, agrícola o de ganadería tradicional.

5. Condiciones de ejecución de las edificaciones de los usos compatibles excepto viviendas unifamiliares.

Parcela mínima: 25.000 m^2.

Distancia mínima a linderos de la finca y bienes de dominio público: 10 m.

Distancia mínima al límite de suelos urbanos, urbanizables o asentamientos rurales: 100 m.

Ocupación máxima de la parcela: 1%.

Edificabilidad: Definida por altura y ocupación.

6. Protección.

Cualquier actuación sobre terrenos forestales precisará la autorización previa de la Consejería de Medio Ambiente, de conformidad con lo previsto en la Ley 2/1992.

Art. 116. Complejo serrano de interés ambiental (CS-4. Sierra de Almagro).

1. Ámbito de aplicación: El señalado en los planos de ordenación.

2. Definición.

Son ámbitos serranos donde se aprecia un retroceso de los aprovechamientos primarios tradicionales y una tendencia espontánea de recuperación de la cubierta forestal, tanto arbórea como arbustiva.

3. Usos compatibles.

a) Explotación de especies arbóreas y arbustivas o de matorral y pastos forestales susceptibles de explotación o aprovechamiento controlado.

b) Vivienda unifamiliar aislada vinculada a la actividad primaria (con un alto valor ecológico, medioambiental y/o paisajístico), cuando se justifique suficientemente la necesidad de esta vinculación.

El procedimiento para su autorización es la tramitación y aprobación de un Proyecto de Actuación, con independencia de las autorizaciones, informes o, en su caso, actuación administrativa que las legislaciones sectoriales prevean; así como la correspondiente licencia municipal de obra.

Condiciones de ejecución de viviendas unifamiliares.

- Única y continua: 4 Ha en secano y 2 Ha en regadío.
- Superficie máxima construida (incluidas construcciones auxiliares): 150 m^2.
- Altura máxima: 2 plantas o 7 metros.
- Los sótanos y semisótanos estarán prohibidos, salvo por adecuación topográfica, para lo cual deberá quedar suficientemente justificado en proyecto mediante levantamiento topográfico del terreno, fotografías, etc.
- Distancia mínima a linderos y bienes de dominio público: 10 metros.
- Distancia mínima a límite de suelo urbano y urbanizable: 500 metros.

c) Actuaciones de interés público cuya implantación sea necesaria en este tipo de suelo y no desarrollen actividades incompatibles con la preservación de sus valores forestales.

Tendrán la consideración de actuaciones de interés público los que a continuación se relacionan:

- Instalaciones, edificaciones y/o actividades que resuelvan un problema dotacional, eliminando un déficit existente y las que solucionen un problema ligado a la administración central o autonómica o que posibiliten el uso y disfrute de la naturaleza, no están sujetas estas instalaciones, edificaciones y/o actividades al requisito de parcela mínima, justificándose, en la memoria del proyecto correspondiente, la necesidad de parcela vinculada a la edificación proyectada.
- Instalaciones que generen un empleo estable; instalaciones que por su especial peligrosidad aconsejen su aislamiento respecto a otras actividades, incluso industriales; Instalaciones que necesiten grandes superficies de almacenamiento al áire libre para su necesario funcionamiento.
- Instalaciones de almacenaje, comercialización y transformación de productos agrícolas, ganaderos, forestales o derivados de la actividad cinegética: Almazaras, embotelladoras, enlatadoras de cualquier producto, fábricas de leche, quesos, chacinas, etc.

Condiciones de ejecución de actuaciones de interés público.

- Parcela mínima 10.000 m^2; con la excepción señalada anteriormente.
- Altura máxima: 2 plantas o 7 metros, salvo en el caso de edificaciones promovidas directamente por la Administración o Instituciones Públicas, podrán admitirse edificaciones de alturas superiores, siempre que se justifique la necesidad y la adecuación de la edificación, al lugar de implantación y al uso solicitado.
- Los sótanos y semisótanos estarán prohibidos, salvo por adecuación topográfica, para lo cual deberá quedar suficientemente justificado en proyecto mediante levantamiento topográfico del terreno, fotografías, etc.
- Distancia mínima a linderos y bienes de dominio público: 10 metros; podrán autorizarse a una distancia inferior siempre que su ubicación quede perfectamente justificada.

Tramitación: Estas actuaciones se tramitarán según lo establecido en el art. 111 de esta normativa.

d) Los de equipamiento paisajístico e interpretativo: Señalización, ejecución de miradores, instalaciones de interpretación y cualificación, senderos, etc.

e) Conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

Se trata de actuaciones sobre edificaciones, construcciones o instalaciones -ya existentes- y relativas a conservación, rehabilitación o reforma, las cuales deben encontrarse en situación legal, conformes con la ordenación propuesta por este plan.

Las ampliaciones con carácter general o transformación radical conllevarán un nuevo proceso de autorización con los requisitos similares a los de la nueva implantación.

f) Segregaciones que sean compatibles con este régimen de protección, en los casos en los que no exista peligro de formación de nuevos asentamientos.

4. Usos incompatibles.

- Ganadería intensiva estabulada.

- Actividades industriales excepto las de transformación de recursos primarios o las que supongan ascenso en la cadena de valor de los productos de la actividad forestal, agrícola o de ganadería tradicional.

5. Condiciones de ejecución de las edificaciones de los usos compatibles excepto viviendas unifamiliares.

Parcela mínima: 25.000 m^2.

Distancia entre edificios, con independencia de su uso: 500 m.

Distancia mínima a linderos de la finca y bienes de dominio público: 60 m.

Ocupación máxima de la parcela: 1%.

Altura máxima: 2 plantas o 7 metros. En aquellos casos de instalaciones especiales que lo requieran podrá superarse la altura de 7 metros, siempre que se justifique la adaptación de la instalación que se pretende al lugar de implantación.

Edificabilidad: Definida por altura y ocupación.

Art. 117. Especial protección zona de adecuación recreativa.

1. Ámbito de aplicación: El señalado en los planos de ordenación.

2. Definición.

Zona cercana al núcleo de Huércal-Overa, por donde se produce el acceso al castillo y zona arqueológica del asentamiento histórico de Huércal. Zona que por sus condiciones topográficas, locacionales y paisajísticas tiene un gran potencial para albergar adecuaciones recreativas para actividades de ocio al aire libre o con instalaciones específicas.

3. Regulación específica.

Se determinará mediante un Plan Especial de Mejora del Medio Rural y Adecuación Recreativa. Hasta que este Plan Especial entre en vigor, y con carácter transitorio, se establece la regulación de los siguientes puntos.

4. Usos compatibles.

a) Los de aprovechamiento forestal.

b) Las actividades para control y corrección de procesos erosivos.

c) Los aprovechamientos primarios compatibles con la conservación de su valor paisajístico.

d) Conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

Se trata de actuaciones sobre edificaciones, construcciones o instalaciones -ya existentes- y relativas a conservación, rehabilitación o reforma, las cuales deben encontrarse en situación legal, conformes con la ordenación propuesta por este plan.

Las ampliaciones con carácter general o transformación radical conllevarán un nuevo proceso de autorización con los requisitos similares a los de la nueva implantación.

e) Actuaciones de interés público cuya implantación sea necesaria en este tipo de suelo y no desarrollen actividades incompatibles con la preservación de sus valores e intereses que provocan su protección.

Tendrán la consideración de actuaciones de interés público los que a continuación se relacionan:

- Albergues públicos, equipamientos deportivos, etc., no están sujetas estas instalaciones, edificaciones y/o actividades al requisito de parcela mínima, justificándose, en la memoria del proyecto correspondiente, la necesidad de parcela vinculada a la edificación proyectada.

Tramitación: Estas actuaciones se tramitarán según lo establecido en el art. 111 de esta normativa.

f) Los de equipamiento paisajístico e interpretativo: Señalización, ejecución de miradores, instalaciones de interpretación y cualificación, senderos, etc.

g) El acondicionamiento y adecuación para fines recreativos, lúdicos y deportivos al aire libre.

h) Segregaciones que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, en los casos en los que no exista peligro de formación de núcleos de población.

5. Usos incompatibles.

- Vivienda unifamiliar.
- Ganadería intensiva estabulada.
- Actividades industriales.

6. Condiciones de ejecución de las edificaciones de los usos compatibles.

Parcela mínima: 25.000 m^2.

Distancia entre edificios, con independencia de su uso: 500 m.

Distancia mínima a linderos de la finca y bienes de dominio público: 60 m.

Ocupación máxima de la parcela: 1%.

Altura máxima: 2 plantas o 7 metros. En aquellos casos de instalaciones especiales que lo requieran podrá superarse la altura de 7 metros, siempre que se justifique la adaptación de la instalación que se pretende al lugar de implantación.

Edificabilidad: Definida por altura y ocupación.

Art. 118. Suelo no urbanizable de carácter natural.

1. Ámbito de aplicación: El señalado en los planos de ordenación.

2. Definición.

Es aquel que debe ser sustraído al proceso urbanizador por no ser necesario para la realización del programa urbano previsto o por razones de defensa de sus valores de orden agrícola, natural o paisajístico.

3. Usos compatibles.

a) Obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades de explotación agrícola o ganadera que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.

Deben ser precisas para el desarrollo de las actividades de explotación agrícola o ganadera, a las que estén efectivamente destinados los terrenos en los que se implanta la obra o instalación. Mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuadas y ordinarias, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino ni de las características de la explotación.

- Uso agrícola: Estas obras o instalaciones podrán ser naves, casetas o similar, destinadas al almacenaje de los materiales o maquinarias a utilizar en la propia finca o producidos en la misma.

- Uso ganadero: Establos, naves de almacenaje al que estén destinados los terrenos, ganadería extensiva e instalaciones de estabulación permanente siempre y cuando no sobrepasen estas capacidades:

- 1.000 cabezas de ganado caprino.
- 1.000 cabezas de ganado ovino.
- Granjas de más de 500 cerdos.
- Granjas agrícolas de más de 10.000 aves.
- Granjas agrícolas de más de 2.000 conejos.

Tramitación:

Otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística.

Autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Vienen reguladas por el art. 112 de este Plan (Otras actuaciones en suelo no urbanizable).

c) Actuaciones de interés público.

Tendrán la consideración de actuaciones de interés público los que a continuación se relacionan:

- Instalaciones, edificaciones y/o actividades que resuelvan un problema dotacional, eliminando un déficit existente y las que solucionen un problema ligado a la administración central o autonómica o que posibiliten el uso y disfrute de la naturaleza, no están sujetas estas instalaciones, edificaciones y/o actividades al requisito de parcela mínima, justificándose, en la memoria del proyecto correspondiente, la necesidad de parcela vinculada a la edificación proyectada.

- Instalaciones que generen un empleo estable; instalaciones que por su especial peligrosidad aconsejen su aislamiento respecto a otras actividades, incluso industriales; Instalaciones que necesiten grandes superficies de almacenamiento al áire libre para su necesario funcionamiento.

- Instalaciones de almacenaje, comercialización y transformación de productos agrícolas, ganaderos, forestales o derivados de la actividad cinegética: almazaras, embotelladoras, enlatadoras de cualquier producto, fábricas de leche, quesos, chacinas, etc.

- Instalaciones industriales y comerciales que por sus características deban de emplazarse en suelo no urbanizable:

• Instalación de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos vinculados a la generación mediante fuentes energéticas renovables.

• Invernaderos y viveros.

• Instalaciones industriales ganaderas, entendiendo como tales, las que sobrepasan las capacidades citadas en el apartado a).

• Servicios terciarios: Restaurantes, hoteles rurales, estaciones de servicio, etc.

Condiciones de ejecución de actuaciones de interés público:

- Parcela mínima: 25.000 m^2, en secano y 10.000 m^2, en regadío, con la excepción señalada anteriormente.

- Altura máxima: 2 plantas o 7 metros, salvo en el caso de edificaciones promovidas directamente por la Administración o Instituciones Públicas, podrán admitirse edificaciones de alturas superiores, siempre que se justifique la necesidad y la adecuación de la edificación, al lugar de implantación y al uso solicitado.

- Los sótanos y semisótanos estarán prohibidos, salvo por adecuación topográfica, para lo cual deberá quedar suficientemente justificado en proyecto mediante levantamiento topográfico del terreno, fotografías, etc.

- Distancia mínima a linderos y bienes de dominio público: 10 metros; podrán autorizarse a una distancia inferior siempre que su ubicación quede perfectamente justificada.

- Distancia mínima a límite de suelo urbano y urbanizable: 500 metros; podrán autorizarse a una distancia inferior siempre que su ubicación quede perfectamente justificada.

Tramitación: Estas actuaciones se tramitarán según lo establecido en el art. 111, de esta normativa.

d) Vivienda unifamiliar aislada vinculada a un destino con fines agrícolas o ganaderos.

El procedimiento para su autorización es la tramitación y aprobación de un Proyecto de Actuación, con independencia de las autorizaciones, informes o, en su caso, actuación administrativa que las legislaciones sectoriales prevean; así como la correspondiente licencia municipal de obra.

Condiciones de ejecución de viviendas unifamiliares

- Única y continua: 4 Ha en secano y 2 Ha en regadío.

- Superficie máxima construida (incluidas construcciones auxiliares): 150 m^2.

- Altura máxima: 2 plantas o 7 metros

- Los sótanos y semisótanos estarán prohibidos, salvo por adecuación topográfica, para lo cual deberá quedar suficientemente justificado en proyecto mediante levantamiento topográfico del terreno, fotografías, etc.

- Distancia mínima a linderos y bienes de dominio público: 10 metros.

- Distancia mínima a límite de suelo urbano y urbanizable: 500 metros.

- Destino al que se vincula la vivienda preexistente al menos 5 años a la solicitud.

- El solicitante debe justificar la propiedad de los terrenos y su dedicación a la actividad a tiempo parcial o total.

e) Conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

Se trata de actuaciones sobre edificaciones, construcciones o instalaciones -ya existentes- y relativas a conservación, rehabilitación o reforma, las cuales deben encontrarse en situación legal, conformes con la ordenación propuesta por este plan.

Las ampliaciones con carácter general o transformación radical conllevarán un nuevo proceso de autorización con los requisitos similares a los de la nueva implantación.

f) Segregaciones que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, en los casos en los que no exista peligro de formación de nuevos asentamientos.

4. Características constructivas. Tipología.

Sólo se admitirán edificaciones aisladas.

Se utilizarán soluciones constructivas en cuanto a materiales, proporciones y expresión formal en armonía con la arquitectura tradicional. Justificando la integración de las nuevas construcciones con su entorno.

5. Condiciones de ejecución de los edificios e instalaciones de los usos compatibles excepto viviendas unifamiliares.

- Parcela mínima: 25.000 m^2, en secano y 10.000 m^2 en regadío.

- Distancia mínima a linderos y bienes de dominio público: 10 metros (aplicable a las vallas de obra).

- Distancia mínima a límite de suelo urbano y urbanizable: 100 metros.

- Ocupación máxima de la parcela: 10%.

- Altura máxima: 2 plantas o 7 metros. En aquellos casos de instalaciones especiales que lo requieran podrá superarse la altura de 7 metros, siempre que se justifique la adaptación de la instalación que se pretende al lugar de implantación.

- Edificabilidad: Definida por altura y ocupación.

Art. 119. Especial protección de lugares de posición estratégica.

1. Ámbito de aplicación: El señalado en los planos de ordenación.

2. Definición.

Zonas próximas a enlaces de la autovía con la red de carreteras, junto a suelo industrial con un gran potencial de localización para actividades de equipamiento, dotaciones, o suelos para actividades productivas, cuya preservación aconseja limitar los aprovechamientos rurales para no condicionar las posibilidades de desarrollo adecuado de estas potencialidades. Quedando expresamente prohibido el uso de vivienda, con el fin de evitar la formación de nuevos asentamientos.

3. Usos compatibles.

- Las edificaciones, con independencia de su destino, que no dificulten el futuro desarrollo de estos suelos.

- El trazado de infraestructuras o instalaciones que puedan integrarse en el futuro uso cuyo potenciar se pretende conservar.

- Con independencia de lo anterior, todos aquellos compatibles con la legislación sectorial vigente.

4. Usos incompatibles.

- Todas las edificaciones, con independencia de su destino, que puedan dificultar el futuro desarrollo de estos suelos.

- Trazado de infraestructuras o instalaciones que no puedan integrarse en el futuro uso cuyo potencial se pretende preservar.

5. Condiciones de innovación de esta categoría de suelo.

Cuando la Corporación municipal aprecie circunstancias objetivas que aconsejen recurrir a estos suelos para las finalidades antes señaladas, instará a los promotores de las actividades la redacción de un una innovación de planeamiento que justifique la necesidad de modificar el planeamiento para otorgarle a los terrenos afectados la clasificación adecuada para su desarrollo.

Art. 120. Paraje agrario singular AG-3 (Vega de Huércal-Overa).

1. Ámbito de aplicación: El señalado en los planos de ordenación y corresponden a las recogidas por «El Plan especial de protección del medio físico y catálogo de la provincia de Almería».

2. Definición.

Son espacios que presentan una notable singularidad productiva condicionada por determinantes geográficos y/o por el mantenimiento de usos y estructuras agrarias tradicionales de interés social y ambiental.

Se impondrá el criterio de subsidiariedad de la normativa municipal respecto de la del PE.

3. Usos compatibles.

a) Obras o instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades de explotación agrícola o ganadera que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.

Deben ser precisas para el desarrollo de las actividades de explotación agrícola o ganadera, a las que estén efectivamente destinados los terrenos en los que se implanta la obra o instalación. Mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuadas y ordinarias, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino ni de las características de la explotación.

- Uso agrícola: Estas obras o instalaciones podrán ser naves, casetas o similar, destinadas al almacenaje de los materiales o maquinarias a utilizar en la propia finca o producidos en la misma.

- Uso ganadero: Establos, naves de almacenaje al que estén destinados los terrenos, ganadería extensiva e instalaciones de estabulación permanente siempre y cuando no sobrepasen estas capacidades:

- 1.000 cabezas de ganado caprino.
- 1.000 cabezas de ganado ovino.
- Granjas de más de 500 cerdos.
- Granjas agrícolas de más de 10.000 aves.
- Granjas agrícolas de más de 2.000 conejos.

Tramitación:

a) Otorgamiento de la preceptiva licencia urbanística.

b) Autorizaciones administrativas que fueran legalmente preceptivas.

b) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

Vienen reguladas por el art. 113 de este Plan (Otras actuaciones en suelo no urbanizable).

c) Actuaciones de interés público.

Tendrán la consideración de actuaciones de interés público los que a continuación se relacionan:

- Instalaciones, edificaciones y/o actividades que resuelvan un problema dotacional, eliminando un déficit existente y las que solucionen un problema ligado a la administración central o autonómica o que posibiliten el uso y disfrute de la naturaleza, no están sujetas estas instalaciones, edificaciones y/o actividades al requisito de parcela mínima, justificándose, en la memoria del proyecto correspondiente, la necesidad de parcela vinculada a la edificación proyectada.

- Instalaciones que generen un empleo estable; instalaciones que por su especial peligrosidad aconsejen su aislamiento respecto a otras actividades, incluso industriales; instalaciones que necesiten grandes superficies de almacenamiento al áire libre para su necesario funcionamiento.

- Instalaciones de almacenaje, comercialización y transformación de productos agrícolas, ganaderos, forestales o derivados de la actividad cinegética: almazaras, embotelladoras, enlatadoras de cualquier producto, fábricas de leche, quesos, chacinas, etc.

- Instalaciones industriales y comerciales que por sus características deban de emplazarse en suelo no urbanizable, siempre y cuando se justifique suficientemente y con la respectiva documentación (certificados catastrales, etc.), que su implantación, no afecta a fincas que se encuentran en producción en la actualidad.

- Instalaciones industriales ganaderas, entendiendo como tales, las que sobrepasan las capacidades citadas en el apartado a).

- Instalación para tratamiento de residuos ganaderos: Balsas, plantas de tratamiento, etc.

Condiciones de ejecución de actuaciones de interés público:

- Parcela mínima: 25.000 m^2, en secano y 10.000 m^2, en regadío, con la excepción señalada anteriormente.

- Altura máxima: 2 plantas o 7 metros, salvo en el caso de edificaciones promovidas directamente por la Administración o Instituciones Públicas, podrán admitirse edificaciones de alturas superiores, siempre que se justifique la necesidad y la adecuación de la edificación, al lugar de implantación y al uso solicitado.

- Los sótanos y semisótanos estarán prohibidos, salvo por adecuación topográfica, para lo cual deberá quedar suficientemente justificado en proyecto mediante levantamiento topográfico del terreno, fotografías, etc.

- Distancia mínima a linderos y bienes de dominio público: 10 metros; podrán autorizarse a una distancia inferior siempre que su ubicación quede perfectamente justificada.

Tramitación: Estas actuaciones se tramitarán según lo establecido en el art. 112 de esta normativa.

d) Vivienda unifamiliar aislada vinculada a un destino con fines agrícolas o ganaderos.

El procedimiento para su autorización es la tramitación y aprobación de un Proyecto de Actuación, con independencia de las autorizaciones, informes o, en su caso, actuación administrativa que las legislaciones sectoriales prevean; así como la correspondiente licencia municipal de obra.

Condiciones de ejecución de viviendas unifamiliares.

- Única y continua: 4 Ha en secano y 2 Ha en regadío.

- Superficie máxima construida (incluidas construcciones auxiliares): 150 m^2.

- Altura máxima: 2 plantas o 7 metros.

- Los sótanos y semisótanos estarán prohibidos, salvo por adecuación topográfica, para lo cual deberá quedar suficientemente justificado en proyecto mediante levantamiento topográfico del terreno, fotografías, etc.

- Distancia mínima a linderos y bienes de dominio público: 10 metros.

- Distancia mínima a límite de suelo urbano y urbanizable: 500 metros.

e) Conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

Se trata de actuaciones sobre edificaciones, construcciones o instalaciones -ya existentes- y relativas a conservación, rehabilitación o reforma, las cuales deben encontrarse en situación legal, conformes con la ordenación propuesta por este plan.

Las ampliaciones con carácter general o transformación radical conllevarán un nuevo proceso de autorización con los requisitos similares a los de la nueva implantación.

f) Segregaciones que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, en los casos en los que no exista peligro de formación de nuevos asentamientos.

4. Usos incompatibles.

- Las actuaciones de extracción de áridos y arenas, mineras, instalaciones e infraestructuras anexas.
- Vertederos de residuos sólidos urbanos, industriales y mineros.
- Construcciones y edificaciones públicas vinculadas a la sanidad y la defensa.
- Las actividades recreativas, excepto las instalaciones no permanentes de restauración y aquellas otras que resulten compatibles y apoyadas en las edificaciones legalizadas existentes.

5. Características constructivas. Tipología.

Sólo se admitirán edificaciones aisladas.

Se utilizarán soluciones constructivas en cuanto a materiales, proporciones y expresión formal en armonía con la arquitectura tradicional. Justificando la integración de las nuevas construcciones con su entorno.

6..Condiciones de ejecución de los edificios e instalaciones de los usos compatibles excepto viviendas unifamiliares.

- Parcela mínima: 25.000 m^2, en secano y 10.000 m^2, en regadío.
- Distancia mínima a linderos y bienes de dominio público: 10 metros (aplicable a las vallas de obra).
- Distancia mínima a límite de suelo urbano y urbanizable: 100 metros.
- Ocupación máxima de la parcela: 10%.
- Altura máxima: 2 plantas o 7 metros. En aquellos casos de instalaciones especiales que lo requieran podrá superarse la altura de 7 metros, siempre que se justifique la adaptación de la instalación que se pretende al lugar de implantación.
- Edificabilidad: Definida por altura y ocupación.

Sección tercera. Regulación especial sector porcino

Art. 121. Objeto.

Este capítulo pretende incorporar en el Plan las determinaciones de naturaleza urbanística que deban regular la construcción, ampliación o explotación de las granjas de ganado porcino, de singular importancia y presencia en el municipio.

Art. 122. Carácter complementario y subsidiario.

Estos contenidos deben entenderse con carácter complementario y subsidiario de la regulación contenida en el Real Decreto 324/2000, de 3 de marzo, por el que se establecen normas básicas de ordenación de las explotaciones porcinas, y demás legislación con incidencia en el régimen de autorización de estas actividades.

Art. 123. Carácter transitorio.

Los contenidos de este capítulo tienen carácter transitorio, y su aplicación tendrá efectos hasta que se apruebe una regulación general del desarrollo de las actividades del sector, con participación de las Administraciones afectadas y de los agentes económicos del sector. Los aspectos urbanísticos y territoriales de esa regulación general pasarán a formar parte del planeamiento urbanístico en sustitución de este capítulo, tras su aprobación.

Art. 124. Zonificación.

Para la aplicación de esta regulación especial se incluye en el plano de ordenación PC-2 «Ordenación del sector porcino», donde se señalan las siguientes zonas:

1. Zona de exclusión por Real Decreto 324/2000, de ordenación de explotaciones porcinas.

Es el resultado de aplicar al planeamiento urbanístico los criterios de exclusión del R.D. 324/2000.

1.1. Zona de exclusión por distancia a núcleo urbano. Se establecen 1.000 m de distancia al límite de los suelos urbanos y urbanizables de uso característico residencial como zona de exclusión para nuevas granjas. Los núcleos urbanos que tienen esa zona de exclusión son Huércal-Overa, Los Menas, El Pilar y San Francisco. Los restantes núcleos urbanos, que se consideran compatibles con la actividad ganadera, no tienen esta zona de exclusión.

1.2. Zona de exclusión por vías públicas. Se señala en el plano de ordenación la distancia de 100 m desde la Autovía del Mediterráneo y 25 m para el resto de las vías públicas.

2. Zonas de exclusión por el planeamiento.

El planeamiento señala los siguientes ámbitos como zonas de exclusión de nuevas granjas de explotación porcina:

2.1. Las zonas de especial protección paisajística y Complejo Serrano de Interés Ambiental.

2.2. La zona suroccidental del municipio, delimitada en los planos de ordenación, que incluye los asentamientos rurales de Almajalejo, Santa Bárbara, Los Navarros, La Concepción, y los núcleos urbanos de Los Menas y El Pilar.

3. Áreas de localización de granjas.

El resto del municipio, no afectado por estas áreas de exclusión, se considera apto desde el punto de vista urbanístico para la ubicación de nuevas granjas de ganado porcino, siempre que cumplan con las condiciones reglamentarias y que sean autorizables por los órganos colegiados correspondientes.

Art. 125. Granjas en proceso de legalización.

El Ayuntamiento podrá autorizar las granjas en proceso de legalización que no se encuentren en zona de exclusión propuesta en este Plan General, sin perjuicio del cumplimiento de las obligaciones derivadas de la regulación reglamentaria. Estas autorizaciones serán definitivas si cumplen los requisitos de legalización de las administraciones actuantes, y provisionales y condicionadas si la legalización depende de la adopción de medidas correctoras establecidas por la administración competente.

Art. 126. Granjas existentes dentro de las zonas de exclusión.

Las granjas existentes dentro de las zonas de exclusión tienen un tratamiento distinto, según si su situación es legal o pendiente de legalización. Las granjas registradas antes de la entrada en vigor del R.D. 324/2000, y con autorización de uso pueden seguir con su actividad, sin perjuicio de exigencias sobrevenidas por nuevas legislaciones o regulaciones que busquen la cualificación del sector. Las granjas pendientes de legalización en zonas de exclusión podrán obtener autorización municipal por plazo suficiente para permitir su relocalización en zona autorizable, no superior en ningún caso a cinco años.

Art. 127. Ampliación de granjas.

El Ayuntamiento autorizará las ampliaciones de granjas que sean legalizables según los criterios de la Administración

competente, incluso en las zonas de exclusión por R.D. o planeamiento.

Art. 128. Tramitación.
Este tipo de instalaciones se tramitarán en función de sus capacidades, tal y como establece el art. 119 de esta normativa.

TÍTULO III

CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS

CAPÍTULO ÚNICO

Art. 129. Objeto y ámbito de aplicación.
La presente normativa tiene por objeto proteger todos los edificios, elementos y yacimientos de interés arqueológico, histórico y cultural del municipio, tanto los que han sido detectados, reflejados en los planos correspondientes, como aquellos que pudieran ser descubiertos en el futuro. Todo ello de conformidad con lo que establece además de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía; la Ley 16/1985, de 25 de junio, sobre el Patrimonio Histórico Español; la Ley 1/91, de 3 de julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía, y demás legislación al respecto.

Art. 130. Carácter transitorio.
Este capítulo tiene carácter transitorio hasta que se elabore por el Ayuntamiento un Catálogo, que tendrá la naturaleza y efectos previstos en el art. 16, LOUA.

Art. 131. Relación de edificios y yacimientos inventariados.
a. Bienes inmuebles de interés histórico artístico.
a.1. Viviendas:
- Casa de Santa María de Nieva, del S. XIX, situada en la carretera de Huércal-Overa a Vélez-Rubio.
- Cortijo Doña Jacoba, del S. XIX, situado en El Pilar.
- Cortijo Las Molinas, del S. XIX, situado en Overa.
- Casa del Cura Valera, S. XIX, en el núcleo de Huércal-Overa.
- Edificio en esquina de tres plantas de la C/ Del Arco, núm. 4, en el núcleo de Huércal-Overa, S. XIX.
- Casa núm. 1, de la C/ Antonio Beltrán, de Huércal-Overa, S. XIX.
- Casa núm. 3, de la C/ Posada de Huércal-Overa, S. XIX-XX.
- Edificio de fachada rectangular de dos plantas, de la C/ Posada, núm. 5, S. XIX-XX.
- Casa núm. 1, de la C/ Posada, S. XIX-XX.
- Edificio de fachada rectangular y tres plantas en la Plaza de José Antonio, de Huércal-Overa, S. XVIII-XIX.

a.2. Edificios de uso religioso:
- Iglesia Parroquial de Nª Sª de la Asunción. S. XVIII, de Huércal-Overa. Estilo Barroco y planta de cruz latina.
- Iglesia de San José, S. XVIII-XIX, en la Perezuela (Huércal-Overa).
- Parroquia de Santa María de Nieva, S. XIX, de planta de cruz latina.
- Ermita del Calvario, S. XIX.
- Ermita de Santiago, S XIX.
- Ermita de la Salud. Edificio de nave única, planta rectangular y cubierta a dos aguas, S. XIX-XX.
- Ermita de San Miguel, S. XIX-XX.
- Ermita de las Angustias, S. XIX-XX.
- Ermita de Santa Bárbara, S. XIX-XX.
- Iglesia de la Soledad, S. XIX-XX.
- Ermita de la Concepción, S. XIX-XX.

a.3. Fortalezas:
- Torre del Cerro del Castillo, S. XIII-XV. Código R-I-51-0007489
- Torre del Cerro de la Torre (Torre Ballabona). Código R-I-51-0007491

a.4. Otros:
- Camino del Calvario, S. XIX. Camino en donde se alzan dos columnas que marcan la iniciación del "Vía Crucis, más una capilla en la terminación de éste.
- Edificio en esquina en Huércal-Overa, en la Plaza de José Antonio, que data del S. XIX y que se ha venido destinando a uso comercial.
- Casa Consistorial, S. XIX-XX.
- Asilo de los pobres de Huércal-Overa, S. XIX-XX. Edificio de fachada rectangular, dos plantas más un sótano, y con una capilla adosada en su lateral izquierdo.
- Plaza de toros de Huércal-Overa. S. XX.

b) Yacimientos arqueológicos:
- Castillo de Santa Bárbara. Árabe. Código R-I-51-0007490.
- Llano del Pelotar.
- El Peñascal.
- San Miguel. Bronce. Arqueología.
- Overa; Overa II. Cobre. Yacimiento arqueológico
- Los Orives. Romano. Yacimiento arqueológico.
- Almajalejo.
- Loma del Alcanzón.
- Cerro de la Torre. Árabe. Torre vigía.
- Torre. Árabe. Fortificaciones.
- El Castillo de Úrcal. Árabe. Código R-I-51-0007488.
- Los Cabecicos.
- La Perulera.
- Huércal La Vieja. Árabe. Torre vigía.
- Huércal La Vieja. Romano Medio. Yacimiento arqueológico.
- El Torrejón.
- Aljibe de las Norias.
- Cerro del Corral.
- Góñar.
- Úrcal. Bronce. Arqueología.

Cualquier instalación, actuación urbanística o movimiento de tierras que afecte a estos suelos deberá notificarse a la Delegación de Cultura, siendo preceptivo el informe favorable.

Art. 132 Protección zonal.
Cualquier actuación urbanística que afecte a yacimientos arqueológicos situados en áreas en las que se sabe positivamente de la existencia de restos de interés pero no existe precisión ni conocimiento detallado precisará informe de la Delegación Provincial de Cultura antes de su aprobación definitiva. El informe que emita dicho organismo, determinará con la precisión suficiente, las modificaciones o precauciones a adoptar en la actuación, de forma que se preserve el bien objeto de protección.
Opcionalmente, en el expediente de la actuación urbanística, los particulares podrán presentar informes arqueológicos con el conocimiento y la autorización de la Delegación Provincial de Cultura.

Art. 133. Protección cautelar.
Cuando se actúe en aquellos suelos que contienen indicios arqueológicos que hacen suponer la existencia de yacimientos, pero se desconoce su importancia y posición precisa, el Ayuntamiento lo notificará a la Consejería de Cultura antes de la concesión de licencia de obras o de la aprobación de Proyectos de Urbanización. Dicho organismo podrá determinar las labores de seguimiento y vigilancia que estime procedentes.

Art. 134. Nuevos descubrimientos.
Cuando en cualquier clase de suelo sea detectado un resto arqueológico que, por imperativo legal, deba pertenecer al Patrimonio Histórico, le será de aplicación lo dispuesto en el art. 40 de la Ley de Patrimonio.

Con independencia de lo anterior, el Ayuntamiento notificará dicho hallazgo a Cultura. Este organismo podrá a su vez, adoptar las medidas de protección necesarias sobre las obras de que se trate, condicionando el empleo de maquinaria, etc., llegando en caso necesario a la paralización de las obras.

Art. 135. Hallazgos con motivo de obras.

En el supuesto de que el hallazgo casual se produjera con ocasión de obras o actuaciones de cualquier clase, estarán obligados a comunicar su aparición, en el plazo de 24 horas, los descubridores, directores de obra, empresas constructoras y promotores de las actuaciones que dieren lugar al hallazgo.

La notificación se presentará, bien ante la delegación Provincial de Cultura, bien ante el Ayuntamiento del municipio en que se haya producido el hallazgo.

Confirmado el hallazgo la Consejería de Cultura establecerá las medidas necesarias para garantizar el seguimiento arqueológico de la actuación y ordenará, en su caso, la realización de las excavaciones o prospecciones que resulten necesarias, siéndoles de aplicación lo establecido en el artículo 48 de este Reglamento.

Este documento tiene en cuenta los informes emitidos por las distintas Consejerías, así como la Resolución de la Comisión Provincial del Territorio y Urbanismo de Almería, con fecha 19 de octubre de 2006.

Y sustituye al texto de fecha enero de 2007.

Condicionantes impuestos por los diferentes informes sectoriales a la aprobación definitiva del PGOU de Huércal-Overa.

Informe favorable sobre el PGOU de Huércal-Overa, de la Agencia Andaluza del Agua de la Consejería de Medio Ambiente, de fecha 26 de febrero de 2009, condicionado a:

- Que los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en la revisión del PGOU de Huércal-Overa (Almería), podrían llevarse a cabo en la medida en que se vayan ejecutando las infraestructuras de desalación planificadas.

- Deberá incluirse la evolución de los consumos facturados en los últimos años y el origen de los recursos utilizados, incluyendo la cuantificación de caudales y su distribución, así como la situación administrativa concesional.

- Deberá procederse en los desarrollos previstos, a la revisión de las demandas asociadas a los mismos, de manera que las dotaciones unitarias usadas para el cálculo se adecuen a las contempladas en la O.M. de 6 se septiembre de 1999, definiéndose y analizándose escenarios temporales intermedios entorno al año 2016 y 2020, en los que se establezcan el estado del consumo previsto y del origen e infraestructuras de aprovisionamiento de los recursos hídricos necesarios.

- Deberá valorarse y justificarse de forma adecuada las necesidades de agua para riego de zonas verdes y campos de golf, así como los potenciales recursos procedentes de aguas reentradas de que pueda disponerse para cubrir dichas demandas.

- Deberá indicarse las actuaciones propuestas para mejorar la eficiencia y obtener el máximo rendimiento en el uso del agua.

Informe favorable sobre el Anexo 1. Ordenación del Sector 1 de Huércal-Overa, de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio, de fecha 26 de marzo de 2009, con las siguientes consideraciones:

- En el Plan de Etapas se establecen dos plazos diferenciados en función del carácter protegido o libre de las edificaciones. Así, se establece «para la construcción de viviendas protegidas un plazo de un año desde la aprobación de la ordenación del sector para obtener la calificación provisional de éstas y de tres años mas para la terminación de su construcción. Para el resto de construcciones, el plazo máximo para la finalización de las obras de edificación es de doce años». Deberá entenderse que los citados plazos para el inicio y terminación de las Viviendas Protegidas se refieren a la fecha de aprobación definitiva del documento objeto del presente informe al incluir éste la ordenación del sector 1.

- En cualquier caso, y ante la ausencia de un plan de etapas detallado, se velará porque el desarrollo de las obras de las viviendas protegidas se realice de forma acompasada con las infraestructuras y equipamientos del sector, de forma que a la finalización de las obras de las viviendas protegidas éstas cuenten con todos los servicios y equipamientos necesarios.

Informe favorable sobre el PGOU del Área de Obras Públicas de la Excma. Diputación Provincial de Almería, de 30 de marzo de 2009, con las siguientes consideraciones:

- Con respecto al tramo de carretera AL-8103: «Travesía de Urcal», subtramo 1.I (según relación anterior), con anchura entre fachadas variables entre 10,30 y 16,60, las alineaciones definidas responden a la realidad existente, prácticamente consolidado por la edificación en ambas márgenes, con encintado de bordillos y aceras.

- Con respecto al resto de esta última travesía, así como también a la travesía Los Gibaos, en la misma carretera AL-8103, travesía de La Concepción; en carretera AL-7106, travesía de La Parata; en la carretera AL-7106, travesías de Los Cayetanos, y EL Gor, en carretera AL-9105, y vía urbana Fuensanta en carretera AL-9106, con propuesta de extensión de zona de no edificación de 18,50 m, medidos desde el eje de carreteras, entendemos que es una distancia razonable que permitirá la construcción de vias de servicio paralelas a carreteras, evitando la articulación de la red viaria de los núcleos urbanos con éstas, y por consiguiente la eliminación de potenciales puntos negros. Esta distancia también posibilitará, además de la implantación de vías de servicio, otras actuaciones tales como aceras, aparcamientos e incluso carril-bici tan demandado actualmente.

- Asimismo, en el desarrollo de los suelos urbanos no consolidados, áreas de reforma interior y sectores de suelo urbanizable, corresponderá a esta Excma. Diputación Provincial el establecimiento con carácter obligatorio de los lugares en que pueden construirse los accesos a las carreteras de su titularidad, así como la limitación de su construcción (art. 57, Ley 8/2001).

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — AREAS DE REFORMA INTERIOR

NUCLEO: **HUÉRCAL-OVERA** IDENTIFICACION: **UE-17**

AREA DE REPARTO: **AR-HO-17** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,7955 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESIDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	37.985	0,90	34.187	30.768	3.419	30,0%	9.230,44

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,7955	30.217,72	27.195,95	3.021,77	81	308	0	0

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	21.538	1,00	21.538	3
VIVIENDA PROTEGIDA	9.230	0,57	5.261	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	3.419	1,00	3.419	
TOTAL	34.187		30.218	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres		
Equipamiento		
TOTAL	13.674,72	40,0000

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COOPERACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

SEGUNDO CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El plan especial definirá la superficie mínima para el desarrollo de las obras de urbanización. No pudiendo ser inferior a 5.000 m2; siempre que se asegure la continuidad de la trama urbana y la coherencia de las dotaciones.
Los criterios de asignación de cargas tendrán en cuenta la necesidad de eliminar edificaciones preexistentes mal ubicadas.
Se resolverá la conexión con "La rambla del Hornillo"

DETERMINACIONES VINCULANTES:

La altura máxima se concentrará en las manzanas que den frente a los viales de mayor dimensión.

Se encauzara "La rambla del Hornillo" conforme al estudio hidrologico, debiendo aportar proyecto tecnico y debiendo ser aprobado por la Comisaria de Aguas de la Junta de Andalucia.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — SECTOR

NUCLEO: **HUÉRCAL-OVERA** IDENTIFICACION: **SECTOR-11**

AREA DE REPARTO: **A.R.-1** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,5333 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	19.066	0,75	14.299,31	12.869,37	1.429,93	30%	3.860,81

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,5333	12.639,16	9.150,88	1.263,92	67	128	4.634,43	2.224,36

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	9009	1,00	9.009	Se fijara en el planeamiento de desarrollo.	Espacios Libres	-	
VIVIENDA PROTEGIDA	3861	0,57	2.201		Equipamiento	-	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	1430	1,00	1.430				
					TOTAL	3.860,81	30
TOTAL	14299		12.639				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	Se fijara en el planeamiento de desarrollo Art.107.2 LOUA
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL

PROGRAMACION

PRIMER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El plan parcial definirá la superficie mínima para el desarrollo de las obras de urbanización. No pudiendo ser inferior a 25.000 m2; siempre que se asegure la continuidad de la trama urbana y la coherencia de las dotaciones.
Aportación de Anexo de Infraestructuras, así como la realización de todas aquellas ampliaciones necesarias en las infraestructuras ya existentes para su desarrollo.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

La altura máxima se concentrará en las manzanas que den frente a los viales de mayor dimensión.

SISTEMAS GENERALES ADSCITOS: SG-EL-11 Y SG-V-7

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE LOS SISTEMAS GENERALES ANEXO 1

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — SECTOR

NUCLEO: **LA ATALAYA** — IDENTIFICACION: **S-AT-4**

AREA DE REPARTO: **A.R.-2** — USOS: **RESIDENCIAL** — APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,38363 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	21.713	0,50	10.856,50	9.770,85	1.085,65	30%	2.931,26

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,38363	9.596,06	7.496,74	959,61	45	98	3.301,00	1.139,72

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	6840	1,00	6.840	Se fijara en el planeamiento de desarrollo.
VIVIENDA PROTEGIDA	2931	0,57	1.671	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	1086	1,00	1.086	
TOTAL	10857		9.596	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	2.171,30	
Equipamiento	1.164,00	
TOTAL	3.335,30	30,7217

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	Se fijara en el planeamiento de desarrollo Art.107.2 LOUA
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL

PROGRAMACION

CUARTO CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

Sujeto a convenio, en el que será vinculante para su desarrollo el cumplimiento de las determinaciones existentes en el mismo. En todo aquello que no contravenga ala L.O.U.A.

El plan parcial definirá la superficie mínima para el desarrollo de las obras de urbanización. No pudiendo ser inferior a 25.000 m2; siempre que se asegure la continuidad de la trama urbana y la coherencia de las dotaciones.

Aportación de Anexo de Infraestructuras, así como la realización de todas aquellas ampliaciones necesarias en las infraestructuras ya existentes para su desarrollo.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

La altura máxima se concentrará en las manzanas que den frente a los viales de mayor dimensión.

SISTEMAS GENERALES ADSCITOS: SG-EL-7.7, SG-EL-7.8 Y SG-V-9

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE LOS SISTEMAS GENERALES ANEXO 2

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — SECTOR

NUCLEO: **HUÉRCAL-OVERA** IDENTIFICACION: **SECTOR-10**

AREA DE REPARTO: **A.R.-3** USOS: **TERCIARIO** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,40 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESIDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
TERCIARIO	8.160	0,60	4.896,00	0,00	4.284,00	0%	0,00

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,40	4.896,00	2.937,60	489,60	0	0	4.080,00	1.468,80

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	612	1,00	612	Se fijara en el planeamiento de desarrollo.
VIVIENDA PROTEGIDA	0	0,57	0	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	4.284	1,00	4.284	
TOTAL	4.896		4.896	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	1.000,00	
Equipamiento	1.000,00	
TOTAL	2.000,00	24,5098

GESTION — PROGRAMACION

SISTEMA DE ACTUACION: Se fijara en el planeamiento de desarrollo Art.107.2 LOUA

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL

PROGRAMACION: SEGUNDO CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

Aportación de Anexo de Infraestructuras, así como la realización de todas aquellas ampliaciones necesarias en las infraestructuras ya existentes para su desarrollo.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

La altura máxima se concentrará en las manzanas que den frente a los viales de mayor dimensión.

SISTEMAS GENERALES ADSCITOS: SG-EL-10

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE LOS SISTEMAS GENERALES ANEXO 3

SUELO URBANIZABLE ORDENADO — SECTOR

NUCLEO: **HUÉRCAL-OVERA** IDENTIFICACION: **SECTOR-1**

AREA DE REPARTO: **A.R.-4** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,42 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESIDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	42.079,7	0,645	27.141,42	22.141,42	5.000,00	30%	6.642,43

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,42	24.285,18	15.906,13	2.428,52	55	231	15.742,13	5.950,53

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	15.499	1,00	15.499	4
VIVIENDA PROTEGIDA	6.642	0,57	3.786	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	5.000	1,00	5.000	
TOTAL	27.141		24.285	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	4.207,97	
Equipamiento	9.316,26	
TOTAL	13.524,23	49,8288

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	ORDENADO PGOU

PROGRAMACION

PRIMER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

Sujeto a convenio, en el que será vinculante para su desarrollo el cumplimiento de las determinaciones existentes en el mismo. En todo aquello que no contravenga ala L.O.U.A.
Deslinde del cauce público y presentación de estudio hidráulico e hidrológico y proponer obras de defensa para periodos de 500 años.
Aportación de Anexo de Infraestructuras, así como la realización de todas aquellas ampliaciones necesarias en las infraestructuras ya existentes para su desarrollo.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

La reserva de equipamiento docente se encuentra localizado en planos.

SISTEMAS GENERALES ADSCITOS: SG-V-2.1; SG-EL-4.1; SG-EL-4.2; SG-EL-22 y SG-EQ-5

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE LOS SISTEMAS GENERALES ANEXO 4

A partir de la aprobación del SECTOR tendrán un plazo de UN año para obtener la aprobación del proyecto de urbanización y la calificación provisional de las Viviendas Protegidas. TRES años más para terminar la urbanización y las Viviendas Protegidas.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SECTOR

NUCLEO: **HUÉRCAL-OVERA** IDENTIFICACION: **SECTOR-2**

AREA DE REPARTO: **A.R.-4** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,42 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESIDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	81.130	0,60	48.677,70	43.809,93	4.867,77	30%	13.142,98

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,42	43.026,22	30.666,95	4.302,62	54	438	21.313,88	8.056,65

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	30.667	1,00	30.667	Se fijara en el planeamiento de desarrollo.	Espacios Libres	-	
VIVIENDA PROTEGIDA	13.143	0,57	7.492		Equipamiento	-	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	4.868	1,00	4.868				
					TOTAL	19.471,08	40
TOTAL	48.678		43.026				

GESTION — PROGRAMACION

SISTEMA DE ACTUACION:	Se fijara en el planeamiento de desarrollo Art.107.2 LOUA
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL

PROGRAMACION: PRIMER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El plan parcial definirá la superficie mínima para el desarrollo de las obras de urbanización. No pudiendo ser inferior a 25.000 m2; siempre que se asegure la continuidad de la trama urbana y la coherencia de las dotaciones.

Aportación de Anexo de Infraestructuras, así como la realización de todas aquellas ampliaciones necesarias en las infraestructuras ya existentes para su desarrollo.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

La altura máxima se concentrará en las manzanas que den frente a los viales de mayor dimensión.

SISTEMAS GENERALES ADSCITOS: SG-V-2.2; SG-EQ-2 y SG-EL-7.4

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE LOS SISTEMAS GENERALES ANEXO 4

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SECTOR

NUCLEO: **HUÉRCAL-OVERA** IDENTIFICACION: **SECTOR-3**

AREA DE REPARTO: **A.R.-4** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,42 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESIDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	81.284	0,60	48.770,61	43.893,55	4.877,06	30%	13.168,06

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,42	43.108,34	30.725,48	4.310,83	54	439	21.354,56	8.072,02

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	30.725	1,00	30.725	Se fijara en el planeamiento de desarrollo.	Espacios Libres	-	
VIVIENDA PROTEGIDA	13.168	0,57	7.506		Equipamiento	-	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	4.877	1,00	4.877				
					TOTAL	19.508,24	40
TOTAL	48.771		43.108				

GESTION — PROGRAMACION

SISTEMA DE ACTUACION:	Se fijara en el planeamiento de desarrollo Art.107.2 LOUA
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL

PROGRAMACION: SEGUNDO CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El plan parcial definirá la superficie mínima para el desarrollo de las obras de urbanización. No pudiendo ser inferior a 25.000 m2; siempre que se asegure la continuidad de la trama urbana y la coherencia de las dotaciones.
Deslinde del cauce público y presentación de estudio hidráulicc e hidrológico y proponer obras de defensa para periodos de 500 años.
Aportación de Anexo de Infraestructuras, así como la realización de todas aquellas ampliaciones necesarias en las infraestructuras ya existentes para su desarrollo.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

La altura máxima se concentrará en las manzanas que den frente a los viales de mayor dimensión.

SISTEMAS GENERALES ADSCITOS: SG-V-2.3; SG-EL-4.3; SG-EL-7.3 y SG-EQ-3

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE LOS SISTEMAS GENERALES ANEXO 4

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SECTOR

NUCLEO: **HUÉRCAL-OVERA** IDENTIFICACION: **SECTOR-4**

AREA DE REPARTO: **A.R.-5** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,42936 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	35.189	0,60	21.113,20	19.001,88	2.111,32	30%	5.700,56

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,42936	18.661,95	13.597,65	1.866,20	54	190	8.276,23	3.198,11

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	13301	1,00	13.301	Se fijara en el planeamiento de desarrollo.	Espacios Libres	-	
VIVIENDA PROTEGIDA	5701	0,57	3.249		Equipamiento	-	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	2111	1,00	2.111				
					TOTAL	6.333,96	30
TOTAL	21113		18.662				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	Se fijara en el planeamiento de desarrollo Art.107.2 LOUA
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL

PROGRAMACION

TERCER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El plan parcial definirá la superficie mínima para el desarrollo de las obras de urbanización. No pudiendo ser inferior a 25.000 m2; siempre que se asegure la continuidad de la trama urbana y la coherencia de las dotaciones.
Deslinde del cauce público y presentación de estudio hidráulico e hidrológico y proponer obras de defensa para periodos de 500 años.
Aportación de Anexo de Infraestructuras, así como la realización de todas aquellas ampliaciones necesarias en las infraestructuras ya existentes para su desarrollo.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

La altura máxima se concentrará en las manzanas que den frente a los viales de mayor dimensión.

SISTEMAS GENERALES ADSCITOS: SG-EL-4.6, SG-EL-7.5 Y SG-V-1.2

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE LOS SISTEMAS GENERALES ANEXO 5

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SECTOR

NUCLEO: **HUÉRCAL-OVERA** IDENTIFICACION: **SECTOR-5**

AREA DE REPARTO: **A.R.-5** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,42936 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	89.951	0,60	53.970,53	48.573,48	5.397,05	30%	14.572,04

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,42936	47.704,55	34.758,93	4.770,46	54	486	21.156,08	8.175,16

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	34001	1,00	34.001	Se fijara en el planeamiento de desarrollo.	Espacios Libres	-	
VIVIENDA PROTEGIDA	14572	0,57	8.306		Equipamiento	-	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	5397	1,00	5.397				
					TOTAL	21.583,21	40
TOTAL	53971		47.705				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	Se fijara en el planeamiento de desarrollo Art.107.2 LOUA
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL

PROGRAMACION

TERCER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El plan parcial definirá la superficie mínima para el desarrollo de las obras de urbanización. No pudiendo ser inferior a 25.000 m2; siempre que se asegure la continuidad de la trama urbana y la coherencia de las dotaciones.

Aportación de Anexo de Infraestructuras, así como la realización de todas aquellas ampliaciones necesarias en las infraestructuras ya existentes para su desarrollo.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

La altura máxima se concentrará en las manzanas que den frente a los viales de mayor dimensión.

SISTEMAS GENERALES ADSCITOS: SG-EL-2.1, SG-EL-2.2, SG-EL-2.4 (1,394,76 m²), SG-EL-2.5, SG-V-4 (2,529,22 m²), SG-V-5, SG-V-6 Y SG-EQ-6

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE LOS SISTEMAS GENERALES ANEXO 5

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SECTOR

NUCLEO: **HUÉRCAL-OVERA** IDENTIFICACION: **SECTOR-6**

AREA DE REPARTO: **A.R.-5** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,42936 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	52.849	0,60	31.709,59	28.538,63	3.170,96	30%	8.561,59

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,42936	28.028,10	20.422,10	2.802,81	54	285	12.429,94	4.803,19

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	19977	1,00	19.977	Se fijara en el planeamiento de desarrollo.	Espacios Libres	-	
VIVIENDA PROTEGIDA	8562	0,57	4.880		Equipamiento	-	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	3171	1,00	3.171				
					TOTAL	12.683,83	40
TOTAL	31710		28.028				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	Se fijara en el planeamiento de desarrollo Art.107.2 LOUA
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL

PROGRAMACION

TERCER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El plan parcial definirá la superficie mínima para el desarrollo de las obras de urbanización. No pudiendo ser inferior a 25.000 m2; siempre que se asegure la continuidad de la trama urbana y la coherencia de las dotaciones.
Aportación de Anexo de Infraestructuras, así como la realización de todas aquellas ampliaciones necesarias en las infraestructuras ya existentes para su desarrollo.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

La altura máxima se concentrará en las manzanas que den frente a los viales de mayor dimensión.

SISTEMAS GENERALES ADSCITOS: SG-EL-2.3, SG-EL-2.4 (596,80 m²) Y SG-EL-7.1

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE LOS SISTEMAS GENERALES ANEXO 5

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SECTOR

NUCLEO: **HUÉRCAL-OVERA** IDENTIFICACION: **SECTOR-7**

AREA DE REPARTO: **A.R.-5** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,42936 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	58.995	0,60	35.396,76	31.857,08	3.539,68	30%	9.557,13

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,42936	31.287,20	22.796,77	3.128,72	54	319	13.875,29	5.361,71

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	22300	1,00	22.300	Se fijara en el planeamiento de desarrollo.	Espacios Libres	-	
VIVIENDA PROTEGIDA	9557	0,57	5.448		Equipamiento	-	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	3540	1,00	3.540				
					TOTAL	14.153,70	40
TOTAL	35397		31.287				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	Se fijara en el planeamiento de desarrollo Art.107.2 LOUA
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL

PROGRAMACION

PRIMER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El plan parcial definirá la superficie mínima para el desarrollo de las obras de urbanización. No pudiendo ser inferior a 25.000 m2; siempre que se asegure la continuidad de la trama urbana y la coherencia de las dotaciones.

Aportación de Anexo de Infraestructuras, así como la realización de todas aquellas ampliaciones necesarias en las infraestructuras ya existentes para su desarrollo.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

La altura máxima se concentrará en las manzanas que den frente a los viales de mayor dimensión.

SISTEMAS GENERALES ADSCITOS: SG-EL-4.4 Y SG-V-1.4

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE LOS SISTEMAS GENERALES ANEXO 5

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SECTOR

NUCLEO: **HUÉRCAL-OVERA** IDENTIFICACION: **SECTOR-8**

AREA DE REPARTO: **A.R.-5** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,42936 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	79.972	0,60	47.983,12	43.184,80	4.798,31	30%	12.955,44

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,42936	42.412,28	30.902,83	4.241,23	54	432	18.809,06	7.268,22

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	30229	1,00	30.229	Se fijara en el planeamiento de desarrollo.	Espacios Libres	-	
VIVIENDA PROTEGIDA	12955	0,57	7.385		Equipamiento	-	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	4798	1,00	4.798				
					TOTAL	19.193,25	40
TOTAL	47983		42.412				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	Se fijara en el planeamiento de desarrollo Art.107.2 LOUA
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL

PROGRAMACION

SEGUNDO CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El plan parcial definirá la superficie mínima para el desarrollo de las obras de urbanización. No pudiendo ser inferior a 25.000 m2; siempre que se asegure la continuidad de la trama urbana y la coherencia de las dotaciones.

Aportación de Anexo de Infraestructuras, así como la realización de todas aquellas ampliaciones necesarias en las infraestructuras ya existentes para su desarrollo.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

La altura máxima se concentrará en las manzanas que den frente a los viales de mayor dimensión.

SISTEMAS GENERALES ADSCITOS: SG-EL-7.2, SG-EL-7.6, SG-V-2.4Y SG-V-1.1

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE LOS SISTEMAS GENERALES ANEXO 5

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SECTOR

NUCLEO: **HUÉRCAL-OVERA** IDENTIFICACION: **SECTOR-9**

AREA DE REPARTO: **A.R.-5** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,42936 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	57.443	0,60	34.466,02	31.019,41	3.446,60	30%	9.305,82

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,42936	30.464,51	22.197,34	3.046,45	54	310	13.510,44	5.220,72

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	21714	1,00	21.714	Se fijara en el planeamiento de desarrollo.	Espacios Libres	-	
VIVIENDA PROTEGIDA	9306	0,57	5.304		Equipamiento	-	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	3447	1,00	3.447				
					TOTAL	13.783,41	40
TOTAL	34466		30.465				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	Se fijara en el planeamiento de desarrollo Art.107.2 LOUA
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL

PROGRAMACION

PRIMER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El plan parcial definirá la superficie mínima para el desarrollo de las obras de urbanización. No pudiendo ser inferior a 25.000 m2; siempre que se asegure la continuidad de la trama urbana y la coherencia de las dotaciones.
Aportación de Anexo de Infraestructuras, así como la realización de todas aquellas ampliaciones necesarias en las infraestructuras ya existentes para su desarrollo.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

La altura máxima se concentrará en las manzanas que den frente a los viales de mayor dimensión.

SISTEMAS GENERALES ADSCITOS: SG-EL-9 Y SG-V-4 (1,065,78 m²)

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE LOS SISTEMAS GENERALES ANEXO 5

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SECTOR

NUCLEO: **LA ATALAYA** — IDENTIFICACION: **S-AT-1**

AREA DE REPARTO: **A.R.-5** — USOS: **RESIDENCIAL** — APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,42936 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	168.274	0,60	100.964,40	90.867,96	10.096,44	30%	27.260,39

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,42936	89.242,43	65.024,66	8.924,24	54	909	39.577,36	15.293,53

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	63608	1,00	63.608	Se fijara en el planeamiento de desarrollo.
VIVIENDA PROTEGIDA	27260	0,57	15.538	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	10096	1,00	10.096	
TOTAL	100964		89.242	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	-	
Equipamiento	-	
TOTAL	45.433,98	45

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	Se fijara en el planeamiento de desarrollo Art.107.2 LOUA
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL

PROGRAMACION

SEGUNDO CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

Sujeto a convenio, en el que será vinculante para su desarrollo el cumplimiento de las determinaciones existentes en el mismo. En todo aquello que no contravenga ala L.O.U.A.

El plan parcial definirá la superficie mínima para el desarrollo de las obras de urbanización. No pudiendo ser inferior a 25.000 m2; siempre que se asegure la continuidad de la trama urbana y la coherencia de las dotaciones.

Deslinde del cauce público y presentación de estudio hidráulico e hidrológico y proponer obras de defensa para periodos de 500 años.

Aportación de Anexo de Infraestructuras, así como la realización de todas aquellas ampliaciones necesarias en las infraestructuras ya existentes para su desarrollo.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

La altura máxima se concentrará en las manzanas que den frente a los viales de mayor dimensión.

SISTEMAS GENERALES ADSCITOS: SG-EL-14, SG-EL-15 Y SG-V-4 (421,54 m²)

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE LOS SISTEMAS GENERALES ANEXO 5

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SECTOR

NUCLEO: **LA ATALAYA** — IDENTIFICACION: **S-AT-2**

AREA DE REPARTO: **A.R.-5** — USOS: **RESIDENCIAL** — APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,42936 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	115.846	0,60	69.507,60	62.556,84	6.950,76	30%	18.767,05

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,42936	61.437,77	44.765,36	6.143,78	54	626	27.246,51	10.528,63

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	43790	1,00	43.790	Se fijara en el planeamiento de desarrollo.
VIVIENDA PROTEGIDA	18767	0,57	10.697	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	6951	1,00	6.951	
TOTAL	69508		61.438	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	-	
Equipamiento	-	
TOTAL	31.273,42	45

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	Se fijara en el planeamiento de desarrollo Art.107.2 LOUA
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL

PROGRAMACION

PRIMER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

Sujeto a convenio, en el que será vinculante para su desarrollo el cumplimiento de las determinaciones existentes en el mismo. En todo aquello que no contravenga ala L.O.U.A.
El plan parcial definirá la superficie mínima para el desarrollo de las obras de urbanización. No pudiendo ser inferior a 25.000 m2; siempre que se asegure la continuidad de la trama urbana y la coherencia de las dotaciones.

Aportación de Anexo de Infraestructuras, así como la realización de todas aquellas ampliaciones necesarias en las infraestructuras ya existentes para su desarrollo.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

La altura máxima se concentrará en las manzanas que den frente a los viales de mayor dimensión.

SISTEMAS GENERALES ADSCITOS: SG-V-1.3, SG-EL-4.5 Y SG-V-4 (5,004,02 m²)

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE LOS SISTEMAS GENERALES ANEXO 5

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SECTOR

NUCLEO: **LA ATALAYA** — IDENTIFICACION: **S-AT-5**

AREA DE REPARTO: **A.R.-5** — USOS: **RESIDENCIAL** — APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,42936 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	41.824	0,50	20.912,00	18.820,80	2.091,20	30%	5.646,24

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,42936	18.484,12	16.161,68	1.848,41	45	188	1.226,70	474,02

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	13175	1,00	13.175	Se fijara en el planeamiento de desarrollo.	Espacios Libres	4.182,40	
VIVIENDA PROTEGIDA	5646	0,57	3.218		Equipamiento	2.508,00	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	2091	1,00	2.091				
					TOTAL	6.690,40	31,9931
TOTAL	20912		18.484				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	Se fijara en el planeamiento de desarrollo Art.107.2 LOUA
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL

PROGRAMACION

TERCER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

Sujeto a convenio, en el que será vinculante para su desarrollo el cumplimiento de las determinaciones existentes en el mismo. En todo aquello que no contravenga ala L.O.U.A.

El plan parcial definirá la superficie mínima para el desarrollo de las obras de urbanización. No pudiendo ser inferior a 25.000 m2; siempre que se asegure la continuidad de la trama urbana y la coherencia de las dotaciones.

Aportación de Anexo de Infraestructuras, así como la realización de todas aquellas ampliaciones necesarias en las infraestructuras ya existentes para su desarrollo.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

Tendrá que tener resuelto el acceso al sector, debiendo de estar realizada la urbanización de la U.E.A1-7 o S-AT-2.

SISTEMAS GENERALES ADSCITOS: SG-V-4 (1.226,70 m²)

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE LOS SISTEMAS GENERALES ANEXO 5

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SECTOR

NUCLEO: **LA ATALAYA** — IDENTIFICACION: **S-AT-3**

AREA DE REPARTO: **A.R.-6** — USOS: **RESIDENCIAL/TERCIARIO** — APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,55952 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL/TERCIARIO	98.715	0,70	69.100,50	34.550,25	34.550,25	30%	10.365,07

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,55952	64.643,52	49.709,78	6.464,35	35	346	16.818,74	8.469,39

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	24185	1,00	24.185	Se fijara en el planeamiento de desarrollo.
VIVIENDA PROTEGIDA	10365	0,57	5.908	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	34550	1,00	34.550	
TOTAL	69101		64.644	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	-	
Equipamiento	-	
TOTAL	27.640,20	40

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	Se fijara en el planeamiento de desarrollo Art.107.2 LOUA
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL

PROGRAMACION

PRIMER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

Sujeto a convenio, en el que será vinculante para su desarrollo el cumplimiento de las determinaciones existentes en el mismo. En todo aquello que no contravenga ala L.O.U.A.
El plan parcial definirá la superficie mínima para el desarrollo de las obras de urbanización. No pudiendo ser inferior a 25.000 m2; siempre que se asegure la continuidad de la trama urbana y la coherencia de las dotaciones.
Deslinde del cauce público y presentación de estudio hidráulico e hidrológico y proponer obras de defensa para periodos de 500 años.
El uso terciario no podrá ser inferior al 50% del aprovechamiento.
Aportación de Anexo de Infraestructuras, así como la realización de todas aquellas ampliaciones necesarias en las infraestructuras ya existentes para su desarrollo.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

La altura máxima se concentrará en las manzanas que den frente a los viales de mayor dimensión.

SISTEMAS GENERALES ADSCITOS: SG-EL-12

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE LOS SISTEMAS GENERALES ANEXO 6

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SECTOR

NUCLEO: **LOS MENAS** IDENTIFICACION: **SR-ME-R1**

AREA DE REPARTO: **AR-ME-1** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,322 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	78.224	0,40	31.289,79	28.160,81	3.128,98	30,0%	8.448,24

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,322	27.657,05	24.891,34	2.765,71	30	235	7.632,52	2.212,79

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	19713	1,00	19.713	Se fijara en el planeamiento de desarrollo.
VIVIENDA PROTEGIDA	8448	0,57	4.816	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	3129	1,00	3.129	
TOTAL	31290		27.657	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	-	
Equipamiento	-	
TOTAL	12.515,92	40

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	Se fijara en el planeamiento de desarrollo Art.107.2 LOUA
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL

PROGRAMACION

TERCER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El plan parcial definirá la superficie mínima para el desarrollo de las obras de urbanización. No pudiendo ser inferior a 25.000 m2; siempre que se asegure la continuidad de la trama urbana y la coherencia de las dotaciones.
Aportación de Anexo de Infraestructuras, así como la realización de todas aquellas ampliaciones necesarias en las infraestructuras ya existentes para su desarrollo.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

SISTEMAS GENERALES ADSCITOS: SG-EL-ME-1

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE LOS SISTEMAS GENERALES ANEXO 7
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SECTOR

NUCLEO: **SAN FRANCISCO** IDENTIFICACION: **SR-SF-R1**

AREA DE REPARTO: **AR-SF-1** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,322 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	75.851	0,40	30.340,59	27.306,53	3.034,06	30,0%	8.191,96

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,322	26.818,05	24.136,24	2.681,81	30	228	7.481,53	2.166,92

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	19115	1,00	19.115	Se fijara en el planeamiento de desarrollo.	Espacios Libres	-	
VIVIENDA PROTEGIDA	8192	0,57	4.669		Equipamiento	-	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	3034	1,00	3.034				
					TOTAL	12.133,24	40
TOTAL	30341		26.818				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	Se fijara en el planeamiento de desarrollo Art.107.2 LOUA
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL

PROGRAMACION

TERCER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El plan parcial definirá la superficie mínima para el desarrollo de las obras de urbanización. No pudiendo ser inferior a 25.000 m2; siempre que se asegure la continuidad de la trama urbana y la coherencia de las dotaciones.
Aportación de Anexo de Infraestructuras, así como la realización de todas aquellas ampliaciones necesarias en las infraestructuras ya existentes para su desarrollo.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

SISTEMAS GENERALES ADSCITOS: SG-EL-SF-3

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE LOS SISTEMAS GENERALES ANEXO 7
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SECTOR

NUCLEO: **SAN FRANCISCO** IDENTIFICACION: **SR-SF-R2**

AREA DE REPARTO: **AR-SF-1** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,322 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	61.333	0,40	24.533,01	22.079,71	2.453,30	30,0%	6.623,91

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,322	21.684,73	19.516,26	2.168,47	30	184	6.049,47	1.752,15

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	15456	1,00	15.456	Se fijara en el planeamiento de desarrollo.	Espacios Libres	6.133,25	
VIVIENDA PROTEGIDA	6624	0,57	3.776		Equipamiento	2.196,00	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	2453	1,00	2.453				
					TOTAL	8.329,25	33,9512
TOTAL	24533		21.685				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	Se fijara en el planeamiento de desarrollo Art.107.2 LOUA
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL

PROGRAMACION

CUARTO CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El plan parcial definirá la superficie mínima para el desarrollo de las obras de urbanización. No pudiendo ser inferior a 25.000 m2; siempre que se asegure la continuidad de la trama urbana y la coherencia de las dotaciones.
Aportación de Anexo de Infraestructuras, así como la realización de todas aquellas ampliaciones necesarias en las infraestructuras ya existentes para su desarrollo.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

SISTEMAS GENERALES ADSCITOS: SG-EL-SF-2

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE LOS SISTEMAS GENERALES ANEXO 7
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SECTOR

NUCLEO: **OVERA** IDENTIFICACION: **SR-OV-R1**

AREA DE REPARTO: **AR-OV-1** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,097 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	129.523	0,10	12.952,30	11.657,07	1.295,23	0,0%	0,00

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,097	12.952,30	11.657,07	1.295,23	7	91	4.039,00	352,52

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	11657	1,00	11.657	Se fijara en el planeamiento de desarrollo.
VIVIENDA PROTEGIDA	0	0,57	0	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	1295	1,00	1.295	
TOTAL	12952		12.952	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	12.952,30	
Equipamiento	1.080,00	
TOTAL	14.032,30	108,3383

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	Se fijara en el planeamiento de desarrollo Art.107.2 LOUA
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL

PROGRAMACION

CUARTO CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El plan parcial definirá la superficie mínima para el desarrollo de las obras de urbanización. No pudiendo ser inferior a 25.000 m2; siempre que se asegure la continuidad de la trama urbana y la coherencia de las dotaciones.
Aportación de Anexo de Infraestructuras, así como la realización de todas aquellas ampliaciones necesarias en las infraestructuras ya existentes para su desarrollo.
Desafectación de la vía pecuaria que discurre por el sector.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

SISTEMAS GENERALES ADSCITOS: SG-EL-OV-1

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE LOS SISTEMAS GENERALES ANEXO 7
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **LOS NAVARROS** IDENTIFICACION: **ARI-NA-R1**

AREA DE REPARTO: **ARI-NA-R1** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESIDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	14.539	0,30	4.361,70	3.925,53	436,17	30,75%	1.207,10

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	3.842,65	3.458,38	384,26	25	36	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	2.718,43	1,00	2.718,43	2	Espacios Libres	1.453,90	
VIVIENDA PROTEGIDA	1.207,10	0,57	688,05		Equipamiento	1.000,00	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	436,17	1,00	436,17				
					TOTAL	2.453,90	56,2602
TOTAL	4.361,70		3.842,65				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

PRIMER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **LOS NAVARROS** IDENTIFICACION: **ARI-NA-R2**

AREA DE REPARTO: **ARI-NA-R2** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	12.958	0,30	3.887,40	3.498,66	388,74	30,75%	1.075,84

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	3.424,79	3.082,31	342,48	25	32	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	2.422,82	1,00	2.422,82	2	Espacios Libres	1.295,80	
VIVIENDA PROTEGIDA	1.075,84	0,57	613,23		Equipamiento	1.000,00	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	388,74	1,00	388,74				
					TOTAL	2.295,80	59,0575
TOTAL	3.887,40		3.424,79				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

SEGUNDO CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **SANTA BARBARA** IDENTIFICACION: **ARI-SB-R1**

AREA DE REPARTO: **ARI-SB-R1** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESIDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	18.876	0,30	5.662,80	5.096,52	566,28	30,75%	1.567,18

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	4.988,91	4.490,02	498,89	25	47	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	3.529,34	1,00	3.529,34		Espacios Libres	1.887,60	
VIVIENDA PROTEGIDA	1.567,18	0,57	893,29		Equipamiento	1.000,00	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	566,28	1,00	566,28	2			
					TOTAL	2.887,60	50,9924
TOTAL	5.662,80		4.988,91				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

PRIMER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 5% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **SANTA BARBARA** IDENTIFICACION: **ARI-SB-R2**

AREA DE REPARTO: **ARI-SB-R2** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	8.338	0,30	2.501,40	2.251,26	250,14	30,75%	692,26

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	2.203,73	1.983,35	220,37	25	21	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	1.559,00	1,00	1.559,00	2
VIVIENDA PROTEGIDA	692,26	0,57	394,59	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	250,14	1,00	250,14	
TOTAL	2.501,40		2.203,73	

DOTACIONES

DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	1.000,00	
Equipamiento	1.000,00	
TOTAL	2.000,00	79,9552

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

TERCER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **SANTA BARBARA** IDENTIFICACION: **ARI-SB-R3**

AREA DE REPARTO: **ARI-SB-R3** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESIDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	17.074	0,30	5.122,20	4.609,98	512,22	30,75%	1.417,57

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	4.512,65	4.061,38	451,26	25	43	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	3.192,41	1,00	3.192,41	
VIVIENDA PROTEGIDA	1.417,57	0,57	808,01	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	512,22	1,00	512,22	2
TOTAL	5.122,20		4.512,65	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	1.707,40	
Equipamiento	1.000,00	
TOTAL	2.707,40	52,8562

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

SEGUNDO CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **LA CONCEPCION** IDENTIFICACION: **ARI-CO-R1**

AREA DE REPARTO: **ARI-CO-R1** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	35.163	0,30	10.548,90	9.494,01	1.054,89	30,75%	2.919,41

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	9.293,56	8.364,20	929,36	25	88	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	6.574,60	1,00	6.574,60	2	Espacios Libres	3.513,30	
VIVIENDA PROTEGIDA	2.919,41	0,57	1.664,06		Equipamiento	1.044,00	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	1.054,89	1,00	1.054,89				
					TOTAL	4.560,30	43,2301
TOTAL	10.548,90		9.293,56				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

TERCER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **LA CONCEPCION** IDENTIFICACION: **ARI-CO-R2**

AREA DE REPARTO: **ARI-CO-R2** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	16.033	0,30	4.809,90	4.328,91	480,99	30,75%	1.331,14

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	4.237,51	3.813,76	423,75	25	40	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	2.997,77	1,00	2.997,77	2	Espacios Libres	1.603,30	
VIVIENDA PROTEGIDA	1.331,14	0,57	758,75		Equipamiento	1.000,00	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	480,99	1,00	480,99				
					TOTAL	2.603,30	54,1238
TOTAL	4.809,90		4.237,51				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

PRIMER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **LA CONCEPCION** IDENTIFICACION: **ARI-CO-R3**

AREA DE REPARTO: **ARI-CO-R3** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	9.211	0,30	2.763,30	2.486,97	276,33	30,75%	764,74

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	2.434,46	2.191,01	243,45	25	23	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	1.722,23	1,00	1.722,23	2	Espacios Libres	1.000,00	
VIVIENDA PROTEGIDA	764,74	0,57	435,90		Equipamiento	1.000,00	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	276,33	1,00	276,33				
					TOTAL	2.000,00	72,3772
TOTAL	2.763,30		2.434,46				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

PRIMER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **LA CONCEPCION** IDENTIFICACION: **ARI-CO-R4**

AREA DE REPARTO: **ARI-CO-R4** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	14.737	0,30	4.421,10	3.978,99	442,11	30,75%	1.223,54

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	3.894,98	3.505,48	389,50	25	37	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	2.755,45	1,00	2.755,45	2	Espacios Libres	1.473,70	
VIVIENDA PROTEGIDA	1.223,54	0,57	697,42		Equipamiento	1.000,00	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	442,11	1,00	442,11				
					TOTAL	2.473,70	55,9521
TOTAL	4.421,10		3.894,98				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

SEGUNDO CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **LA CONCEPCION** IDENTIFICACION: **ARI-CO-R5**

AREA DE REPARTO: **ARI-CO-R5** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	14.776	0,30	4.432,80	3.989,52	443,28	30,75%	1.226,78

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	3.905,29	3.514,76	390,53	25	37	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	2.762,74	1,00	2.762,74	2	Espacios Libres	1.477,60	
VIVIENDA PROTEGIDA	1.225,78	0,57	699,26		Equipamiento	1.000,00	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	443,28	1,00	443,28				
					TOTAL	2.477,60	55,8924
TOTAL	4.432,80		3.905,29				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

CUARTO CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **LA CONCEPCION** IDENTIFICACION: **ARI-CO-R6**

AREA DE REPARTO: **ARI-CO-R6** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	11.892	0,30	3.567,60	3.210,84	356,76	30,75%	987,33

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	3.143,05	2.828,74	314,30	25	30	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	2.223,51	1,00	2.223,51	2
VIVIENDA PROTEGIDA	987,33	0,57	562,78	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	356,76	1,00	356,76	
TOTAL	3.567,60		3.143,05	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	1.189,20	
Equipamiento	1.000,00	
TOTAL	2.189,20	61,3634

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

SEGUNDO CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **EL SALTADOR** — IDENTIFICACION: **ARI-SA-R1**

AREA DE REPARTO: **ARI-SA-R1** — USOS: **RESIDENCIAL** — APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	26.568	0,30	7.970,40	7.173,36	797,04	30,75%	2.205,81

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	7.021,90	6.319,71	702,19	25	66	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	4.967,55	1,00	4.967,55	2	Espacios Libres	2.653,80	
VIVIENDA PROTEGIDA	2.205,81	0,57	1.257,31		Equipamiento	1.000,00	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	797,04	1,00	797,04				
					TOTAL	3.653,80	45,8798
TOTAL	7.970,40		7.021,90				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

TERCER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 5% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **EL SALTADOR** IDENTIFICACION: **ARI-SA-R2**

AREA DE REPARTO: **ARI-SA-R2** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	28.839	0,30	8.651,70	7.786,53	865,17	30,75%	2.394,36

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	7.622,13	6.859,91	762,21	25	72	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	5.392,17	1,00	5.392,17	2
VIVIENDA PROTEGIDA	2.394,36	0,57	1.364,78	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	865,17	1,00	865,17	
TOTAL	8.651,70		7.622,13	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	2.883,90	
Equipamiento	1.000,00	
TOTAL	3.883,90	44,8918

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

TERCER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 5% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **EL SALTADOR** IDENTIFICACION: **ARI-SA-R3**

AREA DE REPARTO: **ARI-SA-R3** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	20.149	0,30	6.044,70	5.440,23	604,47	30,75%	1.672,87

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	5.325,37	4.792,83	532,54	25	50	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	3.767,36	1,00	3.767,36	2	Espacios Libres	2.014,90	
VIVIENDA PROTEGIDA	1.672,87	0,57	953,54		Equipamiento	1.000,00	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	604,47	1,00	604,47				
					TOTAL	3.014,90	49,8768
TOTAL	6.044,70		5.325,37				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

PRIMER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **EL SALTADOR** IDENTIFICACION: **ARI-SA-R4**

AREA DE REPARTO: **ARI-SA-R4** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	19.040	0,30	5.712,00	5.140,80	571,20	30,75%	1.580,80

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	5.032,26	4.529,03	503,23	25	48	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	3.560,00	1,00	3.560,00	2
VIVIENDA PROTEGIDA	1.580,80	0,57	901,05	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	571,20	1,00	571,20	
TOTAL	5.712,00		5.032,26	

DOTACIONES

DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	1.904,00	
Equipamiento	1.000,00	
TOTAL	2.904,00	50,8403

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

SEGUNDO CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **EL SALTADOR** IDENTIFICACION: **ARI-SA-R5**

AREA DE REPARTO: **ARI-SA-R5** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	15.649	0,30	4.694,70	4.225,23	469,47	30,75%	1.299,26

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	4.136,02	3.722,42	413,60	25	39	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	2.925,97	1,00	2.925,97	2	Espacios Libres	1.564,90	
VIVIENDA PROTEGIDA	1.299,26	0,57	740,58		Equipamiento	1.000,00	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	469,47	1,00	469,47				
					TOTAL	2.564,90	54,6339
TOTAL	4.694,70		4.136,02				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

SEGUNDO CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **EL SALTADOR** IDENTIFICACION: **ARI-SA-R6**

AREA DE REPARTO: **ARI-SA-R6** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	20.015	0,30	6.004,50	5.404,05	600,45	30,75%	1.661,75

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	5.289,95	4.760,96	528,99	25	50	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	3.742,31	1,00	3.742,31	
VIVIENDA PROTEGIDA	1.661,75	0,57	947,19	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	600,45	1,00	600,45	2
TOTAL	6.004,50		5.289,95	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	2.001,50	
Equipamiento	1.000,00	
TOTAL	3.001,50	49,9875

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

PRIMER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **ALMAJALEJO** IDENTIFICACION: **ARI-AL-R1**

AREA DE REPARTO: **ARI-AL-R1** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	25.112	0,30	7.533,60	6.780,24	753,36	30,75%	2.084,92

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	6.637,08	5.973,37	663,71	25	63	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	4.695,32	1,00	4.695,32	2	Espacios Libres	2.511,20	
VIVIENDA PROTEGIDA	2.084,92	0,57	1.188,41		Equipamiento	1.000,00	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	753,36	1,00	753,36				
					TOTAL	3.511,20	46,6072
TOTAL	7.533,60		6.637,08				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

PRIMER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **ALMAJALEJO** IDENTIFICACION: **ARI-AL-R2**

AREA DE REPARTO: **ARI-AL-R2** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	15.220	0,30	4.566,00	4.109,40	456,60	30,75%	1.263,64

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	4.022,64	3.620,37	402,26	25	38	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	2.845,76	1,00	2.845,76	2	Espacios Libres	1.522,00	
VIVIENDA PROTEGIDA	1.263,64	0,57	720,28		Equipamiento	1.000,00	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	459,60	1,00	456,60				
					TOTAL	2.522,00	55,2343
TOTAL	4.568,00		4.022,64				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

SEGUNDO CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **ALMAJALEJO** IDENTIFICACION: **ARI-AL-R3**

AREA DE REPARTO: **ARI-AL-R3** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	8.082	0,30	2.424,60	2.182,14	242,46	30,75%	671,01

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	2.136,07	1.922,46	213,61	25	20	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	1.511,13	1,00	1.511,13	
VIVIENDA PROTEGIDA	671,01	0,57	382,47	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	242,46	1,00	242,46	2
TOTAL	2.424,60		2.136,07	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	1.000,00	
Equipamiento	1.000,00	
TOTAL	2.000,00	82,4878

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

TERCER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **LA PERULERA** IDENTIFICACION: **ARI-PE-R1**

AREA DE REPARTO: **ARI-PE-R1** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESIDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	8.885	0,30	2.665,50	2.398,95	266,55	30,75%	737,68

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	2.348,30	2.113,47	234,83	25	22	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	1.661,27	1,00	1.661,27	2	Espacios Libres	1.000,00	
VIVIENDA PROTEGIDA	737,68	0,57	420,48		Equipamiento	1.000,00	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	266,55	1,00	266,55				
					TOTAL	2.000,00	75,0328
TOTAL	2.665,50		2.348,30				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

PRIMER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **PEDRO GARCIA** IDENTIFICACION: **ARI-PG-R1**

AREA DE REPARTO: **ARI-PG-R1** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	12.598	0,30	3.779,40	3.401,46	377,94	30,75%	1.045,95

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	3.329,64	2.996,68	332,96	25	31	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	2.355,51	1,00	2.355,51	2	Espacios Libres	1.259,80	
VIVIENDA PROTEGIDA	1.045,95	0,57	596,19		Equipamiento	1.000,00	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	377,94	1,00	377,94				
					TOTAL	2.259,80	59,7926
TOTAL	3.779,40		3.329,64				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

TERCER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **SANTA MARIA DE NIEVA** IDENTIFICACION: **ARI-NI-R1**

AREA DE REPARTO: **ARI-NI-R1** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESIDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	21.385	0,30	6.415,50	5.773,95	641,55	30,75%	1.775,49

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	5.652,04	5.086,84	565,20	25	53	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	3.998,46	1,00	3.998,46	2
VIVIENDA PROTEGIDA	1.775,49	0,57	1.012,03	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	641,55	1,00	641,55	
TOTAL	6.415,50		5.652,04	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	2.133,50	
Equipamiento	1.000,00	
TOTAL	3.133,50	48,9206

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

SEGUNDO CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

(Continúa en el fascículo 3 de 3)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **SANTA MARIA DE NIEVA** IDENTIFICACION: **ARI-NI-R2**

AREA DE REPARTO: **ARI-NI-R2** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	13.673	0,30	4.101,90	3.691,71	410,19	30,75%	1.135,20

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	3.613,76	3.252,39	361,38	25	34	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	2.558,51	1,00	2.556,51		Espacios Libres	1.367,30	
VIVIENDA PROTEGIDA	1.135,20	0,57	647,06		Equipamiento	1.000,00	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	410,19	1,00	410,19	2			
					TOTAL	2.367,30	57,7123
TOTAL	4.101,90		3.613,76				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

PRIMER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **SANTA MARIA DE NIEVA** IDENTIFICACION: **ARI-NI-R3**

AREA DE REPARTO: **ARI-NI-R3** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	14.417	0,30	4.325,10	3.892,59	432,51	30,75%	1.196,97

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	3.810,40	3.429,36	381,04	25	36	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	2.695,62	1,00	2.695,62		Espacios Libres	1.441,70	
VIVIENDA PROTEGIDA	1.196,97	0,57	682,27		Equipamiento	1.000,00	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	432,51	1,00	432,51	2			
					TOTAL	2.441,70	56,4542
TOTAL	4.325,10		3.810,40				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

SEGUNDO CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **LA LOMA** IDENTIFICACION: **ARI-LO-R1**

AREA DE REPARTO: **ARI-LO-R1** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	14.163	0,30	4.248,90	3.824,01	424,89	30,75%	1.175,88

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	3.743,27	3.368,94	374,33	25	35	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	2.648,13	1,00	2.648,13	2	Espacios Libres	1.413,30	
VIVIENDA PROTEGIDA	1.175,88	0,57	670,25		Equipamiento	1.000,00	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	424,89	1,00	424,89				
					TOTAL	2.413,30	56,8688
TOTAL	4.248,90		3.743,27				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

TERCER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **LA LOMA** IDENTIFICACION: **ARI-LO-R2**

AREA DE REPARTO: **ARI-LO-R2** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	20.004	0,30	6.001,20	5.401,08	600,12	30,75%	1.660,83

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	5.287,04	4.758,34	528,70	25	50	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	3.740,25	1,00	3.740,25	
VIVIENDA PROTEGIDA	1.660,83	0,57	946,67	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	600,12	1,00	600,12	2
TOTAL	6.001,20		5.287,04	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	2.000,40	
Equipamiento	1.000,00	
TOTAL	3.000,40	49,9967

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

SEGUNDO CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **LA LOMA** IDENTIFICACION: **ARI-LO-R3**

AREA DE REPARTO: **ARI-LO-R3** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	10.327	0,30	3.098,10	2.788,29	309,81	30,75%	857,40

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	2.729,42	2.456,48	272,94	25	26	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	1.930,89	1,00	1.930,89		Espacios Libres	1.032,70	
VIVIENDA PROTEGIDA	857,40	0,57	488,72		Equipamiento	1.000,00	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	309,81	1,00	309,81	2			
					TOTAL	2.032,70	65,6112
TOTAL	3.098,10		2.729,42				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

PRIMER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — AREAS DE REFORMA INTERIOR

NUCLEO: **LA LOMA** IDENTIFICACION: **ARI-LO-R4**

AREA DE REPARTO: **ARI-LO-R4** USOS: **TERCIARIO** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2806 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESIDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
TERCIARIO	19.702	0,30	5.910,60	2.892,22	3.018,38	30,75%	889,36

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2806	5.528,18	4.975,36	552,82	14,5	29	0	0

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	2.002,86	1,00	2.002,86	2	Espacios Libres	1.970,20	
VIVIENDA PROTEGIDA	889,36	0,57	506,93		Equipamiento	1.000,00	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	3.018,38	1,00	3.018,38				
					TOTAL	2.970,20	50,2521
TOTAL	5.910,60		5.528,18				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

TERCER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso residencial se ubicara fuera de la zona de proteccion del cementerio.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Terciario
USO COMPATIBLE: Residencial.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **LA LOMA** IDENTIFICACION: **ARI-LO-R5**

AREA DE REPARTO: **ARI-LO-R5** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	13.701	0,30	4.110,30	3.699,27	411,03	30,75%	1.137,53

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	3.621,16	3.259,05	362,12	25	34	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	2.561,74	1,00	2.561,74	
VIVIENDA PROTEGIDA	1.137,53	0,57	648,39	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	411,03	1,00	411,03	2
TOTAL	4.110,30		3.621,16	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	1.370,10	
Equipamiento	1.000,00	
TOTAL	2.370,10	57,6625

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

CUARTO CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

(Continúa en el fascículo 3 de 3)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63

BOLETIN OFICIAL DE LA JUNTA DE ANDALUCIA
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014 SEVILLA

Papel ecológico

B O J A
Boletín Oficial de la JUNTA DE ANDALUCIA

SUMARIO

(Continuación del fascículo 2 de 3)

5. Anuncios

5.2. Otros anuncios

PÁGINA

CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Anuncio de 14 de diciembre de 2009, de la Delegación Provincial de Almería, por el que se hace pública la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de 27 de noviembre de 2009, recaída en el expediente que se cita, sobre Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Huércal-Overa (Almería). (Continuación). 209

Número formado por tres fascículos

Miércoles, 20 de enero de 2010 **Año XXXII** **Número 12 (3 de 3)**

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA
CONSEJERIA DE LA PRESIDENCIA
Secretaría General Técnica.
Dirección: Apartado Oficial Sucursal núm. 11. Bellavista.
41014 SEVILLA
Talleres: Servicio de Publicaciones y BOJA

Teléfono: 95 503 48 00*
Fax: 95 503 48 05
Depósito Legal: SE 410 - 1979
ISSN: 0212 - 5803
Formato: UNE A4

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **LA LOMA** IDENTIFICACION: **ARI-LO-R6**

AREA DE REPARTO: **ARI-LO-R6** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	11.070	0,30	3.321,00	2.988,90	332,10	30,75%	919,09

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	2.925,79	2.633,21	292,58	25	28	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	2.069,81	1,00	2.069,81	2
VIVIENDA PROTEGIDA	919,09	0,57	523,88	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	332,10	1,00	332,10	
TOTAL	3.321,00		2.925,79	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	1.107,00	
Equipamiento	1.000,00	
TOTAL	2.107,00	63,4447

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

PRIMER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **LAS MINAS** IDENTIFICACION: **ARI-MI-R1**

AREA DE REPARTO: **ARI-MI-R1** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	26.875	0,30	8.062,50	7.256,25	806,25	30,75%	2.231,30

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	7.103,04	6.392,74	710,30	25	67	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	5.024,95	1,00	5.024,95	2	Espacios Libres	2.687,50	
VIVIENDA PROTEGIDA	2.231,30	0,57	1.271,84		Equipamiento	1.000,00	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	806,25	1,00	806,25				
					TOTAL	3.687,50	45,7364
TOTAL	8.062,50		7.103,04				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

SEGUNDO CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **LAS MINAS** IDENTIFICACION: **ARI-MI-R2**

AREA DE REPARTO: **ARI-MI-R2** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	31.389	0,30	9.416,70	8.475,03	941,67	30,75%	2.606,07

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	8.296,09	7.466,48	829,61	25	78	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	5.868,96	1,00	5.868,96	2
VIVIENDA PROTEGIDA	2.603,07	0,57	1.485,46	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	941,67	1,00	941,67	
TOTAL	9.413,70		8.296,09	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	3.133,90	
Equipamiento	1.000,00	
TOTAL	4.133,90	43,9528

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

PRIMER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **LAS MINAS** IDENTIFICACION: **ARI-MI-R3**

AREA DE REPARTO: **ARI-MI-R3** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	38.803	0,30	11.640,90	10.476,81	1.164,09	30,75%	3.221,62

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	10.255,60	9.230,04	1.025,56	25	97	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	7.255,19	1,00	7.255,19	2
VIVIENDA PROTEGIDA	3.221,62	0,57	1.836,32	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	1.164,09	1,00	1.164,09	
TOTAL	11.640,90		10.255,60	

DOTACIONES

DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	3.880,30	
Equipamiento	1.164,00	
TOTAL	5.044,30	43,3326

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

TERCER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **LA HOYA** IDENTIFICACION: **ARI-HO-R1**

AREA DE REPARTO: **ARI-HO-R1** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	17.704	0,30	5.311,20	4.780,08	531,12	30,75%	1.469,88

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	4.679,15	4.211,24	467,92	25	44	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	3.310,21	1,00	3.310,21	2
VIVIENDA PROTEGIDA	1.469,88	0,57	837,83	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	531,12	1,00	531,12	
TOTAL	5.311,20		4.679,15	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	1.770,40	
Equipamiento	1.000,00	
TOTAL	2.770,40	52,1615

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

PRIMER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **LA HOYA** IDENTIFICACION: **ARI-HO-R2**

AREA DE REPARTO: **ARI-HO-R2** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	27.680	0,30	8.304,00	7.473,60	830,40	30,75%	2.298,13

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	7.315,80	6.584,22	731,58	25	69	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	5.175,47	1,00	5.175,47	2	Espacios Libres	2.763,00	
VIVIENDA PROTEGIDA	2.298,13	0,57	1.309,94		Equipamiento	1.000,00	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	830,40	1,00	830,40				
					TOTAL	3.763,00	45,3757
TOTAL	8.304,00		7.315,80				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

SEGUNDO CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **LA HOYA** IDENTIFICACION: **ARI-HO-R3**

AREA DE REPARTO: **ARI-HO-R3** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESIDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	19.361	0,30	5.808,30	5.227,47	580,83	30,75%	1.607,45

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	5.117,10	4.605,39	511,71	25	48	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	3.620,02	1,00	3.620,02	2
VIVIENDA PROTEGIDA	1.607,45	0,57	916,24	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	580,83	1,00	580,83	
TOTAL	5.808,30		5.117,10	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	1.938,10	
Equipamiento	1.000,00	
TOTAL	2.938,10	50,5501

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

TERCER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **LA HOYA** IDENTIFICACION: **ARI-HO-R4**

AREA DE REPARTO: **ARI-HO-R4** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	14.240	0,30	4.272,00	3.844,80	427,20	30,75%	1.182,28

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	3.763,62	3.387,26	376,36	25	36	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	2.662,52	1,00	2.662,52	2
VIVIENDA PROTEGIDA	1.182,28	0,57	673,90	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	427,20	1,00	427,20	
TOTAL	4.272,00		3.763,62	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	1.424,00	
Equipamiento	1.000,00	
TOTAL	2.424,00	56,7416

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

TERCER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **LA HOYA** IDENTIFICACION: **ARI-HO-R5**

AREA DE REPARTO: **ARI-HO-R5** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	15.701	0,30	4.710,30	4.239,27	471,03	30,75%	1.303,58

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	4.149,76	3.734,79	414,98	25	39	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	2.935,69	1,00	2.935,69	2
VIVIENDA PROTEGIDA	1.303,58	0,57	743,04	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	471,03	1,00	471,03	
TOTAL	4.710,30		4.149,76	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	1.570,10	
Equipamiento	1.000,00	
TOTAL	2.570,10	54,5634

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

CUARTO CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **LA HOYA** IDENTIFICACION: **ARI-HO-R6**

AREA DE REPARTO: **ARI-HO-R6** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	15.992	0,30	4.797,60	4.317,84	479,76	30,75%	1.327,74

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	4.226,67	3.804,01	422,67	25	40	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	2.990,10	1,00	2.990,10	
VIVIENDA PROTEGIDA	1.327,74	0,57	756,81	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	479,76	1,00	479,76	2
TOTAL	4.797,60		4.226,67	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	1.599,20	
Equipamiento	1.000,00	
TOTAL	2.599,20	54,1771

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

SEGUNDO CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **LA HOYA** IDENTIFICACION: **ARI-HO-R7**

AREA DE REPARTO: **ARI-HO-R7** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	10.413	0,30	3.123,90	2.811,51	312,39	30,75%	864,54

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	2.752,15	2.476,93	275,21	25	26	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	1.948,97	1,00	1.946,97	
VIVIENDA PROTEGIDA	864,54	0,57	492,79	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	312,39	1,00	312,39	2
TOTAL	3.123,90		2.752,15	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	1.041,30	
Equipamiento	1.000,00	
TOTAL	2.041,30	65,3446

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

TERCER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **EL GOR** IDENTIFICACION: **ARI-GO-R1**

AREA DE REPARTO: **ARI-GO-R1** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	17.876	0,30	5.362,80	4.826,52	536,28	30,75%	1.484,16

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	4.724,61	4.252,15	472,46	25	45	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	3.342,37	1,00	3.342,37	2	Espacios Libres	1.787,60	
VIVIENDA PROTEGIDA	1.484,16	0,57	845,97		Equipamiento	1.000,00	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	536,28	1,00	536,28				
					TOTAL	2.787,60	51,9803
TOTAL	5.362,80		4.724,61				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

PRIMER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **EL GOR** IDENTIFICACION: **ARI-GO-R2**

AREA DE REPARTO: **ARI-GO-R2** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	19.400	0,30	5.820,00	5.238,00	582,00	30,75%	1.610,69

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	5.127,41	4.614,67	512,74	25	49	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	3.627,32	1,00	3.627,32	2	Espacios Libres	1.940,00	
VIVIENDA PROTEGIDA	1.610,69	0,57	918,09		Equipamiento	1.000,00	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	582,00	1,00	582,00				
					TOTAL	2.940,00	50,5155
TOTAL	5.820,00		5.127,41				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

TERCER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **EL GOR** IDENTIFICACION: **ARI-GO-R3**

AREA DE REPARTO: **ARI-GO-R3** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESIDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	39.586	0,30	11.875,80	10.688,22	1.187,58	30,75%	3.286,63

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	10.462,55	9.416,30	1.046,26	25	99	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	7.401,59	1,00	7.401,59	2
VIVIENDA PROTEGIDA	3.286,63	0,57	1.873,38	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	1.187,58	1,00	1.187,58	
TOTAL	11.875,80		10.462,55	

DOTACIONES

DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	3.958,60	
Equipamiento	1.173,00	
TOTAL	5.131,60	43,2358

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

CUARTO CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **EL GOR** IDENTIFICACION: **ARI-GO-R4**

AREA DE REPARTO: **ARI-GO-R4** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	31.035	0,30	9.310,50	8.379,45	931,05	30,75%	2.576,68

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	8.202,53	7.382,28	820,25	25	78	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	5.802,77	1,00	5.802,77	2	Espacios Libres	3.103,50	
VIVIENDA PROTEGIDA	2.575,68	0,57	1.468,71		Equipamiento	1.000,00	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	931,05	1,00	931,05				
					TOTAL	4.103,50	44,0739
TOTAL	9.310,50		8.202,53				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

TERCER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **EL GOR** IDENTIFICACION: **ARI-GO-R5**

AREA DE REPARTO: **ARI-GO-R5** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESIDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	30.394	0,30	9.118,20	8.206,38	911,82	30,75%	2.523,46

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	8.033,11	7.229,80	803,31	25	76	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	5.682,92	1,00	5.682,92	2
VIVIENDA PROTEGIDA	2.523,46	0,57	1.438,37	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	911,82	1,00	911,82	
TOTAL	9.118,20		8.033,11	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	3.039,40	
Equipamiento	1.000,00	
TOTAL	4.039,40	44,3004

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

TERCER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **EL GOR** IDENTIFICACION: **ARI-GO-R6**

AREA DE REPARTO: **ARI-GO-R6** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	13.826	0,30	4.147,80	3.733,02	414,78	30,75%	1.147,90

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	3.654,20	3.288,78	365,42	25	35	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	2.585,12	1,00	2.585,12	2
VIVIENDA PROTEGIDA	1.147,90	0,57	654,31	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	414,78	1,00	414,78	
TOTAL	4.147,80		3.654,20	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	1.382,60	
Equipamiento	1.000,00	
TOTAL	2.382,60	57,4425

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

PRIMER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **URCAL** IDENTIFICACION: **ARI-UR-R1**

AREA DE REPARTO: **ARI-UR-R1** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESIDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	36.402	0,30	10.920,60	9.828,54	1.092,06	30,75%	3.022,28

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	9.621,02	8.658,92	962,10	25	91	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	6.808,26	1,00	6.806,26	2
VIVIENDA PROTEGIDA	3.022,28	0,57	1.722,70	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	1.092,06	1,00	1.092,06	
TOTAL	10.920,60		9.621,02	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	3.640,20	
Equipamiento	1.092,00	
TOTAL	4.732,20	43,3328

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

SEGUNDO CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **URCAL** IDENTIFICACION: **ARI-UR-R2**

AREA DE REPARTO: **ARI-UR-R2** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESIDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	15.015	0,30	4.504,50	4.054,05	450,45	30,75%	1.246,62

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	3.968,45	3.571,61	396,85	25	38	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	2.807,43	1,00	2.807,43	2	Espacios Libres	1.501,50	
VIVIENDA PROTEGIDA	1.246,62	0,57	710,57		Equipamiento	1.000,00	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	450,45	1,00	450,45				
					TOTAL	2.501,50	55,5334
TOTAL	4.504,50		3.968,45				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

SEGUNDO CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **URCAL** IDENTIFICACION: **ARI-UR-R3**

AREA DE REPARTO: **ARI-UR-R3** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	27.600	0,30	8.280,00	7.452,00	828,00	30,75%	2.291,49

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	7.294,66	6.565,19	729,47	25	69	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	5.160,51	1,00	5.160,51	2	Espacios Libres	2.760,00	
VIVIENDA PROTEGIDA	2.291,49	0,57	1.306,15		Equipamiento	1.000,00	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	828,00	1,00	828,00				
					TOTAL	3.760,00	45,4106
TOTAL	8.280,00		7.294,66				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

TERCER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **URCAL** IDENTIFICACION: **ARI-UR-R4**

AREA DE REPARTO: **ARI-UR-R4** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESIDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	25.954	0,30	7.786,20	7.007,58	778,62	30,75%	2.154,83

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	6.859,62	6.173,66	685,96	25	65	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	4.852,75	1,00	4.852,75	2
VIVIENDA PROTEGIDA	2.154,83	0,57	1.228,25	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	778,62	1,00	778,62	
TOTAL	7.788,20		6.859,62	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	2.595,40	
Equipamiento	1.000,00	
TOTAL	3.595,40	46,1766

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

PRIMER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **URCAL** IDENTIFICACION: **ARI-UR-R5**

AREA DE REPARTO: **ARI-UR-R5** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	16.671	0,30	5.001,30	4.501,17	500,13	30,75%	1.384,11

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	4.406,13	3.965,52	440,61	25	42	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	3.117,06	1,00	3.117,06	2	Espacios Libres	1.667,10	
VIVIENDA PROTEGIDA	1.384,11	0,57	788,94		Equipamiento	1.000,00	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	500,13	1,00	500,13				
					TOTAL	2.667,10	53,3281
TOTAL	5.001,30		4.406,13				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

CUARTO CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **URCAL** IDENTIFICACION: **ARI-UR-R6**

AREA DE REPARTO: **ARI-UR-R6** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	14.091	0,30	4.227,30	3.804,57	422,73	30,75%	1.169,91

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	3.724,24	3.351,82	372,42	25	35	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	2.634,67	1,00	2.634,67	2
VIVIENDA PROTEGIDA	1.169,91	0,57	666,85	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	422,73	1,00	422,73	
TOTAL	4.227,30		3.724,24	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	1.409,10	
Equipamiento	1.000,00	
TOTAL	2.409,10	56,9891

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

SEGUNDO CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **URCAL** IDENTIFICACION: **ARI-UR-R7**

AREA DE REPARTO: **ARI-UR-R7** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESIDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	17.227	0,30	5.168,10	4.651,29	516,81	30,75%	1.430,27

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	4.553,08	4.097,78	455,31	25	43	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	3.221,02	1,00	3.221,02	2	Espacios Libres	1.722,70	
VIVIENDA PROTEGIDA	1.430,27	0,57	815,25		Equipamiento	1.000,00	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	516,81	1,00	516,81				
					TOTAL	2.722,70	52,6828
TOTAL	5.168,10		4.553,08				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

PRIMER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **URCAL** IDENTIFICACION: **ARI-UR-R8**

AREA DE REPARTO: **ARI-UR-R8** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	18.380	0,30	5.514,00	4.962,60	551,40	30,75%	1.526,00

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	4.857,82	4.372,04	485,78	25	46	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	3.438,60	1,00	3.436,60	2
VIVIENDA PROTEGIDA	1.525,00	0,57	869,82	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	551,40	1,00	551,40	
TOTAL	5.514,00		4.857,82	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	1.838,00	
Equipamiento	1.000,00	
TOTAL	2.838,00	51,4690

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

PRIMER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — AREAS DE REFORMA INTERIOR

NUCLEO: **URCAL** IDENTIFICACION: **ARI-UR-R9**

AREA DE REPARTO: **ARI-UR-R9** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESIDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	19.603	0,30	5.880,90	5.292,81	588,09	30,75%	1.627,54

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	5.181,06	4.662,95	518,11	25	49	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	3.665,27	1,00	3.665,27	2
VIVIENDA PROTEGIDA	1.627,54	0,57	927,70	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	588,09	1,00	588,09	
TOTAL	5.880,90		5.181,06	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	1.960,30	
Equipamiento	1.000,00	
TOTAL	2.960,30	50,3375

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

TERCER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **LAS LABORES** IDENTIFICACION: **ARI-LA-R1**

AREA DE REPARTO: **ARI-LA-R1** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	16.717	0,30	5.015,10	4.513,59	501,51	30,75%	1.387,93

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	4.418,29	3.976,46	441,83	25	42	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	3.125,66	1,00	3.125,66	2
VIVIENDA PROTEGIDA	1.387,93	0,57	791,12	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	501,51	1,00	501,51	
TOTAL	5.015,10		4.418,29	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	1.671,70	
Equipamiento	1.000,00	
TOTAL	2.671,70	53,2731

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

TERCER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **LAS LABORES** IDENTIFICACION: **ARI-LA-R2**

AREA DE REPARTO: **ARI-LA-R2** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	16.872	0,30	5.061,60	4.555,44	506,16	30,75%	1.400,80

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	4.459,26	4.013,33	445,93	25	42	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	3.154,64	1,00	3.154,64	2	Espacios Libres	1.687,20	
VIVIENDA PROTEGIDA	1.400,80	0,57	798,45		Equipamiento	1.000,00	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	506,16	1,00	506,16				
					TOTAL	2.687,20	53,0899
TOTAL	5.061,60		4.459,26				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

SEGUNDO CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **LAS LABORES** IDENTIFICACION: **ARI-LA-R3**

AREA DE REPARTO: **ARI-LA-R3** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	20.891	0,30	6.267,30	5.640,57	626,73	30,75%	1.734,48

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	5.521,48	4.969,33	552,15	25	52	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	3.906,10	1,00	3.906,10	2
VIVIENDA PROTEGIDA	1.734,48	0,57	988,65	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	626,73	1,00	626,73	
TOTAL	6.267,30		5.521,48	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	2.089,10	
Equipamiento	1.000,00	
TOTAL	3.089,10	49,2892

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

SEGUNDO CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **LAS LABORES** IDENTIFICACION: **ARI-LA-R4**

AREA DE REPARTO: **ARI-LA-R4** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	11.468	0,30	3.440,40	3.096,36	344,04	30,75%	952,13

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	3.030,98	2.727,89	303,10	25	29	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	2.144,23	1,00	2.144,23	2	Espacios Libres	1.143,80	
VIVIENDA PROTEGIDA	952,13	0,57	542,71		Equipamiento	1.000,00	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	344,04	1,00	344,04				
					TOTAL	2.143,80	62,3997
TOTAL	3.440,40		3.030,98				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

PRIMER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **LAS LABORES** IDENTIFICACION: **ARI-LA-R5**

AREA DE REPARTO: **ARI-LA-R5** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	10.543	0,30	3.162,90	2.846,61	316,29	30,75%	875,33

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	2.786,51	2.507,86	278,65	25	26	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	1.971,28	1,00	1.971,28	2
VIVIENDA PROTEGIDA	875,33	0,57	498,94	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	316,29	1,00	316,29	
TOTAL	3.162,90		2.786,51	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	1.054,30	
Equipamiento	1.000,00	
TOTAL	2.054,30	64,9499

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

PRIMER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **LAS NORIAS** IDENTIFICACION: **ARI-NO-R1**

AREA DE REPARTO: **ARI-NO-R1** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	18.857	0,30	5.657,10	5.091,39	565,71	30,75%	1.565,60

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	4.983,89	4.485,50	498,39	25	47	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	3.525,79	1,00	3.525,79	2	Espacios Libres	1.885,70	
VIVIENDA PROTEGIDA	1.565,60	0,57	892,39		Equipamiento	1.000,00	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	565,71	1,00	565,71				
					TOTAL	2.885,70	51,0102
TOTAL	5.657,10		4.983,89				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

PRIMER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **LAS NORIAS** IDENTIFICACION: **ARI-NO-R2**

AREA DE REPARTO: **ARI-NO-R2** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESIDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	20.239	0,30	6.071,70	5.464,53	607,17	30,75%	1.680,34

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	5.349,15	4.814,24	534,92	25	51	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	3.784,19	1,00	3.784,19	2
VIVIENDA PROTEGIDA	1.680,34	0,57	957,80	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	607,17	1,00	607,17	
TOTAL	6.071,70		5.349,15	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	2.023,90	
Equipamiento	1.000,00	
TOTAL	3.023,90	49,8032

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

SEGUNDO CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **LAS NORIAS** IDENTIFICACION: **ARI-CA-R1**

AREA DE REPARTO: **ARI-CA-R1** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	14.630	0,30	4.389,00	3.950,10	438,90	30,75%	1.214,66

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	3.866,70	3.480,03	386,67	25	37	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	2.735,44	1,00	2.735,44	2	Espacios Libres	1.463,00	
VIVIENDA PROTEGIDA	1.214,66	0,57	692,35		Equipamiento	1.000,00	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	438,90	1,00	438,90				
					TOTAL	2.463,00	56,1176
TOTAL	4.389,00		3.866,70				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

PRIMER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **LAS NORIAS** IDENTIFICACION: **ARI-CA-R2**

AREA DE REPARTO: **ARI-CA-R2** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	15.188	0,30	4.556,40	4.100,76	455,64	30,75%	1.260,98

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	4.014,18	3.612,76	401,42	25	38	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	2.839,78	1,00	2.839,78	2
VIVIENDA PROTEGIDA	1.260,98	0,57	718,76	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	455,64	1,00	455,64	
TOTAL	4.556,40		4.014,18	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	1.513,80	
Equipamiento	1.000,00	
TOTAL	2.513,80	55,2805

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

SEGUNDO CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — AREAS DE REFORMA INTERIOR

NUCLEO: **GOÑAR** IDENTIFICACION: **ARI-GÑ-R1**

AREA DE REPARTO: **ARI-GÑ-R1** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2783 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESIDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	18.998	0,30	5.699,40	3.112,52	2.586,88	30,75%	957,10

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2783	5.287,85	4.759,06	528,78	16,5	31	0	0

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	2.155,42	1,00	2.155,42	2
VIVIENDA PROTEGIDA	957,10	0,57	545,55	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	2.586,88	1,00	2.586,88	
TOTAL	5.699,40		5.287,85	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	1.899,80	
Equipamiento	1.000,00	
TOTAL	2.899,80	50,8790

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

PRIMER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:	DETERMINACIONES VINCULANTES:
El uso residencial se ubicara fuera de la zona de proteccion del cementerio. Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.	ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha). USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **GOÑAR** IDENTIFICACION: **ARI-GÑ-R2**

AREA DE REPARTO: **ARI-GÑ-R2** USOS: **TERCIARIO** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2869 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESIDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
TERCIARIO	45.322	0,30	13.596,60	4.490,51	9.106,09	30,75%	1.380,83

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2869	13.002,84	11.702,56	1.300,28	10	45	0	0

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	3.109,68	1,00	3.109,68	2
VIVIENDA PROTEGIDA	1.380,83	0,57	787,07	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	9.106,09	1,00	9.106,09	
TOTAL	13.596,60		13.002,84	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	4.532,20	
Equipamiento	1.000,00	
TOTAL	5.532,20	40,6881

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

SEGUNDO CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso residencial se ubicara fuera de la zona de proteccion del cementerio.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Terciario
USO COMPATIBLE: Residencial.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **GOÑAR** IDENTIFICACION: **ARI-GÑ-R3**

AREA DE REPARTO: **ARI-GÑ-R3** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	17.172	0,30	5.151,60	4.636,44	515,16	30,75%	1.425,71

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	4.538,55	4.084,69	453,85	25	43	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	3.210,74	1,00	3.210,74	2
VIVIENDA PROTEGIDA	1.425,71	0,57	812,65	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	515,16	1,00	515,16	
TOTAL	5.151,60		4.538,55	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	1.717,20	
Equipamiento	1.000,00	
TOTAL	2.717,20	52,7448

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

TERCER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **GOÑAR** IDENTIFICACION: **ARI-GÑ-R4**

AREA DE REPARTO: **ARI-GÑ-R4** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESIDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	23.676	0,30	7.102,80	6.392,52	710,28	30,75%	1.965,70

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	6.257,55	5.631,79	625,75	25	59	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	4.426,82	1,00	4.426,82	2
VIVIENDA PROTEGIDA	1.965,70	0,57	1.120,45	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	710,28	1,00	710,28	
TOTAL	7.102,80		6.257,55	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	2.367,60	
Equipamiento	1.000,00	
TOTAL	3.367,60	47,4123

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION

PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

PRIMER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **GOÑAR** IDENTIFICACION: **ARI-GÑ-R5**

AREA DE REPARTO: **ARI-GÑ-R5** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	36.895	0,30	11.068,50	9.961,65	1.106,85	30,75%	3.063,21

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	9.751,32	8.776,19	975,13	25	92	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	6.898,44	1,00	6.898,44	2
VIVIENDA PROTEGIDA	3.063,21	0,57	1.746,03	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	1.106,85	1,00	1.106,85	
TOTAL	11.068,50		9.751,32	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	3.689,50	
Equipamiento	1.104,00	
TOTAL	4.793,50	43,3076

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

SEGUNDO CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **GOÑAR** IDENTIFICACION: **ARI-GÑ-R6**

AREA DE REPARTO: **ARI-GÑ-R6** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESIDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	21.007	0,30	6.302,10	5.671,89	630,21	30,75%	1.744,11

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	5.552,13	4.996,92	555,21	25	53	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	3.927,78	1,00	3.927,78	2
VIVIENDA PROTEGIDA	1.744,11	0,57	994,14	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	630,21	1,00	630,21	
TOTAL	6.302,10		5.552,13	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	2.100,70	
Equipamiento	1.000,00	
TOTAL	3.100,70	49,2011

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

TERCER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **GOÑAR** IDENTIFICACION: **ARI-GÑ-R7**

AREA DE REPARTO: **ARI-GÑ-R7** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	19.258	0,30	5.777,40	5.199,66	577,74	30,75%	1.598,90

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	5.089,88	4.580,89	508,99	25	48	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	3.600,77	1,00	3.600,77	2
VIVIENDA PROTEGIDA	1.598,90	0,57	911,37	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	577,74	1,00	577,74	
TOTAL	5.777,40		5.089,88	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	1.925,80	
Equipamiento	1.000,00	
TOTAL	2.925,80	50,6422

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

SEGUNDO CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **GOÑAR** IDENTIFICACION: **ARI-GÑ-R8**

AREA DE REPARTO: **ARI-GÑ-R8** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	12.018	0,30	3.605,40	3.244,86	360,54	30,75%	997,79

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	3.176,35	2.858,71	317,63	25	30	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	2.247,07	1,00	2.247,07	2
VIVIENDA PROTEGIDA	997,79	0,57	568,74	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	360,54	1,00	360,54	
TOTAL	3.605,40		3.176,35	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	1.201,80	
Equipamiento	1.000,00	
TOTAL	2.201,80	61,0695

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

CUARTO CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **GOÑAR** IDENTIFICACION: **ARI-GÑ-R9**

AREA DE REPARTO: **ARI-GÑ-R9** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	16.211	0,30	4.863,30	4.376,97	486,33	30,75%	1.345,92

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	4.284,56	3.856,10	428,46	25	41	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	3.031,05	1,00	3.031,05	2	Espacios Libres	1.621,10	
VIVIENDA PROTEGIDA	1.345,92	0,57	767,17		Equipamiento	1.000,00	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	486,33	1,00	486,33				
					TOTAL	2.621,10	53,8955
TOTAL	4.863,30		4.284,56				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

TERCER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **GOÑAR** IDENTIFICACION: **ARI-GÑ-R10**

AREA DE REPARTO: **ARI-GÑ-R10** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESIDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	18.835	0,30	5.650,50	5.085,45	565,05	30,75%	1.563,78

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	4.978,08	4.480,27	497,81	25	47	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	3.521,67	1,00	3.521,67	2
VIVIENDA PROTEGIDA	1.563,78	0,57	891,35	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	565,05	1,00	565,05	
TOTAL	5.650,50		4.978,08	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	1.883,50	
Equipamiento	1.000,00	
TOTAL	2.883,50	51,0309

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

CUARTO CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **LAS PIEDRAS** IDENTIFICACION: **ARI-PI-R1**

AREA DE REPARTO: **ARI-PI-R1** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	32.087	0,30	9.626,10	8.663,49	962,61	30,75%	2.664,02

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	8.480,57	7.632,51	848,06	25	80	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	5.999,47	1,00	5.999,47	2	Espacios Libres	3.203,70	
VIVIENDA PROTEGIDA	2.664,02	0,57	1.518,49		Equipamiento	1.000,00	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	962,61	1,00	962,61				
					TOTAL	4.203,70	43,7218
TOTAL	9.626,10		8.480,57				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

PRIMER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **LAS PIEDRAS** IDENTIFICACION: **ARI-PI-R2**

AREA DE REPARTO: **ARI-PI-R2** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	30.940	0,30	9.282,00	8.353,80	928,20	30,75%	2.568,79

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	8.177,42	7.359,68	817,74	25	77	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	5.785,01	1,00	5.785,01	2
VIVIENDA PROTEGIDA	2.568,79	0,57	1.464,21	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	928,20	1,00	928,20	
TOTAL	9.282,00		8.177,42	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	3.094,00	
Equipamiento	1.000,00	
TOTAL	4.094,00	44,1069

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

TERCER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **LAS PIEDRAS** IDENTIFICACION: **ARI-PI-R3**

AREA DE REPARTO: **ARI-PI-R3** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESIDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	25.710	0,30	7.713,00	6.941,70	771,30	30,75%	2.134,57

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	6.795,13	6.115,62	679,51	25	64	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	4.807,13	1,00	4.807,13	2
VIVIENDA PROTEGIDA	2.134,57	0,57	1.216,71	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	771,30	1,00	771,30	
TOTAL	7.713,00		6.795,13	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	2.571,00	
Equipamiento	1.000,00	
TOTAL	3.571,00	46,2985

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

SEGUNDO CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **LAS PIEDRAS** IDENTIFICACION: **ARI-LP-R1**

AREA DE REPARTO: **ARI-LP-R1** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	17.885	0,30	5.365,50	4.828,95	536,55	30,75%	1.484,90

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	4.726,99	4.254,29	472,70	25	45	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	3.344,05	1,00	3.344,05		Espacios Libres	1.788,50	
VIVIENDA PROTEGIDA	1.484,90	0,57	846,39		Equipamiento	1.000,00	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	536,55	1,00	536,55	2			
					TOTAL	2.788,50	51,9709
TOTAL	5.365,50		4.726,99				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

PRIMER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **FUENTE AMARGA** IDENTIFICACION: **ARI-FA-R1**

AREA DE REPARTO: **ARI-FA-R1** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	13.923	0,30	4.176,90	3.759,21	417,69	30,75%	1.155,96

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	3.679,84	3.311,86	367,98	25	35	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	2.603,25	1,00	2.603,25	2	Espacios Libres	1.392,30	
VIVIENDA PROTEGIDA	1.155,96	0,57	658,90		Equipamiento	1.000,00	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	417,69	1,00	417,69				
					TOTAL	2.392,30	57,2745
TOTAL	4.176,90		3.679,84				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

SEGUNDO CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **FUENTE AMARGA** IDENTIFICACION: **ARI-FA-R2**

AREA DE REPARTO: **ARI-FA-R2** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESIDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	18.811	0,30	5.643,30	5.078,97	564,33	30,75%	1.561,78

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	4.971,73	4.474,56	497,17	25	47	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	3.517,19	1,00	3.517,19	2
VIVIENDA PROTEGIDA	1.561,78	0,57	890,22	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	564,33	1,00	564,33	
TOTAL	5.643,30		4.971,73	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	1.881,10	
Equipamiento	1.000,00	
TOTAL	2.881,10	51,0535

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

TERCER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **FUENTE AMARGA** IDENTIFICACION: **ARI-FA-R3**

AREA DE REPARTO: **ARI-FA-R3** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	20.057	0,30	6.017,10	5.415,39	601,71	30,75%	1.665,23

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	5.301,05	4.770,95	530,11	25	50	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	3.750,16	1,00	3.750,16	2	Espacios Libres	2.005,70	
VIVIENDA PROTEGIDA	1.665,23	0,57	949,18		Equipamiento	1.000,00	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	601,71	1,00	601,71				
					TOTAL	3.005,70	49,9526
TOTAL	6.017,10		5.301,05				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

PRIMER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **EL PUERTECICO** IDENTIFICACION: **ARI-PU-R1**

AREA DE REPARTO: **ARI-PU-R1** USOS: **TERCIARIO** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,3000 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESIDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
TERCIARIO	23.083	0,30	6.924,90	0,00	6.924,90	0,00%	0,00

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,3000	6.924,90	6.232,41	692,49	0	0	0	0

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	0,00	1,00	0,00	2
VIVIENDA PROTEGIDA	0,00	0,57	0,00	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	6.924,90	1,00	6.924,90	
TOTAL	6.924,90		6.924,90	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	2.308,30	
Equipamiento	1.000,00	
TOTAL	3.308,30	47,7740

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

SEGUNDO CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:	DETERMINACIONES VINCULANTES:
Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.	USO CARACTERISTICO: Terciario

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — AREAS DE REFORMA INTERIOR

NUCLEO: **EL PUERTECICO** IDENTIFICACION: **ARI-PU-R2**

AREA DE REPARTO: **ARI-PU-R2** USOS: **TERCIARIO** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,3000 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESIDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
TERCIARIO	24.764	0,30	7.429,20	0,00	7.429,20	0,00%	0,00

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,3000	7.429,20	6.686,28	742,92	0	0	0	0

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	0,00	1,00	0,00	2
VIVIENDA PROTEGIDA	0,00	0,57	0,00	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	7.429,20	1,00	7.429,20	
TOTAL	7.429,20		7.429,20	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	2.476,40	
Equipamiento	1.000,00	
TOTAL	3.476,40	46,7937

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

TERCER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:	DETERMINACIONES VINCULANTES:
Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.	USO CARACTERISTICO: Terciario

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — AREAS DE REFORMA INTERIOR

NUCLEO: **EL PUERTECICO** IDENTIFICACION: **ARI-PU-R3**

AREA DE REPARTO: **ARI-PU-R3** USOS: **TERCIARIO** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,3000 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESIDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
TERCIARIO	11.762	0,30	3.528,60	0,00	3.528,60	0,00%	0,00

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,3000	3.528,60	3.175,74	352,86	0	0	0	0

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	0,00	1,00	0,00	2
VIVIENDA PROTEGIDA	0,00	0,57	0,00	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	3.528,60	1,00	3.528,60	
TOTAL	3.528,60		3.528,60	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	1.176,20	
Equipamiento	1.000,00	
TOTAL	2.176,20	61,6732

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

PRIMER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:	DETERMINACIONES VINCULANTES:
Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.	USO CARACTERISTICO: Terciario

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **LA FUENSANTA** IDENTIFICACION: **ARI-FU-R1**

AREA DE REPARTO: **ARI-FU-R1** USOS: **TERCIARIO** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2895 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESIDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
TERCIARIO	15.504	0,30	4.651,20	1.229,38	3.421,82	30,75%	378,04

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2895	4.488,65	4.039,78	448,86	8	12	0	0

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	851,35	1,00	851,35	2
VIVIENDA PROTEGIDA	378,04	0,57	215,48	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	3.421,82	1,00	3.421,82	
TOTAL	4.651,20		4.488,65	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	1.550,40	
Equipamiento	1.000,00	
TOTAL	2.550,40	54,8332

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

TERCER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:	DETERMINACIONES VINCULANTES:
El uso residencial se ubicara fuera de la zona de proteccion del cementerio. Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.	USO CARACTERISTICO: Terciario USO COMPATIBLE: Residencial.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **ABEJUELA** IDENTIFICACION: **ARI-AB-R1**

AREA DE REPARTO: **ARI-AB-R1** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	14.303	0,30	4.290,90	3.861,81	429,09	30,75%	1.187,51

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	3.780,27	3.402,25	378,03	25	36	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	2.674,30	1,00	2.674,30	2
VIVIENDA PROTEGIDA	1.187,51	0,57	676,88	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	429,09	1,00	429,09	
TOTAL	4.290,90		3.780,27	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	1.430,30	
Equipamiento	1.000,00	
TOTAL	2.430,30	56,6385

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

TERCER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **LA PARATA** IDENTIFICACION: **ARI-PA-R1**

AREA DE REPARTO: **ARI-PA-R1** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESIDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	24.877	0,30	7.463,10	6.716,79	746,31	30,75%	2.065,41

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	6.574,97	5.917,48	657,50	25	62	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	4.651,38	1,00	4.651,38	2	Espacios Libres	2.487,70	
VIVIENDA PROTEGIDA	2.065,41	0,57	1.177,29		Equipamiento	1.000,00	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	746,31	1,00	746,31				
					TOTAL	3.487,70	46,7326
TOTAL	7.463,10		6.574,97				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

PRIMER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — **AREAS DE REFORMA INTERIOR**

NUCLEO: **GIBAOS** IDENTIFICACION: **ARI-GI-R1**

AREA DE REPARTO: **ARI-GI-R1** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,2643 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	15.585	0,30	4.675,50	4.207,95	467,55	30,75%	1.293,95

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,2643	4.119,10	3.707,19	411,91	25	39	0	

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	2.914,01	1,00	2.914,01		Espacios Libres	1.553,50	
VIVIENDA PROTEGIDA	1.293,95	0,57	737,55		Equipamiento	1.000,00	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	467,55	1,00	467,55	2			
					TOTAL	2.553,50	54,7214
TOTAL	4.675,50		4.119,10				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION

SEGUNDO CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SECTOR

NUCLEO: **LA CONCEPCION** IDENTIFICACION: **SR-CO-R1**

AREA DE REPARTO: **AR-N.M.** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,212 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	18.742	0,25	4.685,50	4.216,95	468,55	30%	1.265,09

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,212	4.141,51	3.727,36	414,15	20	37	818,35	155,94

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	2.951,87	1,00	2.951,87	Se fijara en el planeamiento de desarrollo.	Espacios Libres	1.874,20	
VIVIENDA PROTEGIDA	1.265,09	0,57	721,10		Equipamiento	1.000,00	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	468,55	1,00	468,55				
					TOTAL	2.874,20	61,3424
TOTAL	4.685,50		4.141,51				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	Se fijara en el planeamiento de desarrollo Art.107.2 LOUA
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL

PROGRAMACION

CUARTO CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.
Aportación de Anexo de Infraestructuras, así como la realización de todas aquellas ampliaciones necesarias en las infraestructuras ya existentes para su desarrollo.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.
ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE LOS SISTEMAS GENERALES ANEXO 8

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SECTOR

NUCLEO: **LA CONCEPCION** IDENTIFICACION: **SR-CO-R2**

AREA DE REPARTO: **AR-N.M.** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,212 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	42.781	0,25	10.695,25	9.625,73	1.069,53	30%	2.887,72

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,212	9.453,53	8.508,18	945,35	20	86	1.867,99	355,96

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	6.738,01	1,00	6.738,01	Se fijara en el planeamiento de desarrollo.
VIVIENDA PROTEGIDA	2.887,72	0,57	1.646,00	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	1.069,53	1,00	1.069,53	
TOTAL	10.695,25		9.453,53	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	4.273,10	
Equipamiento	1.023,74	
TOTAL	5.304,84	49,6000

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	Se fijara en el planeamiento de desarrollo Art.107.2 LOUA
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL

PROGRAMACION

TERCER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.
Aportación de Anexo de Infraestructuras, así como la realización de todas aquellas ampliaciones necesarias en las infraestructuras ya existentes para su desarrollo.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.
ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE LOS SISTEMAS GENERALES ANEXO 8

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SECTOR

NUCLEO: **LA CONCEPCION** IDENTIFICACION: **SR-CO-R3**

AREA DE REPARTO: **AR-N.M.** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,212 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	108.222	0,25	27.055,43	24.349,89	2.705,54	30%	7.304,97

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,212	23.914,29	21.522,87	2.391,43	20	216	4.725,40	900,46

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	17.044,92	1,00	17.044,92	Se fijara en el planeamiento de desarrollo.
VIVIENDA PROTEGIDA	7.304,97	0,57	4.163,83	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	2.705,54	1,00	2.705,54	
TOTAL	27.055,43		23.914,29	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	10.822,17	
Equipamiento	2.597,32	
TOTAL	13.419,49	49,6000

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	Se fijara en el planeamiento de desarrollo Art.107.2 LOUA
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL

PROGRAMACION

TERCER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.
Aportación de Anexo de Infraestructuras, así como la realización de todas aquellas ampliaciones necesarias en las infraestructuras ya existentes para su desarrollo.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.
ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE LOS SISTEMAS GENERALES ANEXO 8

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SECTOR

NUCLEO: **ALAMAJALEJO** IDENTIFICACION: **SR-AL-R1**

AREA DE REPARTO: **AR-N.M.** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,212 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	79.755	0,25	19.938,74	17.944,86	1.993,87	30%	5.383,46

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,212	17.623,85	15.861,46	1.762,39	20	160	3.482,43	663,60

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	12.561,40	1,00	12.561,40	Se fijara en el planeamiento de desarrollo.	Espacios Libres	7.975,49	
VIVIENDA PROTEGIDA	5.383,46	0,57	3.068,57		Equipamiento	1.914,12	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	1.993,87	1,00	1.993,87				
					TOTAL	9.889,61	49,6000
TOTAL	19.938,74		17.623,85				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	Se fijara en el planeamiento de desarrollo Art.107.2 LOUA
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL

PROGRAMACION

SEGUNDO CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.
Aportación de Anexo de Infraestructuras, así como la realización de todas aquellas ampliaciones necesarias en las infraestructuras ya existentes para su desarrollo.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.
ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE LOS SISTEMAS GENERALES ANEXO 8

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SECTOR

NUCLEO: **ALAMAJALEJO** IDENTIFICACION: **SR-AL-R2**

AREA DE REPARTO: **AR-N.M.** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,212 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	77.147	0,25	19.286,75	17.358,08	1.928,68	30%	5.207,42

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,212	17.047,56	15.342,80	1.704,76	20	154	3.368,55	641,90

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	12.150,65	1,00	12.150,65	Se fijara en el planeamiento de desarrollo.	Espacios Libres	7.714,70	
VIVIENDA PROTEGIDA	5.207,42	0,57	2.968,23		Equipamiento	1.851,53	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	1.928,68	1,00	1.928,68				
					TOTAL	9.566,23	49,6000
TOTAL	19.286,75		17.047,56				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	Se fijara en el planeamiento de desarrollo Art.107.2 LOUA
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL

PROGRAMACION

TERCER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.
Aportación de Anexo de Infraestructuras, así como la realización de todas aquellas ampliaciones necesarias en las infraestructuras ya existentes para su desarrollo.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.
ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE LOS SISTEMAS GENERALES ANEXO 8

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SECTOR

NUCLEO: **LA PERULERA** IDENTIFICACION: **SR-PE-R1**

AREA DE REPARTO: **AR-N.M.** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,212 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	25.231	0,25	6.307,75	5.676,98	630,78	30%	1.703,09

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,212	5.575,42	5.017,88	557,54	20	50	1.101,69	209,93

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	3.973,88	1,00	3.973,88	Se fijara en el planeamiento de desarrollo.
VIVIENDA PROTEGIDA	1.703,09	0,57	970,76	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	630,78	1,00	630,78	
TOTAL	6.307,75		5.575,42	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	2.523,10	
Equipamiento	1.000,00	
TOTAL	3.523,10	55,8535

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	Se fijara en el planeamiento de desarrollo Art.107.2 LOUA
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL

PROGRAMACION

PRIMER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Sujeto a convenio, en el que será vinculante para su desarrollo el cumplimiento de las determinaciones existentes en el mismo. En todo aquello que no contravenga ala L.O.U.A.
Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.
Aportación de Anexo de Infraestructuras, así como la realización de todas aquellas ampliaciones necesarias en las infraestructuras ya existentes para su desarrollo.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).

USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE LOS SISTEMAS GENERALES ANEXO 8

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SECTOR

NUCLEO: **Sª MARIA DE NIEVA** IDENTIFICACION: **SR-NI-R1**

AREA DE REPARTO: **AR-N.M.** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,212 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	44.095	0,25	11.023,75	9.921,38	1.102,38	30%	2.976,41

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,212	9.743,89	8.769,50	974,39	20	88	1.925,37	366,89

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	6.944,96	1,00	6.944,96	Se fijara en el planeamiento de desarrollo.	Espacios Libres	4.409,50	
VIVIENDA PROTEGIDA	2.975,41	0,57	1.696,56		Equipamiento	1.058,28	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	1.102,38	1,00	1.102,38				
					TOTAL	5.467,78	49,6000
TOTAL	11.023,75		9.743,89				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	Se fijara en el planeamiento de desarrollo Art.107.2 LOUA
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL

PROGRAMACION

SEGUNDO CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.
Aportación de Anexo de Infraestructuras, así como la realización de todas aquellas ampliaciones necesarias en las infraestructuras ya existentes para su desarrollo.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.
ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE LOS SISTEMAS GENERALES ANEXO 8

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SECTOR

NUCLEO: **Sª MARIA DE NIEVA** IDENTIFICACION: **SR-NI-R2**

AREA DE REPARTO: **AR-N.M.** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,212 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	49.014	0,25	12.253,50	11.028,15	1.225,35	30%	3.308,45

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,212	10.830,87	9.747,78	1.083,09	20	98	2.140,15	407,82

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	7.719,71	1,00	7.719,71	Se fijara en el planeamiento de desarrollo.	Espacios Libres	4.901,40	
VIVIENDA PROTEGIDA	3.308,45	0,57	1.885,81		Equipamiento	1.173,34	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	1.225,35	1,00	1.225,35				
					TOTAL	6.077,74	49,6000
TOTAL	12.253,50		10.830,87				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	Se fijara en el planeamiento de desarrollo Art.107.2 LOUA
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL

PROGRAMACION

TERCER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.
Aportación de Anexo de Infraestructuras, así como la realización de todas aquellas ampliaciones necesarias en las infraestructuras ya existentes para su desarrollo.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.
ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE LOS SISTEMAS GENERALES ANEXO 8

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SECTOR

NUCLEO: **Sª MARIA DE NIEVA** IDENTIFICACION: **SR-NI-R3**

AREA DE REPARTO: **AR-N.M.** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,212 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	38.300	0,25	9.575,00	8.617,50	957,50	30%	2.585,25

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,212	8.463,34	7.617,01	846,33	20	77	1.672,33	318,68

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	6.032,25	1,00	6.032,25	Se fijara en el planeamiento de desarrollo.	Espacios Libres	3.830,00	
VIVIENDA PROTEGIDA	2.585,25	0,57	1.473,59		Equipamiento	1.000,00	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	957,50	1,00	957,50				
					TOTAL	4.830,00	50,4439
TOTAL	9.575,00		8.463,34				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	Se fijara en el planeamiento de desarrollo Art.107.2 LOUA
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL

PROGRAMACION

CUARTO CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.
Aportación de Anexo de Infraestructuras, así como la realización de todas aquellas ampliaciones necesarias en las infraestructuras ya existentes para su desarrollo.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.
ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE LOS SISTEMAS GENERALES ANEXO 8

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SECTOR

NUCLEO: **Sª MARIA DE NIEVA** IDENTIFICACION: **SR-NI-R4**

AREA DE REPARTO: **AR-N.M.** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,212 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	21.966	0,25	5.491,50	4.942,35	549,15	30%	1.482,71

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,212	4.853,94	4.368,54	485,39	20	44	959,13	182,77

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	3.459,65	1,00	3.459,65	Se fijara en el planeamiento de desarrollo.	Espacios Libres	2.198,60	
VIVIENDA PROTEGIDA	1.482,71	0,57	845,14		Equipamiento	1.000,00	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	549,15	1,00	549,15				
					TOTAL	3.198,60	58,2100
TOTAL	5.491,50		4.853,94				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	Se fijara en el planeamiento de desarrollo Art.107.2 LOUA
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL

PROGRAMACION

CUARTO CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.
Aportación de Anexo de Infraestructuras, así como la realización de todas aquellas ampliaciones necesarias en las infraestructuras ya existentes para su desarrollo.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.
ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE LOS SISTEMAS GENERALES ANEXO 8

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SECTOR

NUCLEO: **Sª MARIA DE NIEVA** IDENTIFICACION: **SR-NI-R5**

AREA DE REPARTO: **AR-N.M.** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,212 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	34.544	0,25	8.636,00	7.772,40	863,60	30%	2.331,72

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,212	7.633,36	6.870,02	763,34	20	69	1.508,33	287,42

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	5.440,68	1,00	5.440,68	Se fijara en el planeamiento de desarrollo.	Espacios Libres	3.454,40	
VIVIENDA PROTEGIDA	2.331,72	0,57	1.329,08		Equipamiento	1.000,00	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	863,60	1,00	863,60				
					TOTAL	4.454,40	51,5794
TOTAL	8.636,00		7.633,36				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	Se fijara en el planeamiento de desarrollo Art.107.2 LOUA
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL

PROGRAMACION

CUARTO CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.
Aportación de Anexo de Infraestructuras, así como la realización de todas aquellas ampliaciones necesarias en las infraestructuras ya existentes para su desarrollo.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.
ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE LOS SISTEMAS GENERALES ANEXO 8

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SECTOR

NUCLEO: **Sª MARIA DE NIEVA** IDENTIFICACION: **SR-NI-R6**

AREA DE REPARTO: **AR-N.M.** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,212 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	45.780	0,25	11.445,00	10.300,50	1.144,50	30%	3.090,15

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,212	10.116,24	9.104,61	1.011,62	20	92	1.998,94	380,91

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	7.210,35	1,00	7.210,35	Se fijara en el planeamiento de desarrollo.	Espacios Libres	4.573,00	
VIVIENDA PROTEGIDA	3.090,15	0,57	1.761,39		Equipamiento	1.098,72	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	1.144,50	1,00	1.144,50				
					TOTAL	5.673,72	49,6000
TOTAL	11.445,00		10.116,24				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	Se fijara en el planeamiento de desarrollo Art.107.2 LOUA
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL

PROGRAMACION

TERCER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.
Aportación de Anexo de Infraestructuras, así como la realización de todas aquellas ampliaciones necesarias en las infraestructuras ya existentes para su desarrollo.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.
ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE LOS SISTEMAS GENERALES ANEXO 8

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SECTOR

NUCLEO: **Sª MARIA DE NIEVA** IDENTIFICACION: **SR-NI-R7**

AREA DE REPARTO: **AR-N.M.** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,212 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	79.423	0,25	19.855,75	17.870,17	1.985,58	30%	5.361,05

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,212	17.550,50	15.795,45	1.755,05	20	159	3.467,93	660,84

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	12.509,12	1,00	12.509,12	Se fijara en el planeamiento de desarrollo.	Espacios Libres	7.942,30	
VIVIENDA PROTEGIDA	5.361,05	0,57	3.055,80		Equipamiento	1.903,15	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	1.985,58	1,00	1.985,58				
					TOTAL	9.845,45	49,6000
TOTAL	19.855,75		17.550,50				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	Se fijara en el planeamiento de desarrollo Art.107.2 LOUA
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL

PROGRAMACION

TERCER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.
Aportación de Anexo de Infraestructuras, así como la realización de todas aquellas ampliaciones necesarias en las infraestructuras ya existentes para su desarrollo.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.
ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE LOS SISTEMAS GENERALES ANEXO 8

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SECTOR

NUCLEO: **LA LOMA** — IDENTIFICACION: **SR-LO-R1**

AREA DE REPARTO: **AR-N.M.** — USOS: **RESIDENCIAL** — APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,212 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESIDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	54.913	0,25	13.728,25	12.355,42	1.372,83	30%	3.706,63

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,212	12.134,40	10.920,96	1.213,44	20	110	2.397,73	456,90

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	8.648,80	1,00	8.648,80	Se fijara en el planeamiento de desarrollo.
VIVIENDA PROTEGIDA	3.706,63	0,57	2.112,78	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	1.372,83	1,00	1.372,83	
TOTAL	13.728,25		12.134,40	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	5.491,30	
Equipamiento	1.317,91	
TOTAL	6.809,21	49,6000

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	Se fijara en el planeamiento de desarrollo Art.107.2 LOUA
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL

PROGRAMACION

SEGUNDO CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.
Aportación de Anexo de Infraestructuras, así como la realización de todas aquellas ampliaciones necesarias en las infraestructuras ya existentes para su desarrollo.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.
ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE LOS SISTEMAS GENERALES ANEXO 8

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SECTOR

NUCLEO: **LAS LABORES** IDENTIFICACION: **SR-LA-R1**

AREA DE REPARTO: **AR-N.M.** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,212 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	61.511	0,25	15.377,75	13.839,98	1.537,78	30%	4.151,99

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,212	13.592,39	12.233,15	1.359,24	20	123	2.685,82	511,80

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	9.687,98	1,00	9.687,98	Se fijara en el planeamiento de desarrollo.	Espacios Libres	6.151,10	
VIVIENDA PROTEGIDA	4.151,99	0,57	2.366,64		Equipamiento	1.473,26	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	1.537,78	1,00	1.537,78				
					TOTAL	7.627,36	49,6000
TOTAL	15.377,75		13.592,39				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	Se fijara en el planeamiento de desarrollo Art.107.2 LOUA
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL

PROGRAMACION

SEGUNDO CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.
Aportación de Anexo de Infraestructuras, así como la realización de todas aquellas ampliaciones necesarias en las infraestructuras ya existentes para su desarrollo.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.
ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE LOS SISTEMAS GENERALES ANEXO 8

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SECTOR

NUCLEO: **LAS LABORES** IDENTIFICACION: **SR-LA-R2**

AREA DE REPARTO: **AR-N.M.** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,212 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	27.634	0,25	6.908,50	6.217,65	690,85	30%	1.865,30

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,212	6.106,42	5.495,78	610,64	20	55	1.206,61	229,93

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	4.352,36	1,00	4.352,36	Se fijara en el planeamiento de desarrollo.	Espacios Libres	2.763,40	
VIVIENDA PROTEGIDA	1.865,30	0,57	1.063,22		Equipamiento	1.000,00	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	690,85	1,00	690,85				
					TOTAL	3.763,40	54,4749
TOTAL	6.908,50		6.106,42				

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	Se fijara en el planeamiento de desarrollo Art.107.2 LOUA
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL

PROGRAMACION

CUARTO CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.
Aportación de Anexo de Infraestructuras, así como la realización de todas aquellas ampliaciones necesarias en las infraestructuras ya existentes para su desarrollo.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.
ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE LOS SISTEMAS GENERALES ANEXO 8

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO — SECTOR

NUCLEO: **EL PUERTECICO** IDENTIFICACION: **SR-PU-R1**

AREA DE REPARTO: **AR-N.M.** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,212 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	72.719	0,25	18.179,75	16.361,78	1.817,98	30%	4.908,53

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,212	16.069,08	14.462,17	1.606,91	20	145	3.175,21	605,06

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS
VIVIENDA LIBRE	11.453,24	1,00	11.453,24	Se fijara en el planeamiento de desarrollo.
VIVIENDA PROTEGIDA	4.908,53	0,57	2.797,86	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	1.817,98	1,00	1.817,98	
TOTAL	18.179,75		16.069,08	

DOTACIONES		
DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
Espacios Libres	7.271,90	
Equipamiento	1.745,26	
TOTAL	9.017,16	49,6000

GESTION

SISTEMA DE ACTUACION:	Se fijara en el planeamiento de desarrollo Art.107.2 LOUA
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL

PROGRAMACION

TERCER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.

Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.
Aportación de Anexo de Infraestructuras, así como la realización de todas aquellas ampliaciones necesarias en las infraestructuras ya existentes para su desarrollo.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Otros Nucleos Rurales (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada o adosada.
ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE LOS SISTEMAS GENERALES ANEXO 8

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO — AREAS DE REFORMA INTERIOR

NUCLEO: **LOS MENAS** IDENTIFICACION: **UE-13+UE-14**

AREA DE REPARTO: **AR-UE-13+14** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,35872 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESIDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	14.604	0,40	5.841,60	4.673,28	1.168,32	30%	1.401,98

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,35872	5.238,75	4.714,87	523,87	30	44	0	0

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	3.271,30	1,0	3.271,30	2	Espacios Libres	1.460,40	
VIVIENDA PROTEGIDA	1.401,98	0,5	799,13		Equipamiento	1.000,00	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	1.168,32	1,0	1.168,32				
					TOTAL	2.460,40	42,1186
TOTAL	5.841,60		5.238,75				

GESTION — PROGRAMACION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL

PROGRAMACION: SEGUNDO CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

Area de suelo urbano no consolidado, un unico ambito de actuacón. El Plan Especial podrá delimitar otras unidades de ejecución distintas a las previstas.
El uso terciario no podrá ser inferior al 10% del aprovechamiento.
En el caso de viviendas adosadas y/o pareadas el Plan Especialregulara la relación de vivienda por m² de suelo, no pudiendo en ningun caso ser inferior a 1 vivienda por cada 150 m² de suelo.
Desafectación de la vía pecuaria que discurre por el sector.
Las dotaciones se regularan conforme al art. 93 y 94 de la Normativa.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

ORDENANZA DE APLICACIÓN: Nuevas manzanas (En todo lo que no contradiga los parametros de esta ficha).
USO CARACTERISTICO: Unifamiliar aislada ó adosada.
Se encauzara "La rambla de Los Albaricos" conforme al estudio hidrologico, debiendo aportar proyecto tecnico y debiendo ser aprobado por la Comisiria de Aguas de la Junta de Andalucia.

ANEXO

ORDENACIÓN DEL SECTOR-1. HUÉRCAL-OVERA

1. Memoria informativa.

1.1. Objeto de la ordenación.

El presente estudio tiene por objeto introducir la ordenación detallada y pormenorizada precisa para la ejecución integrada del Sector-1 del núcleo Huércal-Overa, de suelo urbanizable sin ulterior planeamiento de desarrollo.

Dicha ordenación determinará la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, complementando la ordenación estructural. Esta ordenación deberá determinar los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo.

1.2. Justificación de la procedencia de su formulación.

La justificación se fundamenta desde el punto de vista jurídico y desde la propia conveniencia de su formulación en los siguientes puntos:

- El apartado 2.B) del artículo 10 de la LOUA atribuye a los Planes Generales de Ordenación Urbanística de forma potestativa la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable.

- Las parcelas destinadas a equipamiento público provenientes del desarrollo de sectores de suelo urbanizable de las Normas Subsidiarias del año 1991 no reúnen las condiciones de superficie para centros de enseñanza de nueva planta establecidos por la Orden de 24 de enero de 2003 de la Consejería de Educación y Ciencia. La necesidad de disponibilidad inmediata de la parcela de equipamiento prevista en el Sector-1 para la construcción de un Centro de Educación Infantil y Primaria de dos líneas determina la ordenación del sector desde el PGOU para ahorrar los plazos del planeamiento de desarrollo y facilitar la posterior ejecución.

- El SG-V-2.1 supone el eje vertebral del desarrollo urbanístico de los sectores 1, 2, 3 y 8, a la vez se constituye en una vía necesaria para descongestionar el tráfico acceso al hospital. Este sistema general vial conecta el Sector-1 con la Avenida de la doctora Ana Parra estando delimitado entre dos rotondas por lo que su desarrollo articulará la conexión con la trama urbana existente y posteriores crecimientos.

- Supone la puesta en marcha de infraestructuras urbanas de toda índole y un desarrollo económico con las obras a desarrollar.

1.3. Información urbanística.

En este apartado se consideran aquellos aspectos determinantes en la ordenación del sector y zonas de influencia que inciden y condicionan el futuro desarrollo del mismo y afectan a la estructura urbanística del territorio.

1.3.1. Límites y superficies del Sector.

El Sector-1 tiene una superficie de 42.079,70 m^2. Esta dividido en tres partes separadas por el SG-V-2.1 y la rambla del Hornillo. Está delimitado al norte por el SG-EL-4.2 y la rambla del Hornillo, al este por el ARI UE-4 y la avenida de la doctora Ana Parra, al sur por el ARI UE-3 y al oeste por los sectores 2 y 3.

La geometría del sector es la documentada en los planos del presente Anexo, presentando las siguientes coordenadas UTM del huso 30 los vértices de las diferentes zonas que componen el Sector-1

Zona Noroeste

Punto	Coord. X	Coord. Y	Coord. Z
25	593309,665	4140222,566	291,500
26	593290,290	4140419,842	289,000
27	593388,523	4140362,330	286,500
28	593391,233	4140331,740	288,000
29	593428,360	4140335,030	287,000
30	593503,612	4140209,263	283,000
31	593320,021	4140216,010	291,500

Zona Noreste

Punto	Coord. X	Coord. Y	Coord. Z
9	593563,278	4140213,946	284,250
10	593587,547	4140220,932	384,310
39	593551,458	4140190,835	283,000
36	593543,402	4140193,938	282,500
37	593536,703	4140234,180	282,500
38	593559,575	4140237,987	285,000

Zona Sur

Punto	Coord. X	Coord. Y	Coord. Z
18	593499,995	4140165,167	282,500
19	593325,426	4140063,986	292,500
20	593316,152	4140099,027	293,000
21	593311,115	4140136,105	294,000
22	593314,650	4140173,019	293,500
32	593329,057	4140187,290	292,500
33	593509,340	4140174,865	283,000
34	593517,493	4140144,450	281,500
35	593509,775	4140141,289	281,500

El Sector-1 está incluido dentro del área de reparto 4 y tiene adscrita una superficie de Sistemas Generales de 15.742,13 m^2, compuesta de los siguientes usos:

1.3.2. Características naturales.

1.3.2.1. Características geológicas.

El área estudiada se engloba, desde el punto de vista geológico regional, en el sector suroccidental de la zona Bética, que junto con la Subbética y Prebética, forman el ámbito de las Cordilleras Béticas, que se extienden desde Cádiz hasta el su de Valencia. La zona Bética es la más meridional de todas y se extiende desde el oeste de Málaga.

Los grandes complejos y unidades estratigráficas que componen la región responde a:

- Complejo Nevado-Filábride.
- Unidad Intermedia.
- Complejo Alpujárride.
- Materiales Postorogénicos.

A) Complejo Nevado-Filábride.

Los materiales de posición estratigráfica más baja se caracterizan por una serie de cuarcitas, micaesquistos y micacitas negras muy grafitosas, así como cuarcitas blancas y rosadas.

En contacto mecánico con los materiales descritos se encuentra la serie Filábride, cuyo tramo inferior está compuesto por micaesquistos con granates, micaesquistos cuarcíticos y albíticos. Sobre este tramo existen unas diabasas, esquistos anfibólicos, mármoles fajeados y micacitas blancas con granates dispuestas mediante contacto mecánico sobre los anteriores y que corresponden al tramo superior Filábride.

B) Unidad Intermedia.

Consta de dos tramos fundamentales, uno inferior formado por areniscas rojas y pizarras grises de muy bajo metamorfismo, y otro superior concordante con el anterior, de calcoesquistos amarillos, calizas tableadas y calizas recristalizadas, llegando a ser en algunos casos verdaderos mármoles.

C) Complejo Alpujárride.

El tramo inferior está constituido por una secuencia monótona de cloritoesquistos y micaesquistos grafitosos, con intercalaciones de bancos de cuarcitas fuertemente replegadas, sobre las que descansan concordantemente las filitas, cuarcitas, areniscas, yesos, diabasas y calizas azul-amarillentas del Triásico Alpujárride.

Sobre la formación anterior y por contacto mecánico, se sitúa una serie de escamas del Triásica Alpujárride compuestas por un tramo basal de calcoesquistos amarillentos con intercalaciones de filitas, areniscas y yesos, y un tramo superior de bancos de calizas grises con restos de algas.

D) Materiales Postorogénicos.

Pertenecen en su totalidad a sedimentos del Neógeno y Cuaternario. La litología de estos afloramientos responden a alternancias de margas, areniscas y arenas y areniscas fosilíferas muy compactas en el Plioceno.

El cuaternario se caracteriza por dos dominios de sedimentación; los de pie de monte, con cantos heterométricos y heterogénicos y los sedimentos de ramblas, en los que existe cierta selección, aún cuando también son muy heterogéneos y de morfología variada, debido al carácter terminal e intermitente de estas ramblas y porque varían constantemente de forma local las condiciones orográficas de la región.

Tectónicamente, la disposición estructural de los materiales existentes en la región es fruto de una tectónica de mantos de corrimiento de forma tal que la serie filábride se desplaza sobre su basamento y localmente sobre ella cabalgan materiales de origen más meridional (Unidad Intermedia) y sobre ambos y arrastrando parte del basamento paleozoico cabalga el Complejo Alpujárride. Simultáneamente se producen una serie de fallas de tensión que rompen la continuidad de las estructuras.

Posteriormente a la colocación de los mantos y a las fases orogénicas importantes, son ocupadas las cuencas interiores por el mar en el Mioceno, permaneciendo la cuenca inundada hasta finales del Plioceno, produciéndose un rejuvenecimiento de antigüas fracturas, con vulcanismo asociado, que configuran las fosas y depresiones que son ocupadas por materiales aluviales y coluviales.

1.3.2.2. Características geotécnicas.

Consultados diversos estudios geotécnicos próximos al sector caben esperar los siguientes niveles de suelo:

Nivel 0. Relleno Antrópico.

Posee un espesor que puede oscilar entre 0,50 m y 1,50 m. Consiste en un relleno arenoso, con limo y restos de raíces.

Nivel 1. Arenisca muy descompuesta.

Este nivel comprende desde el Nivel 0 y tiene un espesor variable que puede oscilar entre los 1,50 m hasta los 2,50 m. Destacar la presencia de micas en al arenisca. El color es marrón claro.

Nivel 2. Gravas con arena.

A continuación, se observa un nivel formado por grava y arenas de naturaleza metamórfica, en una matriz de finos limosos. A mayor profundidad aparece una proporción mayor de gravas, corresponde con aportes de una rambla. El nivel es fácilmente excavable. El color es marrón oscuro y el aspecto húmedo.

1.3.2.3. Características hidrológicas.

En los estudio geotécnicos consultados en zonas próximas no se ha identificado el nivel freático a los niveles de prospección.

1.3.2.4. Características topográficas.

El terreno delimitado por el Sector-1 tiene al sur de la rambla una estructura abancalada con una pendiente máxima de la envolvente entorno a un 4% en la dirección noreste. El resto del sector situado al norte está configurado en una plataforma prácticamente plana situada a unos tres metros por encima de la cota actual de la rambla.

1.3.3. Usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

Los terrenos del sector corresponden a tierras de labor en baldío, identificándose una red de acequias en desuso que discurren por el lindero sur del sector y dentro de la parcela catastral 36 del polígono 38. Dentro de esta parcela existe una vivienda cortijo de una planta de altura, 120 m² construidos y antigüedad estimada superior a 50 años y una serie de dependencias anexas agrícolas. Próximo a la vivienda existe un pozo.

Existe una línea de media tensión de 25 kV que discurre por el lindero sur del sector desde un apoyo existente en la parcela 65 hasta un apoyo junto al camino de los Cocones y dos apoyos intermedios. La línea aérea tiene una longitud de 178 metros.

Dentro del sector discurre por el lindero oeste un tramo de 360 m del camino de Los Cocones, de 4 metros de anchura y que se encuentra asfaltado.

1.3.4. Costes derivados de las actuaciones.

Los costes de indemnizaciones y obras contenidas en este apartado y que son necesarias para la ejecución de la urbanización correrán a cargo de la Junta de Compensación, con independencia de la entidad que asuma la ejecución de las mismas.

1.3.5. Viabilidad de ejecución del Planeamiento.

Dadas la características naturales del sector, expuestas en el apartado 1.3.2 y disponibilidad manifestada por las distintas compañías suministradoras de abastecer el suministro requerido por las edificaciones previstas en la ficha reguladora del sector se concluye la viabilidad para poder ejecutar las obras, tendentes a convertir, el terreno objeto de estudio, en solares aptos para edificar y para implantar las dotaciones previstas en la ordenación.

1.3.6. Determinaciones del PGOU.

El Plan General de Ordenación Urbanística de Huércal-Overa establece en la ficha reguladora del Sector-1 del núcleo Huércal-Overa las siguientes determinaciones:

Suelo urbanizable ordenado.
Núcleo: Huércal-Overa.
Identificacion: Sector 1.
Area de reparto: A.R.-4
Usos: Residencial.
Aprovechamiento medio: 0,42 UA/m².
Ordenacion estructural.
Uso Global: Residencial.
Superficie total (m² suelo): 42.079,70.
Edificabilidad máxima (m²t/m²s): 0,645.
Techo máximo (m²t): 27.141,42.
Techo terciario compatible/industrial (m² t): 5.000,00.
% Edificabilidad VPO: 30.
Techo viviendas de VPO (m²t): 6.642,43.
Aprovechamiento medio (UA/m²): 0,42.
Aprovechamiento objetivo (UAo): 24.285,18.
Aprovechamiento subjetivo (UAs): 15.906,13.
10% Cesión (UAs): 2.428,52.
Densidad máxima (viv./Ha): 55.
Número máximo de viviendas: 231.
Superficie sistemas generales adscrito (m²s): 15.742,13.

Ordenacion pormenorizada

Distribucion usos lucrativos	Techo maximo m²t	Coeficientes Ponderacion Usos	Aprovechamiento Objetivo UAo
Vivienda libre	15.499	1,00	15.499
Vivienda protegida	6.642	0,57	3.786

Terciario compatible/ indus.	5.000	1,00	5.000
Total	27.141		24.285

Altura máxima (núm. plantas)	4

Dotaciones		
Descripción	Sup. Suelo m²	m² suelo/100 m² techo
Espacios libres	4.207,97	
Equipamiento	9.316,26	
Total	13.524,23	49,8288

Gestión.

Sistema de actuación: Compensación.

Planeamiento de desarrollo: Ordenado PGOU.

Programación.

Primer cuatrienio.

Ordenación.

Condiciones para su desarrollo:

Sujeto a convenio, en el que será vinculante para su desarrollo el cumplimiento de las determinaciones existentes en el mismo. En todo aquello que no contravenga a la LOUA.

Deslinde del cauce público y presentación de estudio hidráulico e hidrológico y proponer obras de defensa para periodos de 500 años.

Aportación del Plan Especial de Infraestructuras, así como la realización de todas aquellas ampliaciones necesarias en las infraestructuras ya existentes para su desarrollo.

Determinaciones vinculantes:

La reserva de equipamiento docente se encuentra localizado en planos.

Sistemas generales adscritos: SG-V-2.1; SG-EL-4.1; SG-EL-4.2; SG-EL-22 y SG-EQ-5.

Estudio económico-financiero de los sistemas generales Anexo 4.

A partir de la aprobación del Sector tendrán un plazo de un año para obtener la aprobación del proyecto de urbanización y la calificación provisional de las Viviendas Protegidas. Tres años más para terminar la urbanización y las Viviendas Protegidas.

1.3.7. Estudio de la estructura de la Propiedad del Suelo.

De acuerdo con el artículo 58.2.b.3.º del Reglamento de Planeamiento se define a continuación la estructura de la propiedad del suelo que compone este sector, sin que su contenido vincule ni condicione la comprobación de titulares y superficies que habrá de llevarse a cabo en la reparcelación, por lo que la información que sigue tiene carácter meramente informativo.

El total de los terrenos que componen el Sector-1, con una superficie de 42.079,70 m², se divide en 9 parcelas con un total de 7 propietarios, cuyas circunstancias particulares se exponen a continuación.

Parcela núm. 1.

Propiedad de la mercantil Promociones Santa Bárbara, S.L., que tiene una superficie de 24.173,70 m².

Existe un cortijo en planta baja de unos 120 m² de superficie y una serie de dependencias anexas agrícolas y un pozo.

Parcela núm. 2.

Corresponde con un tramo del Camino de los Cocones de titularidad municipal, longitud 360 metros y una anchura media de 4 metros. Tiene una superficie de 1.644,84 m². Se encuentra asfaltado.

Parcela núm. 3.

Propiedad de doña Isabel Parra Vilar, tiene una superficie de 1.502, 37 m². No existen construcciones ni servidumbres observables algunas.

Parcela núm. 4.

Propiedad de herederos de don José García López, que tiene una superficie de 180,36 m². Forma parte de una propiedad que se encuentra vallada en su totalidad. No existen otras construcciones ni servidumbres observables.

Parcela núm. 5.

Propiedad de la mercantil Pro-Inver Almecons, S.L., que tiene una superficie de 26.804,81 m². Existe una línea de media tensión de 25 kV, que discurre por el lindero sur del sector desde un apoyo existente en la parcela 65 hasta un apoyo junto al camino de los Cocones y dos apoyos intermedios. La línea aérea tiene una longitud de 178 metros.

Parcela núm. 6.

Propiedad de herederos de Gines Ballesta que tiene una superficie 394,84 m². No existen construcciones ni servidumbres observables.

Parcela núm. 7.

Tramo de la rambla del Hornillo que discurre bajo el puente que será necesario construir para conectar el SG-V-2.1 con la Avenida de la Dra. Ana Parra. Tiene una superficie de 353,08 m².

Parcela núm. 8.

Propiedad de la mercantil Pro-Inver Almecons, S.L., que tiene una superficie de 2.254,38 m². No existen construcciones ni servidumbres observables.

Parcela núm. 9.

Propiedad de la mercantil Promociones Santa Bárbara, S.L., que tiene una superficie de 514,05 m². No existen construcciones ni servidumbres observables.

CUADRO RESUMEN DE LAS PROPIEDADES

Parcela	Propietario	Superficie (m²)	Porcentaje (%)
1	Promociones Santa Bárbara, S.L.	24.173,70	41,81
2	Ayuntamiento de Huércal-Overa	1.644,84	2,84
3	Isabel Parra Vilar	1.502,37	2,60
4	Herederos José García López	180,36	0,31
5	Pro-Inver Almecons, S.L.	26.804,21	46,36
6	Ginés Ballesta	394,84	0,68
7	Agencia Andaluza del Agua	353,08	0,61
8	Pro-Inver Almecons, S.L.	2.254,38	3,90
9	Promociones Santa Bárbara, S.L.	514,05	0,89
Totales		57.821,83	100,00

2. Memoria descriptiva.

2.1. Objetivos y criterios de ordenación.

2.1.1. Objetivos.

Los objetivos que se persiguen en la elaboración del presente documento son los dimanantes de las determinaciones establecidas por el Plan General para este sector y de lo expuesto en la memoria informativa, en base a la información de campo y los informes emitidos por las compañías suministradoras.

En lo referente al Plan General se cumplimentará lo establecido en el artículo 13 de la LOUA y en el capítulo V del título I del Reglamento de Planeamiento tendente a:

- Delimitar y ordenar detalladamente el área de planeamiento.
- Asignación de usos pormenorizados y delimitación de la zona en polígonos si es el caso.
- Señalamiento de reserva de terrenos para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo etc.
- Fijación de reservas de terrenos para centros de cultura y docentes.
- Emplazamientos reservados para templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social.
- Trazado y características de la red de comunicaciones propias del Sector y su enlace con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General, con señalamiento expreso de alineaciones, rasantes y zonas de protección de la red viaria, así como previsión de aparcamientos; todo ello de acuerdo con las condiciones de desarrollo expuesto en la ficha de planeamiento que para este Sector tiene definida el Plan General.
- Trazado de las galerías y redes de las infraestructuras básicas: Agua, alcantarillado, energía eléctrica, telecomunicaciones, etc.
- Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.
- Plan de Etapas para la ejecución de las obras de urbanización y en su caso de la edificación.

Además de estas determinaciones ya establecidas, son objetivos de este plan los siguientes conceptos:

- Generar suelo destinado a equipamiento escolar.
- Ampliar la oferta de suelo, especialmente el destinado a vivienda protegida.
- Permitir el desarrollo de los sectores y unidades vinculados a la ejecución del SG-V-2.1.
- Incrementar el sistema de espacios libres tanto de ámbito local como general.

2.1.2. Criterios de ordenación.

Los criterios de ordenación del sector están vinculados de forma determinante a los sistemas generales que atraviesan el sector, por un lado el sistema general vial y por otro los sistemas generales de espacios libres que discurren paralelos a la rambla del Hornillo.

Se establece como criterio principal en el diseño del viario la conexión del sector 1 con los sectores 2 y 3 y la ARI UE-3, actualmente sin ordenación y que estará articulada por la rotonda del SG-V-2.1.

La conexión con la red viaria existente está determinada por el Plan General en la intersección del sistema general vial con la Avenida de la Dra. Ana Parra.

La reserva de suelo para equipamiento está establecida por el Plan General y concentrada en una parcela única en la que está prevista la construcción de un centro docente.

Los criterios de ordenación edificatoria y del sistema local de espacios libres están fundamentados en una distribución equilibrada de ambos entre las distintas áreas fragmentadas del sector por el sistema general vial. Resulta también necesario conectar el sistema local de espacios libres con el sistema general paralelo a la rambla.

Por otro lado, se ha adoptado por un uso predominante de vivienda plurifamiliar, limitando la tipología de vivienda unifamiliar a una manzana junto a la UE-3 en la que se prevé una tipología similar en la zona de contacto puesto que la plurifamiliar se concentrará próxima a la Avenida de la doctora Ana Parra.

Los criterios de ordenación están determinados de forma cuantitativa por el Plan General, estando por encima de los parámetros mínimos establecidos por la LOUA y el artículo 10 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

Sistemas de espacios libres de dominio y uso público.

El Reglamento de Planeamiento establece una reserva de 15 m²/vivienda destinada a jardines y 3 m²/vivienda destinados a áreas de juego para niños. En cualquier caso la suma de ambas superficies no será inferior al 10% de la superficie del sector. Las superficies mínimas para permitir el cómputo de estas zonas serán 1.000 y 200 m², respectivamente, y los diámetros de 30 y 12 m.

La LOUA establece una superficie de reserva para parques y jardines entre 18 y 21 m² por cada 100 m² de techo edificable residencial y nunca menos del 10% del sector.

El PGOU establece en la ficha reguladora del sector una reserva para la dotación de espacios libre de 4.207,97 m², correspondiente al 10% de la superficie del sector, siendo el mayor de los criterios anteriores.

Equipamiento.

El Reglamento de Planeamiento establece una reserva para centros docentes de 10 m²/vivienda y 2 m²/vivienda, para SIPS, suponiendo una edificabilidad de 1 m²/m².

La LOUA establece una reserva de suelo para las dotaciones entre 30 y 55 m² de suelo cada 100 m² de techo edificable, con uso residencial de los que entre 18 y 21 m² estarán destinados a parques y jardines, el resto estará destinado a equipamiento.

El PGOU determina una parcela de 9.316,26 m² destinada a equipamiento.

Aparcamientos.

El Reglamento de Planeamiento establece una previsión de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de techo edificable, de las cuales el 50% como máximo estarán sobre la red viaria y de estos el 2% estarán destinadas a minusválidos.

La LOUA establece que deberán reservarse para aparcamiento público entre 0,5 y 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable. Esta dotación se complementará con una asignación de aparcamientos privados no inferior a 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

El PGOU asume el criterio de la LOUA en materia de aparcamientos para este tipo de suelo.

2.2. Justificación de la alternativa elegida.

Las determinaciones del PGOU en materia de sistemas generales vinculados intrínsecamente al sector condicionan sustancialmente la ordenación del mismo.

Partiendo de los objetivos y criterios del apartado anterior, se ha llegado a la solución propuesta estructurando su justificación en los apartados siguientes:

2.2.1. La edificación.

Se ha optado por concentrar un 70% de la edificabilidad de uso terciario en la manzana M7, situada frente a la rotonda de la Avenida de la Doctora Ana Parra, con la tipología de edificio de uso exclusivo terciario. El 30% restante se ubica en la manzana M2, en la planta baja de los previsibles bloques aislados que surjan debido a la baja edificabilidad asignada a esta manzana.

En la ordenación de la edificabilidad de uso residencial se ha segregado la tipología de vivienda unifamiliar y concentrado en la manzana M4, junto a la UE-3, previendo un uso similar en esa zona de la unidad colindante. La tipología plurifamiliar se ha distribuido en las manzanas M1, M2 y M3, en las que se ha optado en las dos últimas por un baja edificabilidad buscando una tipología de varios bloques aislados por manzana y espacios intersticiales entre ellos.

Para la tipología de vivienda plurifamiliar protegida se ha buscado compacidad en dos bloques lineales, entre los que se inserta la parcela de espacios libres M1.2.

2.2.2. Los equipamientos.

El Plan General determina la concentración de toda la reserva de equipamiento del sector en la manzana M5, de

modo que se genere una parcela que permita la construcción de un Colegio de Educación Infantil y Primaria de 2 líneas. Los estándares del Reglamento de Planeamiento para centros docentes están obsoletos, siendo necesario tener en cuenta la legislación autonómica en materia de educación.

2.2.3. Sistema local de espacios libres.

La ordenación propuesta distribuye los espacios libres entre las zona del sector surgidas a ambos lados del sistema general vial enlazando el sistema local con el sistema general de espacios libres SG-EL-4.2, frente a la rambla del Hornillo.

Se tendrán en cuenta la siguiente pormenorización en el desarrollo de los espacios libres conforme a lo establecido en los artículos 3 y 4 del Anexo del Reglamento de Planeamiento:

- Zona de jardines.
- Áreas de juego y recreo para niños.
- Áreas peatonales, de superficie inferior al 10% de la superficie del sistema de espacios libres de dominio y uso público.

2.2.4. Red viaria.

El sistema general vial SG-V-2.1, determinado por el Plan General, a través de una avenida de 30 metros ancho de dos carriles de tráfico rodado, banda de aparcamiento en línea y acerado de 5 metros en cada sentido de circulación separados por una mediana de 3 metros, condiciona las intersecciones del viario interior del sector planteándose que estas conexiones se produzcan a través de viales de un único sentido de circulación excepto en los viales que conectan a través de la rotonda de la avenida en los que se considera el doble sentido de circulación

A través de los viales A y D dispuestos en la dirección del camino de los Cocones se articula la conexión del sector que nos ocupa con los sectores 2 y 3 y la ARI UE-3.

2.3.5. Aparcamientos.

La dotación de aparcamientos públicos en viales se ha distribuido teniendo en cuenta la densidad edificatoria

2.3. Usos propuestos.

2.3.1. Reserva de suelo destinado a aprovechamiento objetivo.

En base a los parámetros contemplados en la ficha del Sector-1, partimos de una superficie de 42.079,70 m² y una edificabilidad máxima de 0,645 m²t/m²s, que determinan un techo máximo de 27.142,42 m², estando limitado el número de viviendas a 231 resultando una densidad de 55 viviendas/hectárea.

Este techo, según las tipologías previstas se distribuye de la forma siguiente:

2.3.2. Reserva de suelo destinado a dotaciones.

El número máximo de viviendas establecido por la ficha reguladora es 231, constituyendo el Sector-1 una Unidad Elemental a efectos de comprobar el cumplimiento de las reservas de dotaciones reguladas por el artículo 10 del Anexo del Reglamento del Planeamiento.

2.3.2.1. Sistemas de espacios libres de uso y dominio públicos.

Mínimo exigible RP: 18 m²/viv = 4.158 m²
10% 42.079,70 m² = 4.207,97 m²
Mínimo exigible LOUA: 18 m² x 221,41 = 3.985,38 m²
10% 42.079,70 m² = 4.207,97 m²
Previsto en la ordenación: 4.208,06 m²

Esta dotación está compuesta por las parcelas M1.2, M3.2 y M6 de superficies 2.024,27 m², 211,67 m² y 1.972,12 m², respectivamente, sumando un total de 4.208,06 m².

Índice sobre superficie: 10,00%.
Índice sobre techo residencial: 19,06 m²/100 m²t residencial.
Índice sobre techo: 15,50 m²/100 m²t.
Índice sobre viviendas: 18,22 m²/viv.

2.3.2.2. Equipamiento.

Mínimo exigible RP: Centros docentes: 10 m²/viv.
=2.310 m² o 5.000 m².
SIPS: 2 m² / viv =462 m²
Total: 5.462 m²
Mínimo exigible LOUA: 10,94 m² x 221,41=2.422,22 m²
Previsto en la ordenación: 9.316,26 m²

Esta dotación está compuesta por la parcela M5.1 de superficie 9.316,26 m².

Índice sobre superficie: 22,14%
Índice sobre techo residencial: 42,08 m²/100 m²t residencial
Índice sobre techo: 34,32 m²/100 m²t
Índice sobre viviendas: 40,33 m²/viv.

2.3.3. Plazas de aparcamiento.

Mínimo exigible RP: 1 plaza x 271,41= 272 plazas
50% 222 = 111 plaza en viales
272-111= 161 plazas en interior de parcela
6 plazas (2%) de dimensión mínima 3,30 x 4,50 m
Mínimo exigible LOUA: 0,5 plazas x 270,79 = 136 plazas públicas.
Previsto en la ordenación: 161 plazas en viales dentro del sector
5 de las cuales de dimensiones mínimas 3,50 x 5,00 m
64 plazas en el vial SG-V-2.1
1 plaza/100 m²t, en interior de parcela (art. 71 PGOU)

2.3.4. Resumen de dotaciones y cumplimiento de estándares.

Dotaciones	Superficies	Índices				
		Ordenación			RPU	LOUA
		m²/100 m²t.res	m²/100 m²t	m²/viv.	m²/viv.	m²/100 m²t
Sistema de Espacios Libres	4.208,06	19,01	15,50	18,22	18	18
Equipamiento	9.316,26	42,08	34,32	40,33	12	12
Total	13.524,32	61,08	49,83	58,55	30	30-55

2.4. Sistema viario.

Para la descripción del sistema viario partimos del SG-V-2.1, que se constituye en el vial que vertebra la red viaria local del sector. Esta avenida tiene una ancho total de 30 metros que se estructuran en una mediana de 3 metros y a ambos lados de forma simétrica una calzada de 6 metros de ancho, una banda de aparcamientos en línea de 2,5 metros y una acera de 5 metros.

Perimetralmente al oeste del sector se sitúan los viales «A» y «D» entre los sectores 1, 2 y 3, previéndose la funcionalidad durante el desarrollo parcial dentro del Sector-1 y la culminación del ancho total en el desarrollo de los sectores colindantes. El vial «A» tiene una ancho de 20 metros y se compone de una calzada de 6,50 metros de doble sentido de circulación, una banda de aparcamiento en línea de 2,50 metros, una banda de aparcamiento en batería de 5,00 metros y dos aceras de 3 metros. El vial «D» tiene dos tramos, uno de 20 m de ancho frente a la rotonda y otro a continuación de 16

metros, ambos de doble sentido de circulación. El cambio de sección se produce en un cambio de dirección del vial a la altura de la intersección con la calle «E». La composición del primer tramo consiste en calzada de 6,50 metros, aparcamientos en línea y batería de 2,50 y 5,00 metros respectivamente y aceras de 3,00 metros. El segundo tramo se compone de calzada de 6,00 metros, 2 aparcamientos en línea y aceras de 2,50 metros.

La zona norte del sector esta ordena por el vial «A» de borde e interiormente por los viales «B» y «C», que conectan el vial «A» con la avenida principal. Estos viales son de un solo sentido de circulación debido a su conexión con la avenida. El vial «B» está estructurado como el vial «A». El vial «C» tiene un ancho de 12 metros y se compone de calzada de 3,50 metros, dos aparcamientos en línea de 2,50 metros y aceras de 3,00 metros.

La zona sur del sector se ordena interiormente por el vial «E» que conecta el vial de borde «D» y la avenida, el vial «G» que separa el sector de la unidad de ejecución 3 y el vial «F» que conecta los viales «E» y «G2». Todos ellos con un solo sentido de circulación. El vial «E» tiene 20 metros de ancho y esta formado por calzada de 5 metros, dos aparcamientos en línea de 2,50 metros y aceras de 2,50 metros.

El vial «F» tiene 17,80 metros de ancho y está formado por calzada de 5,00 metros, dos bandas de aparcamientos en línea y batería de 2,50 y 5,00 metros respectivamente y aceras de 2,65 metros. El vial «G» tiene un ancho de 5,50 m, previendo su duplicidad cuando se desarrollo el ARI UE-3 y está compuesto por calzada de cuatro metros y acera de 1,50 metros.

Resumen red viaria.
Superficie total viales: 10.932,56 m^2.
Porcentaje: 25,98%.
Aparcamientos exteriores dentro del sector: 161.
Aparcamientos exteriores dentro del SG-V-2.1: 64.
Total aparcamientos públicos exteirores: 225.

2.5. Resumen de superficies.

Espacio libres	4.208,06	10,00%
Equipamiento	9.316,26	22,14%
Total dotaciones	13.524,32	32,14%
Total ST Infraestructuras	76,74	0,18%
Total red viaria	10.932,56	25,98%
Total Sector-1	42.079,70	100,00%

2.6. Trazado y características de las infraestructuras.

Dentro de este capítulo, se enumeran las redes de infraestructuras necesarias para el correcto funcionamiento de la urbanización, destacando sus características fundamentales, tendentes a sentar las bases para el posterior desarrollo del Proyecto de Urbanización.

2.6.1. Red viaria.

Tendrá la configuración representada en los planos de alineaciones y rasantes, secciones tipo y perfiles longitudinales y

- Riego asfáltic.
- Capa de rodadura de 10 cm de espesor compuesto por 5 cm de aglomerado en caliente tipo G/20, y 5 cm de aglomerado en caliente tipo S12.

En aceras:
- Bordillo de hormigón bicapa y baldosa hidráulica.

Resto de viales dentro del sector:
En calzada y aparcamientos:
- Tipo de explanada prevista: E1.
- Sub-base granular de 25 cm de zahorra artificial sobre terreno.
- Riego asfáltico.
- Capa de rodadura de 8 cm de espesor, compuesto por 4 cm de aglomerado en caliente, tipo G/20, y 4 cm de aglomerado en caliente, tipo S12.

En aceras: Bordillo de hormigón bicapa y baldosa hidráulica.

2.6.2. Abastecimiento de agua.

De acuerdo con el informe de la empresa suministradora Galasa el Sector-1 tiene un único punto de entronque desde la red existente en la rotonda de la Avenida de doctora Ana Parra. Por esa avenida discurre una tubería de fundición de 180 mm de diámetro, desde donde se conectará a través de una llave de corte con trampillón un ramal principal que a lo largo del SG-V-2.1 suministrará a las distintas manzanas y preverá la continuidad de los sectores colindantes.

Siguiendo el criterio expuesto en la documentación facilitada, se han dispuesto bucles perimetrales, conectados con la alimentación principal, desde donde partirán los ramales secundarios de alimentación a las diferentes manzanas, de forma que se garantice un sistema de sectorización que lleva implícito las válvulas de corte necesarias para garantizar la división física de cada uno de los sectores.

Este esquema deberá ser desarrollado y dimensionado convenientemente en el Proyecto de Urbanización cuyos parámetros para el cálculo de la acometida y alimentación son:

Consumo instantáneo previsto para una vivienda tipo: 0,55 l/s/vivienda.
Consumo mínimo: 300 l/día/vivienda.
Diámetro mínimo conducción: 100 mm.
Velocidad: Entre 0,5 y 1,5 m/s.
Presión media de suministro: 2 kg/cm^2. Las características de la red serán las determinadas por la compañía suministradora, en cualquier caso se tomarán las siguientes:

- Tipo de conducción: Fundición dúctil.
- Previsión nominal mínima: 10 kg/cm.
- Zanja mínima: 0,80 m.
- Aislamiento circuitos: Llaves de compuerta.
- Acometidas a parcelas: Tubería de polietileno con llave de corte.

2.6.3. Alcantarillado.

La red de alcantarillado es separativa por determinación de la compañía suministradora.

El punto de entronque facilitado por ésta para la conexión de la red de aguas fecales está situado fuera del sector en la Rambla del Hornillo, por lo que será necesario colectar toda la red del sector en un pozo y conectar este último atravesando la rotonda existente en la Avenida de la Doctora Ana Parra con el pozo especificado.

Existen dos ramales principales a los que se conecta el resto que discurren por el vial "G" y la vía de servicio paralela a la Rambla del Hornillo.

Los parámetros por los que se han de regir los cálculos de la red de saneamiento en el Proyecto de Urbanización son:

- Tipo de tubería: PVC liso compacto SN4.
- Diámetro mínimo de red: 315.
- Pendiente mínima: 0,7%.
- Pendiente máxima: 3%.

- Velocidad máxima: Entre 0,6 y 3,0 m/s.
- Caudal máxima en aguas pluviales: 50 l/h/m^2.
- Caudal máximo en aguas fecales: 0,9 l/s/viv.
- Cálculo de la sección: A sección llena.
- Características de los pozos: Según detalles de Galasa.
- Distancia máxima entre pozos: 50 m.

La red de pluviales se dimensionará determinando el caudal de cálculo por el método racional, según el cual, el caudal de avenidas se determina en función de las características de la cuenca y de las precipitaciones medias, mediante la fórmula:

$$Q = C \times A \times I/360 \ m^3/s$$

Dónde:

C: El coeficiente medio de escorrentía de la cuenca o superficie drenada. Para área

urbana C = 0,85 y para área no pavimentada (zonas verdes) C = 0,20.

A: Se considera un área de drenaje correspondiente con la máxima área de zona de actuación que recoge un solo tramo de tubería, en Ha.

I: Intensidad de la lluvia máxima previsible en mm/h, para el período de retorno considerado y correspondiente a una precipitación igual al tiempo de concentración de la cuenca.

La determinación de la sección necesaria en cada uno de los diferentes tramos de los colectores, así como las comprobaciones de la validez del dimensionamiento, se calcularán considerando la velocidad del flujo no superior a 4 m/s para agua pluviales, con objeto de evitar daños por fricción en las conducciones, ni inferior a 1,2 m/s como norma general, a través de la fórmula de Manning aplicada a un conducto circular funcionando a sección llena.

La red evacuará directamente a la Rambla del Hornillo.

2.6.4. Telecomunicaciones.

El punto de entronque facilitado por la compañía suministradora está situado en la Avenida de la Doctora Ana Parra. Desde este punto, parte el entramado de reparto, consistente en un haz de tuberías de PVC de 110 m/m enterrados a 0,70 m de profundidad sobre lecho de hormigón.

La distribución es tal, que las manzanas, disponen de un bucle envolvente para poder conectar cualquier punto de ella en función de las necesidades planteadas en los proyectos de edificación.

La red dispone de cajas registradoras en cada cambio de dirección o derivación para facilitar el tendido de los hilos; y de cámaras de registro en las conexiones con la red general. Así mismo, será necesario disponer de una caja de derivación para acometer a unidades edificatorias.

2.6.5. Energía eléctrica.

2.6.5.1. Media tensión.

El punto de entronque facilitado por Endesa para los dos centros de transformación previstos en el sector está situado en la línea aérea que atraviesa actualmente el sector y que pasará a ser subterránea.

Los dos Centros de Transformación están interconectados mediante circuito subterráneo de alimentación a 20 KV instalado bajo tubo de hormigón de PVC de 160 m/m de diámetro y colocado en zanja de 0,60 m de ancho y 1,20 de profundidad. Los conductores, de aluminio, deben ser unipolares de campo radial con aislamiento de polietileno reticulado.

Las características aproximadas de los futuros centros de transformación serían:

Potencia nominal: 630 kVA + 400 kVA.
Tensión primaria: 20 kV + 5%.
Tensión secundaria: 230/400 V.
Frecuencia: 50 Hz.

2.6.5.2. Baja tensión.

Será por canalización subterránea en tubos de PVC corrugado de 160 m/m de diámetro colocados en zanjas de 0,40 m de ancho por 0,80 m de profundidad.

La distribución será tal que las caídas de tensión se mantengan dentro de los límites marcados por la compañía suministradora, por lo que se aconseja la implantación en bucle.

Los conductores serán preferentemente de aluminio, con aislamiento de policloruro de vinilo y con secciones normalizadas.

2.7.6. Alumbrado público.

El sistema de implantación de las redes de alumbrado público, irá paralelo, en cuanto a control se refiere, con el suministro eléctrico en baja tensión.

El nivel de iluminación será entre 40 y 50 lux con una uniformidad de 45%.

Desde cada Centro de Mando y Control, abastecido por el Centro de Transformación más próximo, parte la línea alimentadora de los puntos de luz, en bucle cerrado.

La canalización, será subterránea, formada por tubería de PVC rígido, de 110 m/m de diámetro, alojada en zanja a una profundidad de 0,50 m, efectuándose las cruces de calzada con doble tubería de hormigón de 200 m/m de diámetro.

Los puntos de luz serán de dos tipos:

En el vial «G» la farola será de base troncocónica en fundición de hierro de 2,5 metros pintada en negro forja. Mástil de acero galvanizado pintado en gris acero. Dos luminarias en fundición de aluminio con reflector pintadas en gris acero pantalla de vidrio securizado y arenado, equipada para 250 W VSAP a 9 metros de altura.

En el resto de viales se instalará una farola de base en fundición de hierro pintada negro forja. Mástil de acero galvanizado, con una altura total de 4,60 metros. Una luminaria en fundición de aluminio con reflector pintada en gris acero, pantalla de vidrio securizado y arenado, equipada para 150 W VSAP a 4 metros.

Todos los puntos de luz, deberán ir perfectamente equipados, con puesta a tierra y demás medidas de seguridad al uso.

Los conductores serán de 1 kV de tensión de servicio en aluminio y con protección de policloruro de vinilo.

En el proyecto existe un plano con la distribución esquemática orientativa de este tipo de servicio.

2.7.7. Señalización vial.

2.7.7.1. Características de la señalización vertical.

La señalización vertical se realizará según las normas definidas por el Código de Circulación vigente, utilizando señales metálicas de los tipos «A» y «B» de 70 cm de lado y 60 cm de diámetro, respectivamente.

Estarán construidas de chapa de acero de 2,8 m/m de espesor y estarán perfectamente protegidas. Para su sustentación, se utilizarán postes metálicos galvanizados de 80 x 40 x 2 m/m y 3 m de altura total.

2.7.7.2. Características de la señalización horizontal.

Se considera como optima la utilización de termoplástico en frío de dos componentes para el trazado de: Flechas, pasos de cebra e isletas y de Spray-Plastic pulverizado en caliente, para líneas longitudinales de ejes y delimitación de aparcamientos.

2.8. Normas mínimas para el desarrollo del proyecto de urbanización.

El proyecto de urbanización deberá contener los documentos expresados en los artículo 69 y 70 de Reglamento de Planeamiento y en el artículo 98 de la LOUA, en relación con el 113.1 de la misma. Se deberán incluir las determinaciones generales para la protección ambiental contempladas en el artículo 39 del PGOU y las Normas Generales de Urbanización de la Sección Segunda del Capítulo 6 del PGOU.

El desarrollo del proyecto de urbanización garantizará los enlaces de todos los servicios urbanísticos del Sector con las generales del municipio, de acuerdo con lo expuesto por las diferentes compañías suministradoras y por las determinaciones del Plan General.

En el estudio de los diferentes servicios previstos por el Plan Parcial, el Proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta las características de las instalaciones expuestas en el punto 2.7 de esta memoria, así como todas aquellas que las diferentes compañías expongan en el momento de su redacción y las que le sea de aplicación como consecuencia de las exigencias de las leyes vigentes.

2.9. Sistema de actuación.

El sistema de actuación previsto por el PGOU es el de compensación.

2.10. Planeamiento de desarrollo

El Plan General dentro de las determinaciones potestativas que le atribuye el apartado 2.B) del artículo 10 de la LOUA introduce la ordenación detallada y pormenorizada del sector mediante el presente anexo de forma que no resulta necesario para le ejecución un posterior planeamiento de desarrollo.

3. División poligonal.

El conjunto del Sector se desarrollará en una única Unidad de Ejecución, dadas las dimensiones y configuración del sector y los sistemas generales adscritos.

4. Anexos a la Memoria.

4.1. Anexo 1.

En cumplimiento con el artículo 64 del Reglamento de Planeamiento, se redacta el presente Anexo en el que se definen los siguientes puntos:

a) Justificación de la necesidad o conveniencia de la Urbanización.

Se justifica la necesidad o conveniencia de la urbanización del sector en los puntos expuestos en el apartado 1.2 y que se reproducen a continuación:

- Las parcelas destinadas a equipamiento público provenientes del desarrollo de sectores de suelo urbanizable de las Normas Subsidiarias del año 1991, no reúnen las condiciones de superficie para centros de enseñanza de nueva planta establecidos por la Orden de 24 de enero de 2003, de la Consejería de Educación y Ciencia. La necesidad de disponibilidad inmediata de la parcela de equipamiento prevista en el Sector-1 para la construcción de un Centro de Educación Infantil y Primaria de dos líneas determina la ordenación del sector desde el PGOU para ahorrar los plazos del planeamiento de desarrollo y facilitar la posterior ejecución.

- El SG-V-2.1 supone la eje vertebral del desarrollo urbanístico de los sectores 1, 2 y 3, 4 y 8, a la vez se constituye en una vía necesaria para descongestionar el tráfico acceso al hospital. El tramo incluido dentro del Sector 1 conecta con la Avenida de la doctora Ana Parra estando delimitado entre dos rotondas por lo que su desarrollo articulará la conexión con la trama urbana existente y posteriores crecimientos.

b) Determinaciones sobre compromisos y garantías.

No procede este apartado al proceder la ordenación desde el PGOU.

c) Relación de propietarios.

1. Promociones Santa Bárbara, S.L.
2. Ayuntamiento de Huércal-Overa.
3. Isabel Parra Vilar.
4. Herederos José García López.
5. Pro-Inver Almecons, S.L.
6. Ginés Ballesta.
7. Agencia Andaluza del Agua.

SUELO URBANIZABLE ORDENADO — SECTOR

NUCLEO: **HUÉRCAL-OVERA** IDENTIFICACION: **SECTOR-1**

AREA DE REPARTO: **A.R.-4** USOS: **RESIDENCIAL** APROVECHAMIENTO MEDIO: **0,42 UA/m²**

ORDENACION ESTRUCTURAL

USO GLOBAL	SUPERFICIE TOTAL M² SUELO	EDIFICABILIDAD MAXIMA m²t/m²s	TECHO MAXIMO m²t	TECHO RESIDENCIAL m²t	TECHO TERCIARIO COMPATIBLE / INDUST. m²t	% EDIFICABILIDAD VPO	TECHO VIVIENDAS DE VPO m²t
RESIDENCIAL	42.079,7	0,645	27.141,42	22.141,42	5.000,00	30%	6.642,43

APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M²	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO UAs DEL SECTOR	10% CESION UAs	DENSIDAD MAXIMA VIV/Ha	NUMERO MAXIMO VIVIENDAS	SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITO	APROVECHAMIENTO SUBJETIVO S.G. ADSCRITO
0,42	24.285,18	15.906,13	2.428,52	55	231	15.742,13	5.950,53

ORDENACION PORMENORIZADA

DISTRIBUCION USOS LUCRATIVOS	TECHO MAXIMO m²t	COEFICIENTES PONDERACION USOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAo	ALTURA MAXIMA Nº PLANTAS	DOTACIONES		
					DESCRIPCION	SUP. SUELO m²	m²suelo/100 m²techo
VIVIENDA LIBRE	15.499	1,00	15.499	4	Espacios Libres	4.207,97	
VIVIENDA PROTEGIDA	6.642	0,57	3.786		Equipamiento	9.316,26	
TERCIARIO COMPATIBLE /INDUS.	5.000	1,00	5.000				
					TOTAL	13.524,23	49,8288
TOTAL	27.141		24.285				

GESTION — PROGRAMACION

SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	ORDENADO PGOU

PRIMER CUATRIENIO

ORDENACION

CONDICIONES PARA SU DESARROLLO:

Sujeto a convenio, en el que será vinculante para su desarrollo el cumplimiento de las determinaciones existentes en el mismo. En todo aquello que no contravenga ala L.O.U.A.

Deslinde del cauce público y presentación de estudio hidráulico e hidrológico y proponer obras de defensa para periodos de 500 años.

Aportación de Anexo de Infraestructuras, así como la realización de todas aquellas ampliaciones necesarias en las infraestructuras ya existentes para su desarrollo.

DETERMINACIONES VINCULANTES:

La reserva de equipamiento docente se encuentra localizado en planos.

SISTEMAS GENERALES ADSCITOS: SG-V-2.1; SG-EL-4.1; SG-EL-4.2; SG-EL-22 y SG-EQ-5

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO DE LOS SISTEMAS GENERALES ANEXO 4

A partir de la aprobación del SECTOR tendrán un plazo de UN año para obtener la aprobación del proyecto de urbanización y la calificación provisional de las Viviendas Protegidas. TRES años más para terminar la urbanización y las Viviendas Protegidas.

4.3. ANEXO 3. Resumen usos y superficies.

PARCELA	USO	Nº VIVIENDAS	SUPERFICIE m²s	COEF. (%)	EDIFICABILIDAD MAX. (m² t/m² s)	TECHO MAXIMO (m²t)	TECHO RESID. m²t	TECHO TERC. COMP. m²t
M-1.1	PLURIFAMILIAR VP	24	620,04		3,600	2.232,14	2.232,14	-
M-1.3	PLURIFAMILIAR VP	47	1.225,08		3,600	4.410,29	4.410,29	-
M-2	PLURIFAMILIAR	86	6.000,37		1,582	9.492,59	7.992,59	1.500,00
M-3.1	PLURIFAMILIAR	49	3.619,31		1,267	4.585,67	4.585,67	-
M-4	UNIFAMILIAR	24	4.866,64		0,600	2.919,98	2.919,98	-
M-7	TERCIARIO	-	1.214,64		2,882	3.500,59	-	3.500,59
TOTAL LUCRATIVO		**231**	**17.546,08**	**41,70%**		**27.141,26**	**22.140,67**	**5.000,59**
M-1.2	ESPACIOS LIBRES		2.024,27					
M-3.2	ESPACIOS LIBRES		211,67					
M-6	ESPACIOS LIBRES		1.972,12					
TOTAL ESPACIOS LIBRES			**4.208,06**	**10,00%**				
M-5.1	EQUIPAMIENTO		9.316,26					
TOTAL EQUIPAMIENTO			**9.316,26**	**22,14%**				
M-5.2	INFRAESTRUCTURAS		35,64					
M-5.3	INFRAESTRUCTURAS		41,10					
TOTAL SISTEMA TECNICO INFRAESTRUCTURAS			**76,74**	**0,18%**				
VIALES			**10.932,56**	**25,98%**				
TOTAL SECTOR 1-HUERCAL-OVERA			**42.079,70**	**100,00%**				

SG-EL-4.1	ESPACIOS LIBRES	1.251,28
SG-EL-4.2	ESPACIOS LIBRES	4.221,88
SG-EL-22	ESPACIOS LIBRES	740,83
SG-EQ-5	EQUIPAMIENTO	8.935,93
SG-V-2.1	VIALES	592,21
TOTAL SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		**15.742,13**

Aparcamientos exteriores dentro del sector: 161 (0,59/100 m² t)
Aparcamientos exteriores dentro del SG-V-2.1: 64

Total aparcamientos exteriores: 225	

ORDENANZAS REGULADORAS

TÍTULO PRIMERO

TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Los conceptos que se exponen en este título son coincidentes con los del Plan General.

Artículo 1.1. Generalidades.

El presente Anexo de ordenación de l Sector-1 se regirá por las Normas y Ordenanzas que se exponen en este documento.

Para cualquier concepto de aplicación que no se encuentre especificado en él, se estará a lo dispuesto en el Plan General.

Artículo 1.2. Terminología de conceptos.

Artículo 1.2.1. Superficie construida.

Se define como la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta, siendo la total, la suma de todas las plantas, incluyendo sótanos.

No obstante, a efectos de la aplicación del coeficiente de edificabilidad definido en este PGOU, no se computarán las plantas de sótano, ni entreplantas.

Salvo indicación expresa en la normativa específica de cada zona de ordenanza, quedan incluidos en el cómputo de la superficie edificada:

1. Todas las plantas transitables del edificio, con independencia del uso a que se destinen y de su posición, incluyendo las plantas bajo cubierta destinadas a uso vivienda.

2. Los espacios ocupados por elementos estructurales o sistemas de instalaciones del edificio que sean transitables.

3. Las superficies cubiertas y cerradas por dos o menos lados, computarán al 50%.

Las superficies cubiertas y cerradas por más de dos lados computarán al 100%

4. Las construcciones secundarias sobre espacio libre de parcela, siempre que, de la disposición de sus cerramientos y cubierta y de los materiales y sistema constructivo empleado, pueda deducirse que se esté consolidando un volumen cerrado y de carácter permanente.

Quedan excluidos del cómputo de la superficie edificada:

1. Los patios interiores abiertos.

2. Los soportales, pasajes y plantas diáfanas porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie edificable.

Tendrán tratamiento adecuado al uso público.

3. Los elementos ornamentales de jardín, pérgolas, etc., o de remate de cubiertas, siempre que sean abiertos, o carezcan de posibilidades de utilización como espacio cerrado.

4. Las superficie interiores a la edificación, cerradas o no, de altura libre interior menor de 1,80 m.

5. Las entreplantas situadas en las plantas bajas no destinadas a vivienda, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie. Esta entreplanta deberá retranquearse de la alineación de fachada 3 m como máximo, teniendo acceso exclusivamente por el local sobre el que se sitúa. La altura libre por encima o por debajo de la entreplanta no será inferior, en ningún caso a 2,20 m.

Artículo 1.2.2. Superficie útil.

Se entiende por superficie útil de un local o vivienda, la comprendida en el interior de los límites marcados por los muros, tabiques, o elementos de cerramiento y división que la conformen. La medición de la superficie útil se hará siempre a cara interior de paramentos terminados. Caso de no estar definido previamente el material de acabado de los paños verticales, se deducirá del valor de la distancia entre caras interiores opuestas, 2 cm, en concepto de guarnecido y remates.

Artículo 1.2.3. Altura libre interior.

La altura libre interior de una planta, se define como la distancia vertical entre la cara superior del pavimento terminado de una planta y la cara inferior del techo acabado, de la misma planta.

Artículo 1.2.4. Definición de planta baja.

1. Es aquella planta cuyo pavimento está situado entre 1,30 m, por debajo, y 1,40 m, por encima, de la rasante oficial de acera si la fachada está alineada a vial, y de la rasante definitiva del pavimento exterior de la calzada, medida junto al bordillo, en línea de fachada, si se trata de edificación aislada.

2. En los casos de parcelas que den a fachada a dos viales opuestos de diferente cota, en las Ordenanzas con alineación vial, la cota de la Planta Baja se referirá a cada frente, como si se tratase de diferentes parcelas cuya profundidad fuese la mitad de la manzana, o el fondo máximo edificable, según los casos.

En el caso de edificación aislada, se adoptará el criterio anterior de manera análoga, tomando como referencia la línea de fachada.

Artículo 1.2.5. Medición de altura y número de plantas.

1. Cuando la edificación esté alineada a vial se seguirán las reglas siguientes:

a) La altura de las edificaciones se medirá en la vertical que pasa por el punto medio de la alineación oficial exterior de fachada en cada solar y desde la rasante oficial de acera, hasta el plano inferior del forjado de la última planta.

b) En el caso de calles con pendiente, se dividirá la fachada en módulos de anchura variable, debiendo cumplir cada uno las condiciones de planta baja, permitiéndose en calles de pendiente excepcional superior al 14% un ancho de módulo de 6 m. La altura exterior máxima, se medirá a partir de la cota de pavimento de la planta baja.

2. Las dimensiones de las plazas no influirán en la determinación de las alturas de la edificación con frente a ellas, las cuales se fijarán por la mayor de las alturas reguladoras correspondientes en las mismas zonas y subzonas, a las vías que forman plaza o afluyen a ella. No se consideran, a efectos de determinación de alturas, aquellas calles de ancho mayor a las máximas dimensiones de la plaza.

3. En parcelas con edificabilidad inferior a 1,0 m^2/m^2, en los casos de densificación aislada, cuando se justifique la adaptación paisajística, el Ayuntamiento podrá admitir que la altura máxima y el número máximo de plantas se determinen tomando como referencia la cota del terreno en el lugar de implantación de la edificación. En cualquier punto de la planta baja se cumplirá la altura máxima y el número de plantas.

4. En el caso de edificaciones en solares que formen esquina a calles con distintas alturas de edificación, según plano de ordenación, la altura correspondiente a la calle de ancho mayor podría mantenerse en la calle de ancho menor de acuerdo con las siguientes condiciones:

a) La longitud máxima contada a partir de la esquina teórica (sin tener en cuenta los chaflanes) será igual al doble del ancho de la calle menor, siempre que esta longitud no supere el máximo de fondo edificable, nunca más de 20 metros con un ajuste de diseño del 10%.

b) La longitud máxima en que se mantendría esta altura sería de 5 m, salvo lo dispuesto en el apartado siguiente.

c) Con el fin de suprimir paredes medianeras surgidas como consecuencia de la aplicación de estos criterios, el cuerpo de edificación que sobrepase la altura máxima posible

del solar colindante, debería retranquearse a partir de la primera planta que sobrepase este perfil, una distancia de 3 m de la medianería, dando tratamiento de fachada exterior al paramento resultante.

Artículo 1.2.6. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.

Salvo que el planeamiento de desarrollo o la ordenanza específica lo permita expresamente se prohíbe la construcción de plantas ático, salvo en aquellos lugares especificados en plano. Únicamente se admiten con carácter general las siguientes construcciones por encima de la altura máxima, subordinadas al cumplimiento de las condiciones estéticas y ambientales.

a) La vertiente del tejado, que no podría rebasar el plano de 25 grados desde el borde del alero o del arranque, cuando se permita cubierta inclinada.

b) Los antepechos o remates ornamentales de protección y coronación de cubiertas planas o inclinadas, siempre que no rebasen una altura máxima de 1,20 m, sobre la cual sólo se permitirán ornamentos aislados o elementos de cerrajería o metálicos desmontables o de obra integrados en la estructura del edificio, que no sean susceptibles de aprovechamiento.

c) Las chimeneas de ventilación o de evacuación de humos, con las alturas que en orden a su correcto funcionamiento determinan las Normas de la Edificación y en su defecto el buen hacer constructivo.

d) Los elementos de captación de energía solar, cuya instalación deberá integrarse al máximo en el diseño del edificio.

e) Viviendas bajo el faldón de los edificios con cubierta inclinada, siempre que no se sobrepase la edificabilidad máxima permitida del solar; estas se retranquearan como mínimo 4,00 m desde el borde del alero, al igual que los áticos contemplados en planos.

f) Las instalaciones tales como depósitos de agua, ascensores y casetones de escalera.

g) Otras instalaciones anexas destinadas a trasteros y lavaderos, se ubicarán bajo los faldones de edificios con cubierta inclinada y estarán vinculadas obligatoria e indivisiblemente a las viviendas existentes en plantas inferiores, debiendo incluirse en la escritura de obra nueva como elementos de éstas.

h) Excepcionalmente y solo para uso hotelero se permitirá con carácter general 4 plantas (PB+3) en parcelas con fachada a calles de ancho mayor de 20 m, con un fondo máximo de edificabilidad igual a la anchura de la calle de mayor dimensión.

Las cajas de escaleras, salas de máquinas de ascensores y patios de luces podrán adosarse a fachada bajo la envolvente de 45º del plano vertical de la edificación, con una altura máxima de 3,50 metros sobre el nivel del forjado de la última planta.

Artículo 1.2.7. Profundidad de la altura máxima y del número máximo de plantas.

1. La altura máxima y número de plantas máximo regirán para la profundidad edificable, con un máximo hasta el eje longitudinal medio de la manzana, para esa alineación.

2. Cuando una parcela quede afectada por fondos edificables correspondientes a varias calles, se regirá por las alturas correspondientes a cada fondo, tratando como fachada exterior los paramentos resultantes.

3. Cuando se edifique en terrenos situados entre calles con distinta cota, o altura máxima, la edificación se escalonará en cuerpos de fondo máximo 3 m, que no podrán rebasar el plano inclinado que une los puntos superiores de las alturas máximas respectivas incrementadas en 1,5 m.

TÍTULO SEGUNDO

RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

El suelo delimitado dentro del Sector-1 del núcleo de Huércal-Overa tiene asignado un uso global residencial correspondiéndole el régimen jurídico de suelo urbanizable ordenado determinado por el artículo 54 de la LOUA.

Artículo 2.1. Regulación de los usos.

Artículo 2.1.1. Definición.

Las condiciones generales de los usos son aquellas, a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares previstos por el Plan General o su planeamiento de desarrollo, sin perjuicio del cumplimiento, en su caso, de cuantas normas legales específicas pudieran ser de aplicación.

Artículo 2.1.2. Clasificación de los usos.

1.1. Usos admisibles:

a) Uso global: Es aquel que caracteriza la actividad fundamental de la ordenación de un ámbito por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

b) Uso pormenorizado: Es aquel que caracteriza a cada parcela concreta. La regulación de los correspondientes usos pormenorizados se efectúa, en cada clase de suelo, de conformidad a lo que se indica en el presente título y se determina para cada parcela en el plano de «Ordenación pormenorizada. Zonificación y ordenanzas».

c) Usos compatibles: Son aquellos que se pueden implantar en coexistencia con el uso pormenorizado, sometido a las restricciones que, en su caso, se regulan en estas Normas

1.2. Usos prohibidos.

Se consideran así aquellos usos que deben ser impedidos por las Normas de este Anexo al imposibilitar la consecución de los objetivos de la ordenación de un ámbito territorial concreto.

Artículo 2.1.3. Tipos de usos.

En el ámbito del Sector 1 se prevén los tipos de usos que se relacionan en los apartados siguientes, sin perjuicio de las limitaciones establecidas por las normas urbanísticas del planeamiento general y por las condiciones particulares de zona de las presentes Normas.

1. Residencial.
   a) Plurifamiliar.
   b) Unifamiliar.
2. Terciario
3. Industrial en 1.ª Categoría.
4. Servicio técnico de infraestructuras urbanas.
5. Usos dotacionales.
   a) Parques y jardines públicos
   b) Educativo.
   c) Servicios de interés público y social:
      - Cultural.
      - Asistencia sanitaria.
      - Bienestar social.
      - Religioso.
      - Otros servicios urbanos.
   d) Deportivos.
   e) Viales y aparcamientos.

Artículo 2.9.1. Estudios de detalle.

Se estará a lo dispuesto en:

- Art. 15 y concordantes de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Art. 65 y afines del Reglamento de Planeamiento.

- Art. 11 del Plan General de Ordenación Urbanística de Huércal-Overa.

Artículo 2.9.2. Proyectos de urbanización.
Para el desarrollo del Proyecto de Urbanización se estará a lo dispuesto en:

- Art. 98 y concordantes de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Art. 67 y afines del Reglamento de Planeamiento.
-Sección Segunda del Plan General de Ordenación Urbanística de Huércal-Overa.
- Art. 2.8 de la Memoria del Plan Parcial.

Artículo 2.9.3. Reparcelación.
Para la reparcelación se estará en lo dispuesto en:

- Art. 100 a 104 y concordantes de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Art. 71 y afines del Reglamento de Planeamiento.
- Art. 73 y afines del Reglamento de Gestión.

TÍTULO TERCERO

NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Artículo 3. Remisión al Planeamiento General.
Será de aplicación lo dispuesto en la sección primera del capítulo 6 del título segundo del Plan General de Ordenación Urbanística de Huércal-Overa.

TÍTULO CUARTO

NORMAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN

Artículo 4.1. Ordenanza R1. Residencial Plurifamiliar.
1. Ámbito de aplicación.
Esta ordenanza será de aplicación a las parcelas M1.1, M1.3, M2 y M3.1.
2. Normas de aplicación general.
Se aplicará todo lo establecido en el capítulo 6 , «Normas Generales de la Edificación y Urbanización».
3. Usos.
Usos preferente: Residencial plurifamiliar.
Usos compatibles:
- Terciario.
- Dotacional.
- Servicios Técnicos de Infraestructuras Urbanas.
- Industria 1.ª Categoría.
El uso residencial de las parcelas M1.1 y M1.3 está destinado a vivienda protegida.
4. Parcela mínima.
Será de 100 m² en las parcelas M1.1 y M1.3 y de 500 m² en las parcela M2 y M3.1
5. Altura máxima y número de plantas.
a) El número máximo de plantas se establece en el plano de alturas.
b) La altura geométrica se fija de acuerdo con los siguientes parámetros:

Núm. de plantas	2	3	4
Altura (m)	7,00	10,00	13,00

6. Condiciones de edificabilidad.

Parcela	Edificabilidad (m²t/m²s)
M1.1	3,6
M1.3	3,6
M2	1,582
M3.1	1,267

7. Alineaciones.
Las establecidas en el plano de alineaciones del presente Anexo.

Artículo 4.2. Ordenanza R2. Residencial unifamiliar.
1. Ámbito de aplicación.
Esta ordenanza será de aplicación a la parcela M4.
2. Normas de aplicación general.
Se aplicará todo lo establecido en el capítulo 6 , «Normas Generales de la Edificación y Urbanización».
3. Usos.
Usos preferente: Residencial unifamiliar.
Usos compatibles:
- Terciario
- Dotacional
- Servicios técnicos de infraestructuras urbanas.
4. Parcela mínima: Será de 400 m².
5. Altura máxima y número de plantas: La altura máxima será de 7 m para 2 plantas.
6. Edificabilidad: 0,6 m²t/m²s.
7. Alineaciones: Las establecidas en el plano de alineaciones del presente Anexo.

Artículo 4.3. Ordenanza T. Terciario.
1. Ámbito de aplicación.
Esta ordenanza será de aplicación a la parcela M7.
2. Normas de aplicación general.
Se aplicará todo lo establecido en el capítulo 6 , «Normas Generales de la Edificación y Urbanización».
3. Usos
Usos preferente: Terciario.
Usos compatibles:
- Dotacional
- Servicios técnicos de infraestructuras urbanas.
- Industria 1.ª categoría.
4. Parcela mínima: Será de 500 m².
5. Altura máxima y número de plantas.
a) El número máximo de plantas se establece en el plano de alturas.
b) La altura geométrica se fija de acuerdo con los siguientes parámetros:

Núm. de plantas	2	3	4
Altura (m)	7,00	10,00	13,00

6. Edificabilidad: 2.882 m²t/m²s
7. Alineaciones
Las establecidas en el plano de alineaciones del presente Anexo.

Artículo 4.4. Ordenanza de servicios técnicos de infraestructuras urbanas.
1. Ámbito de aplicación.
Será de aplicación en las parcelas denominada STI.
2. Usos.
Los usos permitidos estarán vinculados al servicio de las diferentes infraestructuras urbanas, tales como centros de transformación u otro tipo de distribución de redes de suministros urbanos.
3. Condiciones de edificabilidad.
En estos espacios tan solo se permitirán aquellas construcciones vinculadas directamente con el servicio de las redes de infraestructuras urbanas.

Artículo 4.5. Ordenanza EL. Espacios libres.
1. Ámbito de aplicación.
La presente Ordenanza para espacios libres será de aplicación en el suelo urbano clasificado como tal, y delimitado en el Plano de Ordenación correspondiente de este Plan General.

2. Usos.

- Los usos permitidos serán jardines, parques, áreas de juego y recreo para niños, áreas peatonales y usos destinados al servicio del espacio libre, como mantenimiento o aparcamientos, compatibles con arbolado.

- Dichos espacios libres serán de dominio y uso público y en ellos se realizarán fundamentalmente plantaciones de arbolado y jardinería, con objeto de garantizar la salubridad, reposo y esparcimiento de la población.

- En cuanto a otros usos, se permitirán también instalaciones deportivas y escenarios para representaciones artístico-culturales.

- Siendo el destino de los espacios libres, el recreativo, no sólo ha de entenderse como zonas verdes, sino parque en general, con instalaciones de esparcimiento de todo tipo.

3. Condiciones de edificabilidad.

En estos espacios no se permitirán más construcciones que las que se indican a continuación.

- Se permitirán pequeños puestos de artículos para niños, periódicos, pájaros, flores, plantas, tabacos, bebidas, etc., cuyo volumen máximo y número se determinarán por el Ayuntamiento que dará las oportunas concesiones para su explotación.

- Instalaciones deportivas: sólo se permitirán las instalaciones al aire libre.

- Instalaciones para actividades culturales y artísticas: se permitirán escenarios y construcciones análogas según las indicaciones del Ayuntamiento.

Artículo 4.6. Ordenanza EQ. Equipamiento.

1. Ámbito de aplicación

La presente Ordenanza será de aplicación las parcelas destinadas a equipamiento en el suelo urbano de Huércal-Overa.

2. Usos.

Se permitirá el uso cultural, social, deportivo, educativo (centros de preescolar, EGB, BUP, FP, internado de alumnos, etc.), y otros usos de interés social, según los casos. Será siempre compatible el uso deportivo, espacios libres y aparcamientos.

3. Características estéticas, materiales y composición.

En lo que respecta a las características estéticas, materiales, y composición las construcciones escolares y de equipamiento social, se tendrán en cuenta las directrices del organismo de la administración correspondiente.

En todo caso, y además de lo expuesto en el apartado anterior, se tendrá en cuenta el entorno donde se ha de ubicar el nuevo edificio, para integrarlo con la construcción característica de la zona.

4. Condiciones de edificabilidad.

Parcela mínima: La que permita la efectividad del equipamiento, aceptada por el organismo competente en cada caso.

Ocupación máxima del solar: Libre.

Núm. máximo de plantas sobre rasante: Las que permitan las condiciones de calle, o la que precise la singularidad del edificio.

ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO. ANEXO. ORDENACIÓN DEL SECTOR-1. HUÉRCAL-OVERA

El objeto de este documento es evaluar los costes necesarios para la ejecución total de las obras de urbanización del Sector-1 y los sistemas generales adscritos, incluyendo aquellos que sean necesarios para el desarrollo completo del sector , tales como indemnizaciones, demoliciones, expropiaciones, etc para determinar de forma aproximada el costo final de la actuaciones y poder dictaminar la viabilidad económica de la actuación, si bien la valoración definitiva se determinará en la reparcelación.

1. Evaluacion de costes.

1.1 Coste de los terrenos.

El precio de los terrenos se fija a modo indicativo en la cantidad de 60 €/m².

1.2. Coste de la urbanización.

Comprende este capítulo, las obras de infraestructuras y servicios necesarios para transformar los terrenos en solares aptos para edificar de acuerdo a las condiciones en el artículo 14 de la LOUA.

1.2.1 Movimientos de tierra.

Asciende los movimientos de tierras reflejados en los perfiles longitudinales a la cantidad de 82.262,84 €.

1.2.2. Pavimentación.

El total de las obras de pavimentación de los viales, compuestos por calzada, aparcamiento y acerado asciende a 308.478,16 €.

1.2.3. Red de alcantarillado.

La ejecución de la red de fecales y pluviales formada por canalizaciones, pozos de registro y acometidas individuales asciende a 164.521,68 €.

1.2.4. Red de abastecimiento de agua.

La red de abastecimiento de agua está compuesta de tuberías de fundición, valvulería y acometidas individuales y asciende a 143.956,47 €.

1.2.5. Telecomunicaciones.

Incluye la red de telefonía con sus canalizaciones y acometidas individuales y asciende a 61.695,63 €.

1.2.6. Alumbrado público.

La instalación está formada por las canalizaciones, columnas, luminarias y centros de mando y control y asciende a 113.108,66 €.

1.2.7. Red de energía eléctrica.

Incluye la red de media tensión, centros de transformación y red de baja tensión ascendiendo a 232.260,84 €.

1.2.8. Jardinería y áreas de juegos.

Consiste en el tratamiento diferenciado del sistema de espacios libres en zonas ajardinadas y áreas de juegos infantiles y asciende a 51.413,03 €.

1.2.9. Señalización y mobiliario urbano.

La señalización vial tanto horizontal como vertical y el mobiliario urbano ascienden a 20.566,21 €.

1.3. Urbanización de los Sistemas Generales adscritos al Sector 1

Sistemas generales	Uso	Superficie (m²)	PEM Urbanización (€)
SG-EL-4.1	Esp. Libre	1.251,28	83.954,20
SG-EL-4.2	Esp. Libre	4.221,88	273.446,20
SG-EL-2 2	Esp. Libre	740,83	29.633,20
SG-V-2.1	Viario	8.935,93	1.523.593,00
SG-EQ-5	Equip.	592,21	-
		15.742,13	1.910.626,60

1.4. Resumen de urbanización.

Capítulo	Descripción	Importe
1.2.1	Movimiento de tierras	82.260,84
1.2.2	Pavimentaciones	308.478,16
1.2.3	Red de alcantarillado	164.521,68
1.2.4	Red de abastecimiento	143.956,47
1.2.5	Telecomunicaciones	61.695,63
1.2.6	Alumbrado público	113.108,66
1.2.7	Red de energía eléctrica	232.260,84
1.2.8	Jardinería y áreas de juego	51.413,03
1.2.9	Señalización y mobiliario urbano	20.565,21

Total PEM Urbanización Sector 1	1.178.260,52
Total PEM Urbanización SSGG adscritos (*)	785.613,51
Total PEM Urbanización	1.963.874,03
GG + Beneficio Industrial (19%)	373.136,07
Total Presupuesto Contrata s/IVA	2.337.010,10

(*) Parte proporcional del PEM de los SS.GG. adscritos correspondiente al Sector-1.

El resto hasta alcanzar el importe total corresponde a los sectores 2 y 3.

1.5. Actuaciones complementarias.

Se incluyen en este capítulo las actuaciones fuera del sector necesarias para conectar las infraestructuras de urbanización con las redes generales, afectando a la red de alcantarillado y media tensión.

Total PEM Obras complementarias	90.000,00
GG + Beneficio Industrial (19%)	17.100,00
Total obras complementarias s/IVA	107.100,00

1.6. Honorarios facultativos.

Se incluye en este apartado la elaboración del proyecto de urbanización, dirección de obra, elaboración de estudio de seguridad, coordinación de seguridad, trabajos de topografía, elaboración de bases y estatutos, proyecto de reparcelación, etc.

Total honorarios: 103.706,34 €.

1.7. Gastos administrativos.

Comprende este apartado las tasas por licencias urbanísticas, gastos de gestión, notaría y registro.

Total gastos administrativos: 51.853.17 €.

1.8. Resumen de costes.

Urbanización	2.337.010,10
Actuaciones complementarias	107.100,00
Honorarios facultativos	103.706,34
Administración	51.853,17
Coste total	2.599.669,61

3. Viabilidad económico-financiera.

Los medios económicos podrán ser propios o ajenos pudiéndose solapar la financiación propia con los créditos y la venta de las edificaciones previstas, en caso de simultanear edificación y urbanización dentro del marco de las garantías legales establecidas.

Con independencia de los medios económicos que garanticen a los propietarios la solvencia económica se expone a continuación la repercusión de los costes sobre las unidades de aprovechamiento subjetivo del sector de la que se desprende la viabilidad de la actuación.

Coste de los terrenos	3.507.067,80
Coste de las actuaciones urbanísticas	2.599.669,61
Coste total de suelo urbanizado	6.106.737,41
Aprovechamiento subjetivo (UAs)	21.856,66
Coste unitario UAs	279,40

PLAN DE ETAPAS: ANEXO. ORDENACIÓN DEL SECTOR-1. HUÉRCAL-OVERA

1. Urbanización.

De acuerdo con los criterios expuestos en la memoria, la urbanización se realizará en una única etapa que corresponde con la totalidad del Sector-1 y los sistemas generales adscritos a el.

En este período se ejecutarán todos los trabajos expuestos en el presente anexo de ordenación y cuyo desarrollo quedará recogido en el Proyecto de Urbanización.

El Plan General determina para este sector el plazo de UN año desde la aprobación de la ordenación del sector para obtener la aprobación del Proyecto de Urbanización y tres más para la terminación de la urbanización.

2. Edificacion.

Existen dos plazos diferenciados en función del carácter protegido o libre de las edificaciones.

El PGOU determina de forma vinculante para la construcción de viviendas protegidas un plazo de un año desde la aprobación de la ordenación del sector para obtener la calificación provisional de estas y tres más para la terminación de su construcción.

Para el resto de construcciones, conforme al artículo 22.3 del PGOU, el plazo máximo para la finalización de las obras de edificación es de doce años.

Almería, 14 de diciembre de 2009.- El Delegado, Luis Caparrós Mirón.