PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MAIRENA DEL ALJARAFE

TEXTO REFUNDIDO

DOCUMENTO DE ORDENACIÓN

MEMORIA

Modificación Octava - Aprobación Definitiva - Abril 2.014

MODIFICACIÓN OCTAVA. ACTUACION URBANISTICA AUSU-4 CALLE TERUEL, Y OTROS

INDICE

1. Antecedentes. Objetivo y alcance de la Modificación. 1
2. Contenido de las modificaciones sobre el Plan General de Ordenación Urbana.. 2
3. Modificaciones a introducir en la documentación grafica y escrita. ……5
4. Justificación del cumplimiento del Articulo 36 de la LOUA. Mejora y mantenimiento de las infraestructuras y dotaciones…….5
5. Tipo de documento y tramitación..... 6

Anexo. Modificaciones en la Normativa Urbanística……..……7

1. ANTECEDENTES. OBJETIVO Y ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN.

El Plan General de Mairena del Aljarafe se aprobó definitivamente en Mayo de 2003, por la CPOTU, aprobándose posteriormente el Texto Refundido el 9 de Diciembre de 2003.

Con posterioridad se han tramitado diversas modificaciones del Plan General, fundamentalmente relativas a correcciones de determinaciones graficas de la planimetría, y a correcciones en el articulado de la Normativa Urbanística.

Y por ultimo se ha aprobado definitivamente por el Pleno municipal el documento de Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe, cuyo contenido y alcance es el establecido en el Decreto 11/2008, de 22 de Enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado, con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas. De acuerdo con esta Norma el contenido de la Adaptación Parcial, solo afecta a las determinaciones de la Ordenación Estructural del Plan General definidas en el Artículo 10 de la LOUA. Y por tanto se mantienen vigentes el resto de las determinaciones de ordenación pormenorizada, establecidas en el texto Refundido del Plan General y sus posteriores Innovaciones.

En el periodo de tiempo transcurrido desde la entrada en vigor del Plan General, y en la medida que se ha utilizado por los servicios técnicos del Ayuntamiento para el control de las actuaciones urbanísticas en el Suelo Urbano, se han ido detectando algunos problemas en el desarrollo de algunas de las unidades de actuación previstas por el Plan General, que por su complejidad de gestión, por su coste financiero, el Ayuntamiento puede considerar la conveniencia, de su modificación, buscando otras alternativas de ordenación que las hagan más viables.

1.1. Necesidad de revisar las determinaciones de la Actuación Urbanística AUSU-4 Calle Teruel.

Entre otros, el objeto de la Modificación Octava es el cambio de las determinaciones de ordenación que el Plan General establece sobre la Actuación Urbanística **AUSU-4 Calle Teruel**, incluida en el Programa de Actuación del Plan. Entre las determinaciones estructurales introducidas por el documento de Adaptación Parcial se incluyen determinaciones relativas a la AUSU-4, para introducir la reserva del 30% de la edificabilidad residencial con destino a vivienda protegida, de manera que se introducen modificaciones en la edificabilidad y densidad de viviendas de la actuación. Estas modificaciones se recogen en la ficha correspondiente del Programa de Actuación, que se recoge en la Modificación Cuarta del Plan General.

La actuación urbanística que se plantea por el Plan, tiene por objetivo "Reordenar y completar el tejido residencial en el frente de la Carretera San Juan-Palomares" del barrio de Lepanto, en una zona donde el tejido ortogonal del ensanche residencial, confluye formando piezas triangulares sobre el frente de dicha carretera, sin resolverse de forma coherente la transición entre ambos elementos, y la formalización de la fachada del barrio sobre este eje viario principal. Entre los objetivos específicos se plantea la apertura de nuevo viario local, para permitir el enlace del viario local existente, calles Teruel y Murcia, con el eje de la Avda.de Palomares, y conseguir regularizar y ordenar las parcelas de titularidad pública existente, (se incluye una parcela propiedad del Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache, destinada a depósito de agua, actualmente fuera de servicio, que incluye una vivienda unifamiliar vinculada como guardería de esta infraestructura), reordenando los espacios libres existentes, y la parcela de equipamiento destinada a Infraestructuras Urbanas, (con destino a Infraestructuras de Abastecimiento de Agua).

El PGOU proyecta el desarrollo de la intervención, mediante la formulación de un Plan Especial de Reforma Interior, fijándose una serie de determinaciones generales de aprovechamiento y densidad edificatoria máximas para el desarrollo del PERI, así como las superficies de dotaciones de equipamiento, y espacios libres locales, que se deben generar en el ámbito de la actuación.

Al proyectarse como necesarios para el desarrollo de la nueva ordenación, una serie de viarios nuevos que afectan a edificaciones o solares privados existentes, que suponen un importante coste de gestión en cuanto a indemnizaciones de edificaciones preexistentes, y considerando que el equilibrio entre cargas de gestión y urbanización, respecto al valor de los aprovechamientos edificatorios resultantes, puede hacer deficitaria la actuación, el Plan prevé la gestión de la misma por iniciativa pública, por el sistema de expropiación, considerando también la proporción importante de suelo público en la misma.

Tras la entrada en vigor del plazo de vigencia del segundo cuatrienio del Plan, se hace patente la dificultad de desarrollar esta iniciativa de planeamiento , por cuanto el segundo cuatrienio coincide en el tiempo con el inicio y agravamiento posterior de la grave crisis económica actual, que afecta exageradamente al sector inmobiliario y a las posibilidades de gestión urbanística. Por tanto, la actuación AUSU-4, no se ha iniciado , pues resulta en el momento presente y en un futuro a corto plazo, muy difícil de poder ejecutar y desarrollar, con los contenidos y alcance previstos inicialmente, debido a la dificultad y proporción de cargas de gestión que se plantean.

El ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, en base a dar cumplimiento a sus responsabilidades en materia urbanística, y como administración responsable de la iniciativa y desarrollo de esta actuación, se plantea la necesidad de su desarrollo para dar cumplimiento a los objetivos de reordenación del Plan General, para lo que se propone la modificación de algunas de las determinaciones de ordenación y gestión previstas por el Plan, y recogidas en la ficha del Programa de Actuación, con objeto de manteniendo los objetivos generales de la actuación de reordenación de este ámbito, facilitar los proceso de ejecución y urbanización, posibilitando ajustes en la ordenación pormenorizada final, que permitan una simplificación y reducción de las cargas urbanísticas, y de gestión, haciendo más viable el desarrollo de la misma , en las actuales circunstancias de falta de actividad inmobiliaria, y de dificultad o escasez de recursos públicos que se puedan destinar a financiación de inversiones o gestión de suelos, garantizando por tanto la viabilidad de su gestión y su ejecución en plazos razonables y próximos, y manteniendo los objetivos finales del Plan General.

En la Modificación también se incorporan otras correcciones que afectan a las reservas de dotaciones de infraestructuras, que al no ser necesarias, se considera conveniente reajustar, destinando estos suelos a nuevas dotaciones de equipamiento de carácter social, a fin de actualizar el planeamiento a los objetivos y demandas actuales.

1.2. Necesidad de adaptar la funcionalidad como viario de la Calle Pedro Muñoz Seca, supresión de la actuación simple de viario ASV-2 , prevista en el Plan General.

El Plan General incorpora entre sus determinaciones de programación y gestión, varias actuaciones de ampliación o reforma de trazados de viarios locales, que se denominan Actuaciones Simples de Viario, entre las que se encuentra la "Ampliación de la Calle Pedro Muñoz Seca" ASV-2.

Esta actuación, tenía por objeto la ampliación de la sección de esta calle, tanto en su calzada, como en sus acerados, para potenciar la mejora de las comunicaciones viarias entre los ensanches situados al norte y al sur del Centro Histórico, posibilitando que la calzada permitiera el doble sentido de circulación, así como la creación de bandas de aparcamiento. En la actualidad la calle tiene una sección con sentido único de circulación. Para conseguir este ensanchamiento la actuación prevista en el PGOU, establece la gestión por expropiación a cargo del Ayuntamiento, de 867 m2 de suelo privado, constituido fundamentalmente por partes de jardines y espacios libres de parcelas, contemplando por tanto la rectificación de estas alineaciones privadas, y la reconstrucción de sus cerramientos.

Sin embargo el desarrollo posterior con que se ha construido la red viaria metropolitana, y en particular el diseño final del Viario Metropolitano del PISA ASGV-3, que incorpora un bulevar central, como reserva de viario para el futro tranvía metropolitano, han hecho cambiar la jerarquía y potencialidades de esta calle, que se preveía en el Plan General, pues no se ha construido el enlace de este viario local con la via Metropolitana del PISA, que daba potencialidad como distribuidor y servia de enlace entre la via metropolitana y el ensanche situado al norte de la Avenida de San Juan, con los ensanches nuevos situados al sur, sobre el eje central viario SGV-8.

Las necesidades actuales de circulación viaria de cruce entre ambas zonas urbanas al norte y al sur de la Avenida de San Juan, se han reducido notablemente, al no existir la tensión del enlace con la via metropolitana del PISA, y por tanto tener garantizada ambos sectores urbanos su movilidad de conexión externa plenamente garantizada, así como la movilidad este-oeste, a través de los enlaces con la Avda. de San Juan , que es el viario principal que articula el centro histórico , con los Alcores, que son los otros sectores que demandan movilidad. Por tanto el tráfico interno de directriz norte-sur, tiene muy escasa incidencia, y se pone en cuestión la necesidad de ampliar con doble sentido de circulación este viario.

Ante esta nueva situación del tráfico, no parece necesario, ni justificado considerando la optimización de los recursos

municipales , el esfuerzo de gestión y económico necesario para la expropiación y ampliación del viario, prevista en al actuación urbanística ASV-2, y el Ayuntamiento considera mas oportuno el mantenimiento de la sección actual de viario, que podrá ser objeto de reurbanización y ajuste de su diseño, no siendo necesaria el ensanchamiento y la expropiación. Y en coherencia al no existir la la necesidad de intervenir con procesos de gestión de suelo, se considera conveniente la modificación de las determinaciones del Plan General, suprimiendo la actuación simple de viario ASV-2 , "Ampliación Calle Pedro Muñoz Seca".

1.3. Cambio de calificación de la parcela de la Hermandad de Nª Sra del Rosario en la calle Nueva.

La existencia de la Hermandad de Nª Sra. Del Rosario en la Calle Nueva, no fue considerada en su momento en el proceso de elaboración del PGOU. La tipología edificatoria y el uso distintos al residencial que genera la actividad de esta Hermandad, es mas similar a la de un equipamiento privado, que al de los usos residenciales unifamiliares del centro histórico. Ante la solicitud de la Hermandad de que se reconozca esta singularidad se propone la sustitución en estas parcelas de la calificación de Centro Histórico, por la calificación de Equipamiento Privado, que permite ajustar mejor las condiciones de edificación de esta tipología de edificios a la Normativa correspondiente.

1.4. Cambio o correcciones del articulado de la Normativa Urbanística del PGOU.

En la Modificación también se incorporan otras correcciones que afectan al articulado de la Normativa Urbanística, relativos a distintos apartados de las condiciones de edificación, generales o de las diversas Zonas del suelo urbano, que la experiencia acumulada en la gestión administrativa del servicio de licencias, aconseja, reajustar o matizar, para evitar indeterminaciones o una mejor aplicación de los objetivos de ordenación del Plan.

1.5 Tipo de Innovación del planeamiento.

Por tanto, de acuerdo con el Articulo 37 y 38 de la LOUA, el presente documento de Innovación tiene el contenido de Modificación del Plan General, que por afectar a las determinaciones de ordenación estructural corresponde la competencia de su aprobación definitiva, de acuerdo con el articulo 31 de la LOUA, a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

2. CONTENIDO DE LAS MODIFICACIONES SOBRE EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

2.1. Actuación Urbanística AUSU-4 Calle Teruel.

Se propone la definición de unos criterios de ordenación pormenorizada, que hagan compatible, el mantenimiento del objetivo general del Plan de "Reordenar el tejido residencial del Barrio de Lepanto , hacia la fachada de la Avda. de Palomares" , con el mantenimiento o menor alteración posible de las circunstancias edificatorias , de uso, y de titularidad existentes y consolidadas, a fin de facilitar en todo lo posible los procesos de gestión del suelo, reduciendo las indemnizaciones por demoliciones, y los costes de urbanización.

Así se considera que es necesaria desde el punto de vista de la ordenación, y viable desde el punto de vista de gestión, la apertura de viario local prevista para prolongar la calle Murcia, hasta la Avda. de Palomares, que afectaría en su trazado a un solar no edificado con fachada a la calle Teruel. Pero sin embargo se debe considerar como inviable la apertura de un segundo viario en prolongación de la calle Teruel, debido al alto grado de consolidación de edificaciones y servidumbres existentes, que se proponían en la ordenación pormenorizada prevista en el Plan General, que debía desarrollar y completar el PERI correspondiente.

A partir de esta consideración previa sobre el trazado del viario, y de las necesidades y objetivos de ordenación pormenorizada, el ámbito de la actuación quedaría formado por dos manzanas, divididas por la calle de nueva formación prolongación de la calle Murcia.

La conformada al sur, debería resolver el cierre visual de las medianeras traseras de la calle Teruel, formando las nuevas fachadas a la calle de nueva formación, y sobre todo a la Avda. de Palomares. La manzana resultante al norte, debería conformar también la fachada de la Avda. de Palomares a partir de la parcela del depósito que formaría la esquina a la nueva calle, resolviendo la complejidad del espacio triangular que resulta entre las medianeras traseras de la calle Pablo Neruda, hasta el espacio ajardinado existente de forma triangular, que remata la esquina con la calle Barcelona.

En el caso de la manzana situada al sur el uso mayoritario de los terrenos seria el residencial con tipología de ensanche en manzana, con tres plantas mas atico, en la parcela resultante con fachada a la Avda. de Palomares, y con tipología de ensanche tradicional y dos plantas en la parcela de esquina entre las calles Teruel y Murcia. Parte de la superficie de la nueva manzana se destina a equipamiento. En el caso de la segunda manzana situada al norte, se combinan dos usos, el uso principal será el de equipamiento, generando una parcela triangular que conforme las nuevas alineaciones hacia la calle trasera en fondo de saco y hacia la Avda. de Palomares, y una segunda parcela que sella las medianeras de las parcelas residenciales existentes y la formalización de la manzana hacia la Avda. de Palomares con tipología de Ensanche en Manzana, también de tres plantas mas ático, y que incorpora las parcelas de titularidad del Ayuntamiento de San Juan. Esta ordenación permite la redistribución en posición y superficie de las cesiones de suelo dotacional para equipamiento previstas por el Plan General para esta actuación, que deben de respetarse y mantenerse, permitiendo el desarrollo de la misma en dos unidades de ejecución diferenciadas, que distribuyen de forma equilibrada los aprovechamientos , las cesiones de suelo y las cargas de urbanización..

Por su nivel de consolidación edificatoria y por su nivel de urbanización, y por ser innecesaria su incorporación al proceso de gestión, pueden quedar excluidas del ámbito de la unidad de ejecución, y quedar consolidados en sus usos actuales, las parcelas privadas edificadas de la Calle Teruel, que se consideraron equivocadamente como solares y no como parcelas edificadas y consolidadas, en el momento de la redacción del PGOU. También se consolida la ordenación de la parcela triangular destinada a espacios libres locales, que remata la esquina de la manzana hacia la calle Barcelona, dando cumplimiento a las cuantías de suelo previstas en el Plan General.

Con el objetivo de facilitar los procesos de gestión, se pueden precisar y afinar los ámbitos de ordenación pormenorizada y de ejecución del planeamiento, subdividiendo la actuación en dos unidades de ejecución con problemáticas y posibilidades diferenciadas, a ordenar mediante planeamiento de desarrollo o ordenación pormenorizada diferentes sobre cada manzana, y a desarrollar mediante procesos de gestión o de ejecución diferentes, para facilitar en procesos temporales distintos, la ejecución del planeamiento, sobre las circunstancias diferentes de cada ámbito, en cuanto a consolidación y titularidad del suelo. La

coherencia de la ordenación global del conjunto se garantiza con las determinaciones que establece la propia Modificación del Plan General, y el justo reparto de las cargas y beneficios del planeamiento se puede mantener y garantizar manteniendo los mismos derechos de aprovechamiento sobre los dos ámbitos de la actuación que requieren necesariamente un proceso de gestión y de nueva ordenación, y evitando incluir en este proceso a las parcelas de titularidad pública o privada que ya están consolidadas y sobre las que se pretende consolidar sus usos, forma y alineaciones de parcelas, mediante la nueva ordenación pormenorizada que establece la presente Modificación.

La modificación supone desde el punto de vista de planeamiento, el cambio o ajuste de las determinaciones estructurales para el desarrollo de la actuación AUSU-4 Calle Teruel, establecidas por el documento de Adaptación Parcial a la LOUA, (relativas a edificabilidad y densidad brutas asignadas a la actuación, a las determinaciones relativas a los aprovechamientos resultantes y a las determinaciones sobre edificabilidad y número de viviendas destinadas a vivienda protegida); así como a las determinaciones de ordenación pormenorizada que establece la ficha del Programa de Actuación , (relativas a las cesiones mínimas de dotaciones de espacios libres y equipamientos, y a la asignación de los parámetros de gestión , iniciativa y sistema de gestión). También en la modificación se afecta a la propia delimitación de la Unidad de Actuación, proponiéndose su rectificación, excluyendo de su ámbito a las parcelas públicas o privadas consolidadas y edificadas, que deben quedar al margen de los procesos de gestión, consolidándose su situación actual, mediante su clasificación como suelo urbano consolidado , y mediante la definición de la ordenación pormenorizada por la asignación a estas parcelas de la ordenanza correspondiente a su tipología edificatoria, o a su uso de equipamiento o espacio libre.

El contenido de la presente Modificación es el correspondiente a la definición precisa de la ordenación pormenorizada del ámbito de planeamiento, en el cual además de la nueva calificación del suelo asignada a las parcelas, que se definen en los ámbitos de las dos nuevas unidades de ejecución, que mantienen la clasificación de suelo urbano no consolidado, se modifica la clasificación como suelo urbano consolidado de las parcelas que se excluyen del ámbito de gestión, y se establecen las determinaciones de ordenación pormenorizada sobre dichas parcelas, asignándoseles la calificación correspondiente. Las alineaciones y las rasantes de las nuevas parcelas y del nuevo viario, que es el objetivo de las nuevas Unidades de Actuación se remiten a su ajuste definitivo mediante la figura de Estudio de Detalle. Las alineaciones y rasantes de las parcelas que se excluyen del ámbito, se corresponden con las titularidades existentes, y se mantienen las existentes.

La gestión y desarrollo del planeamiento requerirá no obstante de la tramitación y aprobación de instrumentos de gestión, de suelo para obtener los cambios de titularidad de suelo necesarios, en particular el proyecto de reparcelación de las nuevas Unidades de Ejecución delimitadas en la Modificación, que puede desarrollarse por la iniciativa privada, por afectar a suelos vacantes, siendo viable en cuanto al equilibrio entre aprovechamientos lucrativos y cargas de gestión y urbanización. En la primera Unidad de Ejecución se incluyen suelos de titularidad de privados, y los suelos patrimoniales del Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, todos ellos libres de edificación y afecciones, (parcelas 2 y 4 y parcela 3, Plano Informacion Titularidad del Suelo), permitiendo en este ámbito la apertura de la calle prolongación de la Calle Murcia y la conformación de la manzana sur, (es necesario proceder a la afección como viario de una pequeña parte de la parcela 6 , para mantener las alineaciones). En la segunda unidad de ejecución se deben incorporar los suelos patrimoniales del Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache y de Mairena del Aljarafe situados en la manzana norte, (parcelas 5ª, 5b, y 10, Plano de Información Titularidad del Suelo), afectados por le deposito y vivienda en el caso de las parcelas del Ayuntamiento de San Juan. La segregación en dos unidades de ejecución permite la gestión más directa de la primera por iniciativa de los particulares, permitiendo una mayor iniciativa en la segunda por parte del Ayuntamiento de San Juan como titular de suelo. Para ambas Unidades de Ejecución se establecen las mismas edificabilidades brutas y aprovechamientos urbanísticos, y también se equilibran las cargas de urbanización.

Se excluyen de la gestión los suelos que incluyen parcelas que se mantienen en su uso y alineaciones actuales, con excepción de algunos ajustes , que deberán ser objeto de rectificación de alineaciones, mediante segregación parcelaria de las partes destinadas a viario , y agregación de las destinadas a equipamiento, manteniendo en cualquier caso la titularidad y destino público de las parcelas, actuación que puede gestionarse y ejecutarse de manera independiente en su iniciativa, procedimiento y plazos temporales a la gestión de las nuevas Unidades de Ejecución..

Se incorporan nuevas fichas del Programa de Actuación, incorporando la nueva delimitación de las dos nuevas Actuaciones Urbanísticas AUSU-4A y AUSU-4B, y sus determinaciones de ordenación. En cada una de las dos actuaciones en suelo urbano no consolidado, se establecen las reservas de suelo para vivienda protegida correspondiente, especificando las fichas número de viviendas y aprovechamientos correspondientes. La ordenación pormenorizada establece la localización de estas reservas sobra las dos únicas parcelas lucrativas resultantes, una en cada actuación, que deberán combinarse con el resto de aprovechamientos de vivienda libre, bien mediante posterior segregación en los procesos de reparcelación, o bien mediante edificación conjunta en proindiviso. Al estar sometidas ambas actuaciones a la formulación de la figura de planeamiento de Estudio de Detalle, la programación temporal de los plazos para el inicio y terminación de las viviendas protegidas prevista en el Articulo 18.3.c de la LOUA, deberá concretarse de forma mas precisa en el momento de redacción de estos documentos e incorporarlo a dichos documentos.

A continuación se resumen los parámetros de ordenación para la Actuación, previstos en el planeamiento, y los nuevos parámetros resultantes de la Modificación.

Determinaciones del Planeamiento vigente. AUSU.4

Superficie Total: 7.230 m2
Desarrollo mediante PERI
Sistema de Actuación: Expropiación

Uso característico: Residencial
Coeficiente Edificabilidad: 1,05 m2c/m2s
Nº Máximo Viviendas: 79

Tipologías dominantes: Ensanche Tradicional y Ensanche en Manzana
Edificabilidad: 7.625 m2c
Vivienda protegida mínimo: 26 viv
Vivienda libre máximo: 53 viv

Cesiones: Espacio Libre: 747 m2
Equipamiento: 1.522 m2 (deposito)
Viario: 2.494 m2

Aprovechamiento Medio: Area de Reparto A.R SU Nº 4. 0,896 UA/ m2
Aprovechamiento Viv Libre: 5.337,29 UA (5.337,29 m2c x 1,00 = 5.337,29 UA)
Aprovechamiento Viv Protegida: 1.143,71UA (2.287,42 m2c x 0,50 = 1.143,71 UA)

Determinaciones de la Modificación Octava. AUSU.4A

Superficie Total: 3.104 m2
Desarrollo mediante E.D.
Sistema de Actuación: Compensación

Uso característico: Residencial
Coeficiente Edificabilidad: 1,00 m2c/m2s

Tipologías dominantes: Ensanche Tradicional y Ensanche en Manzana
Edificabilidad: 3.104 m2c
Ensanche Tradicional: (124 m2) 214 m2c
Ensanche en Manzana: (1.253 m2) 2.890 m2c

Nº Máximo Viviendas: 32

Vivienda protegida mínimo : 10 viv
Vivienda libre máximo: 22 viv
Cesiones: Equipamiento : 830 m2, y Viario.

Aprovechamiento Medio: Area de Reparto A.R SU Nº 4A. 0,8502 UA/ m2/ 2.639,00 UA
Aprovechamiento Viv Libre: 2.173,00 UA (2.173,00 m2c x 1,00 = 2.173,00 UA)
Aprovechamiento Viv Protegida: 466,00 UA (931,00 m2c x 0,50 = 466,00 UA)

Determinaciones de la Modificación Octava. AUSU.4B

Superficie Total: 2.190 m2
Desarrollo mediante E.D.
Sistema de Actuación: Compensación

Uso característico: Residencial	Tipologías dominantes: Ensanche en Manzana	
Coeficiente Edificabilidad: 1,00 m2c/m2s	Edificabilidad:	2.190 m2c
	Ensanche en Manzana: (790 m2)	2.190 m2c
Nº Máximo Viviendas: 22	Vivienda protegida mínimo: 6 viv	
	Vivienda libre máximo: 16 viv	
	Cesiones: Equipamiento : 700 m2, y Viario.	

Aprovechamiento Medio: Area de Reparto A.R SU Nº 4B. 0,8502 UA/ m2/		1.862,00 UA
Aprovechamiento Viv Libre: 1.533,00 UA	(1.533,00 m2c x 1,00 =	1.533,00 UA)
Aprovechamiento Viv Protegida: 329,00 UA	(657,00 m2c x 0,50 =	329,00 UA)

Determinaciones de la Modificación Octava. Suelo Urbano Consolidado

Superficie Total : 1.936 m2
Desarrollo mediante aplicación directa Ordenanzas Suelo Urbano
Sistema de Actuación:

Uso característico : Residencial	Tipologias dominantes: Ensanche Tradicional	
Coeficiente Edificabilidad:	Suelo Ensanche Tradicional:	641 m2
	Edificabilidad Ensanche Tradicional	1.060 m2c
Nº Máximo Viviendas: 8	Vivienda protegida mínimo : 0 viv	
	Vivienda libre máximo 8 viv	
	Dotaciones: Espacio Libre : 819 m2, y Viario.	

En el computo global de la Modificación, respecto a edificabilidades , aprovechamientos, densidad de viviendas, y superficies de suelo destinadas a equipamiento, se reducen tanto el aprovechamiento y la edificabilidad , así como el número total de viviendas resultantes de la nueva ordenación, y sin embargo se mantienen las superficies de suelo destinado a espacios libres y equipamiento, pues en las dotaciones establecidas en la ficha de desarrollo del Plan General se establece una reserva de equipamiento de 1.522 m2, que incluía la parcela del depósito de agua perteneciente al Ayuntamiento de San Juan, considerando la posibilidad de mantener en uso dicha instalación y reordenar su entorno

La nueva ordenación sustituye el uso de infraestructuras urbanas por el de SPIS, y respeta y amplia los parámetros superficiales de las reservas de equipamiento y dotaciones, pues se generan dos parcelas de equipamiento; con superficies de 700 m2 y de 830 m2 destinadas a equipamiento. La ordenación pormenorizada en dos parcelas diferentes de superficie próxima a los 700-800 m2 es la que se considera idónea para el destino final como equipamiento Sistema de Interés Publico y Social , para albergar cualquier tipo de servicio de esta categoría, que se demande para mejorar la ampliación de dotaciones del barrio. Se modifica la calificación anterior prevista en el PGOU, como Servicio Urbano, por haber perdido la función de depósito regulador al servicio del municipio de San Juan, la parcela que albergaba esta instalación, y no ser necesario el mantenimiento de la titularidad del Ayuntamiento de San Juan, sobre una parcela destinada a equipamiento en el termino de Mairena. La modificación en cuanto al tipo de y destino del equipamiento, no supone perdida sino mejora en los estándares de equipamiento del municipio de Mairena del Aljarafe, al ampliarse los equipamientos para uso directo de los ciudadanos, SIPS, aun cuando se reduzca el suelo destinado a infraestructuras urbanas de abastecimiento de agua, pues estos servicios ya están garantizados con otras instalaciones existentes, tanto al servicio de Mairena como de San Juan de Aznalfarache. También como resultado de la nueva ordenación, se mantiene y amplia la superficie destinada a espacios libres locales, manteniéndose el uso de los jardines existentes, que cuentan con una superficie ligeramente mayor , que la establecida para la AUSU-4 por el PGOU.

Como conclusión se puede asegurar que la Modificación supone una mejora para el bienestar del conjunto de la población, y se da cumplimiento a los fines y objetivos de la actividad urbanística, por cuanto se cumplen y amplían los estándares de dotaciones de espacios libres y equipamientos previstos sobre la actuación, , mejorando su funcionalidad, y accesibilidad de servicio a los ciudadanos, ampliando sus potencialidades de albergar distintos usos públicos, sin incrementarse los aprovechamientos, quedando garantizado en cualquier caso el servicio de infraestructuras de abastecimiento al vecino municipio de San Juan, y se resuelven de manera efectiva y con mayor garantía de éxito los procesos de gestión y de obtención del suelo público. (Art. 36, 2ª de la LOUA).

2.2. Supresión de la actuación simple de viario ASV-2 Calle Pedro Muñoz Seca, prevista en el Plan General.

El Ayuntamiento considera más oportuno el mantenimiento de la sección actual de viario, no siendo necesaria el ensanchamiento y la expropiación. Y en coherencia al no existir la la necesidad de intervenir con procesos de gestión de suelo, se suprime la actuación simple de viario ASV-2 , “Ampliación Calle Pedro Muñoz Seca”.

2.3. Cambio de calificación de la parcela de la Hermandad de Nª Sra del Rosario en la calle Nueva.

Ante la solicitud de la Hermandad de que se reconozca la singularidad de etas parcelas, se sustituye en estas parcelas la calificación de Centro Histórico, por la calificación de Equipamiento Privado, que permite ajustar mejor las condiciones de edificación de esta tipología de edificios a la Normativa correspondiente.

2.4 Modificación de diversos artículos de la Normativa Urbanística, relativos a distintos apartados y contenidos.

A requerimiento de los servicios municipales de licencias se introducen algunas modificaciones en el articulado de la normativa Urbanística.

3. MODIFICACIONES A INTRODUCIR EN LA DOCUMENTACIÓN GRAFICA Y ESCRITA

3.1. Modificación del plano de Clasificación del Suelo, del PGOU (Adaptación a la LOUA), para grafiar con la categoría de Suelo Urbano Consolidado, las parcelas excluidas de la actuación AUSU-4 y mantener el resto de la actuación como Suelo Urbano No Consolidado. Modificación del plano de Sistemas Generales del PGOU , (adaptación a la LOUA), para grafiar la nueva posición y categoría de las parcelas destinadas a SSGG de equipamientos , generadas en las nuevas actuaciones AUSU-4A y AUSU-4B.

3.2. Modificación en el plano Nº 4 Calificación Usos y Sistemas. Redefinición del límite de la unidad de ejecución, excluyendo del ámbito las parcelas consolidadas, y definiendo los limites de las nuevas unidades de ejecución. Sustitución de la ordenación pormenorizada no vinculante, que afecta al ámbito de la AUSU-4, por nueva ordenación pormenorizada, que incluye nuevo trazado del viario local prolongación de la calle Murcia, y la calificación con la ordenanza Residencial Ensanche Tradicional, y Residencial Ensanche en Manzana, de las parcelas edificables dentro del ámbito de la actuación, y la calificación con la ordenanza Residencial Ensanche Tradicional de viario y de espacios libres y equipamiento de las parcelas excluidas de la actuación que se clasifican como suelo urbano consolidado. Modificación de la nueva calificación como equipamiento privado de la Hermandad de Nª Sra. Virgen del Rosario.

3.3. Modificación del plano Nº 3 Régimen de Gestión del Suelo. Definición de los imites de las nuevas unidades de ejecución AUSU-4ª y AUSU-4B, y de la supresión de la ASV-2 Calle Pedro Muñoz Seca, con el fin de facilitar la gestión y ejecución de las determinaciones del planeamiento.

3.4 Modificación de la ficha del Programa de Actuación, relativa al AUSU-4, (Modificada en la Modificación Cuarta), definiendo e incorporando las determinaciones correspondientes modificadas en cuanto a cesiones de dotaciones, edificabilidades, y número de viviendas, Aprovechamiento tipo y área de reparto, programación, y gestión de la actuación.

3.5. Modificación de los cuadros resumen del Suelo Urbano, que se incluyen en la Memoria del Plan General, relativos a los parámetros de edificabilidad y número de viviendas asignados a las distintas actuaciones urbanísticas en suelo urbano. Modificación de los cuadros resumen de Areas de Reparto y aprovechamiento tipo en suelo urbano no consolidado, incorporando las nuevas determinaciones de aprovechamiento tipo para la AUSU.4 resultantes de la Modificación

3.6: Modificación de diversos artículos de la Normativa Urbanística, relativos a distintos apartados y contenidos:

Nueva regulación del articulado relativo a patios de luces, para definir el concepto de patio vividero, y la posibilidad de autorización de viviendas interiores. Art.6.41, Art.6.43).

Nueva regulación del articulado relativo a piezas habitables en sótanos y semisótanos. (Art.6.38 t Art.6.39).

Nueva regulación del articulado relativo a las obras permitidas en procesos de rehabilitación, reforma o cambio de uso en edificaciones existentes, en las ordenanzas Bloque Intensivo, Bloque Extensivo, y Conjuntos Residenciales, para la aplicación singular en estos casos de las Condiciones Generales de Edificación. (Art.10.39, Art.10.51, Art.10.112).

Nueva regulación del articulado relativo a la flexibilización de usos compatibles en la ordenanza Terciario Extensivo. (Art.10.103).

Nueva regulación del articulado relativo a los espacios libres privados de parcela cuando estos se destinan a aparcamiento privado de la finca. (Art.6.70).

Nueva regulación del articulado relativo a construcciones auxiliares en vivienda unifamiliar adosada y aislada. (Art.10.65, Art.10.76, y Art.10.81)..

Nueva regulación del articulado relativo a licencia de obra menor. (Art.3.12):

4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 36 DE LA LOUA. MEJORA Y MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y LAS DOTACIONES.

La Modificación, introduce ligeros cambios en la posición y superficies de las parcelas dotacionales incluidas en el ámbito de la AUSU-4, que tenían una definición orientativa en la ordenación pormenorizada del Plan General, pues su ordenación pormenorizada definitiva estaba remitida al desarrollo de un Plan Especial de Reforma Interior. La nueva ordenación de la Modificación, define la ordenación pormenorizada de las parcelas de espacios libres y equipamiento público, que deberá ajustarse en sus alineaciones definitivas mediante la rectificación de alineaciones, por tramitación de licencia de parcelación. En cualquier caso la superficie prevista en el Plan General para estos dos usos reflejada en la ficha del Programa de Actuación se mantiene e incluso se incrementa ligeramente, reduciéndose además la edificabilidad y densidad inicialmente asignadas, con lo que no se reducen en ningún caso los estándares de dotaciones locales previstos por el Plan General, ni en el ámbito de la Modificación, ni en el entorno próximo del ámbito del planeamiento o Zona Homogénea a efectos de dotaciones locales.

Por tanto se considera que ni desde el punto de vista cuantitativo, ni desde el punto de vista cualitativo, de posición, forma o capacidad de uso, se producen restricciones o pérdidas de capacidad del sistema general y local de espacios libres y equipamientos, previstos por el Plan General en su conjunto y en particular en esta Área Homogénea del Suelo Urbano.

Se da cumplimiento a los fines y objetivos de la actividad urbanística, con la mejora objetiva que supone para la población, el desarrollo de la nueva ordenación propuesta, que posibilita el cumplimiento del desarrollo y ejecución del planeamiento municipal, sin que la propuesta suponga perdida de funcionalidad o proporción de las dotaciones locales existentes, respecto a los aprovechamientos, tal y como se recoge en el Articulo 36 de la LOUA, que define las condiciones que deben cumplir y justificar las innovaciones que afecten a dotaciones públicas.

5. TIPO DE DOCUMENTO Y TRAMITACIÓN.

De acuerdo con la Legislación Urbanística vigente, la Ley 6/1998 de 13 de Abril sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, y Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, el alcance y contenido de este documento se ajusta a la figura de planeamiento recogida en el Art.38 de la Ley 7/2002, es decir Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Mairena del Aljarafe.

El alcance del presente documento no se puede entender por Revisión del planeamiento general puesto que no se da la circunstancia prevista en la legislación urbanística, ni en los supuestos previstos al efecto por el Plan General: "Se entiende por Revisión la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación de suelo o por agotamiento de la capacidad del Plan. En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como modificación del mismo, aún cuando dicha alteración lleve consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo".

Todos los cambios introducidos tienen el carácter de cambios no sustanciales, respecto a la ordenación general del Plan, pues se restringen a la reasignación de usos pormenorizados, manteniendo los parámetros de ordenación estructural, y a la modificación de los instrumentos de planeamiento de desarrollo y de los ámbitos y sistemas de gestión inicialmente previstos para esta actuación en suelo urbano. No obstante en el ajuste propuesto se excluyen del ámbito de la unidad de ejecución varias parcelas privadas, y algunas parcelas de titularidad pública, que ya no son afectadas por la actuación de gestión, y por tanto son objeto del cambio de su clasificación, pasando de suelo urbano no consolidado a suelo urbano consolidado.

La Modificación no supone incremento de los parámetros de aprovechamiento y densidad edificatoria global del conjunto del Área Urbana en la que se incluye el amito de la Modificación. Al contrario se reducen los parámetros pormenorizados de densidad residencial y de edificabilidad y aprovechamiento, ajustados a la nueva delimitación de la actuación, aunque se mantienen las determinaciones relativas al destino del 30% de la edificabilidad residencial para vivienda protegida.

Tampoco se afecta a los estándares de equipamientos y zonas verdes tanto generales como locales del conjunto del Plan General, y del Área Urbana correspondiente, pues no se incrementan los aprovechamientos ni el número de viviendas, y las modificaciones de diseño de la forma de los espacios libres y equipamientos afectados en la Modificación no suponen reducción superficial , ni cambio posicional, ni perdida de uso de las dotaciones preexistentes.

La Modificación del Plan General no supone modificación de los Sistemas Generales, pues la superficie de suelo destinada a Equipamiento para Infraestructuras Urbanas, prevista en la ficha del Programa de Actuación, que debería ser objeto de ordenación pormenorizada por el PERI previsto en el PGOU, se mantiene en su localización y superficie , y queda definida en su ordenación pormenorizada por el presente documento de planeamiento que sustituye a estos efectos al PERI en desarrollo de las previsiones del Plan General.

En coherencia con el contenido de la Modificación, la tramitación y aprobación de la Modificación Octava del Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe, se ajustará a lo establecido en el Art. 32 "Tramitación de los Instrumentos de Planeamiento", de la Ley 7-2002, mediante Aprobación Inicial del Pleno del Ayuntamiento, Publicación del acuerdo en el BOJA y en diario de difusión provincial, periodo de exposición al público de un mes para recepción de alegaciones, y requerimiento de informes de los órganos o entidades administrativas con competencias sectoriales afectados, y Aprobación Provisional por el pleno municipal. Posteriormente el expediente se remitirá a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, como órgano sustantivo para su Aprobación Definitiva, por ser la Modificación de carácter estructural al afectar a la clasificación del suelo de las parcelas que son excluidas del ámbito de ordenación y de gestión, y como consecuencia de los cambios de aprovechamientos asignados, y el uso de las parcelas de equipamiento.

El alcance de la Modificación, supone que el presente documento no está incluido dentro de los supuestos establecidos para el cumplimiento del Procedimiento de evaluación de Impacto Ambiental, de acuerdo con la Legislación de Protección Ambiental de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En el trámite de información pública del documento de Aprobación Inicial se ha presentado una única alegación formulada por el Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache, en la que en base a que la parcela de su titularidad ,inicialmente afectada la uso de depósito de abastecimiento de agua, ha dejado de desempeñar esta función, y ante la innecesaridad de mantener una parcela destinada a equipamiento en otro término municipal, solicita que esta parcela pase a ser objeto de cambio de titularidad, como equipamiento público de Mairena del Aljarafe, incluyendo la misma dentro de la nueva delimitación de la unidad de ejecución, a los efectos de su gestión del suelo mediante el nuevo sistema de compensación. Considerando la alegación formulada por el Ayuntamiento de San Juan de Aznalfarache se ha procedido a realizar los ajustes necesarios en el nuevo documento de aprobación provisional, sustituyendo el uso de equipamiento privado inicialmente previsto para esta parcela, e incorporando la misma al nuevo ámbito de la Actuación Urbanística, manteniéndose en cualquier caso los estándares de equipamiento previstos en otras localizaciones de suelo.

Tras la Aprobación Provisional del documento en Febrero de 2013, se remite el expediente para su tramitación a la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura Pesca Y Medio Ambiente, que emite Informe Preliminar de fecha 2 de Mayo de 2013, en el que solicita la inclusión en el documento de una serie de determinaciones, justificaciones y aclaraciones o subsanación de deficiencias, con carácter previo a la continuidad de la tramitación del expediente. Como consecuencia de incorporar las determinaciones requeridas se elabora un nuevo documento que se somete a un nuevo proceso de Aprobación Provisional, con fecha de Septiembre de 2013, para su posterior remisión a la CPOTU.

Con fecha de 3 de Abril de 2014, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Sevilla, resuelve la Aprobación Definitiva de la Modificación Octava del PGOU de Mairena del Aljarafe, requiriendo la subsanación de deficiencias, con carácter previo a la publicación y entrada en vigor del documento de referencia.

Para subsanar las deficiencias relacionadas en la resolución, se elabora el presente Texto Refundido , que incorpora al documento aprobado definitivamente, las correcciones requeridas por la CTOTU.

Mairena del Aljarafe, Abril de 2014

Fdo: Juan Carlos Muñoz Zapatero

ANEXO. MODIFICACIONES EN LA NORMATIVA URBANISTICA

TITULO VI SECCIÓN XIV CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS EDIFICIOS

Articulo. 6.41 Patios de Luces

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

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

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

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

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

Articulo 6.43. Dimensiones de los Patios de luces Cerrados

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

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

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

USO DEL LOCAL	LUCES RECTAS
Piezas habitables (excepto cocina)	1:3 H y 3,00 metros
Cocina, Piezas no habitables, escaleras	1:5 H y 3,00 metros

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

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

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

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

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

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

TITULO VI SECCION XII. CONDICIONES HIGIÉNICAS DE LOS LOCALES

Articulo 6.38. Pieza Habitable

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

2.- Exceptuando aquellos locales que puedan carecer de huecos, en razón de la actividad que en ellos se desarrolla, y siempre que cuenten con instalación mecánica de ventilación y acondicionamiento de aire, toda pieza habitable deberá satisfacer alguna de las condiciones que se señalan a continuación:
a) Tener huecos abiertos sobre una vía o espacio libre público.
b) Tener huecos abiertos a un patio o espacio libre de edificación de carácter privado que cumpla las normas correspondientes en cuanto a sus dimensiones, ***que establezcan las Normas Generales de Edificación, o las Normas Particulares de Zona.***

Articulo 6.39. Piezas habitables en sótanos y semisótanos

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

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

TITULO X CAPITULO V. ORDENANZA Nº 4 BLOQUE EXTENSIVO

SECCION II. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN PARA LAS EDIFICACIONES INCLUIDAS EN EL NIVEL A

Articulo 10.39. Tipos de Obras Permitidas.

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

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

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

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

.

TITULO X CAPITULO VI. ORDENANZA Nº 5 BLOQUE INTENSIVO

SECCION II. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN PARA LAS EDIFICACIONES INCLUIDAS EN EL NIVEL A

Articulo 10.51. Tipos de Obras Permitidas.

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

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

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

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

TITULO X CAPITULO 12. ORDENANZA Nº 11 CONJUNTOS RESIDENCIALES

Articulo 10.112 Tipos de Obras Permitidas.

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

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

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

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

TITULO X CAPITULO 11. ORDENANZA Nº 10 TERCIARIO EXTENSIVO

Articulo 10. 103. Usos Compatibles

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

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

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

c) Industrial en categoría I, en edificio exclusivo.

TITULO VI SECCION:.CONDICIONES DE LOS APARCAMIENTOS Y GARAJES EN LOS EDIFICIOS

Articulo 6.70 Aparcamiento en los Espacios Libres Privados

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

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

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

TITULO X. CAPITULO 7 ORDENANZA Nº 6 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA

Articulo 10.65 Posición de la Edificación

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

· Nivel A: la edificación se dispondrá alineada a fachada ó podrá separarse del lindero frontal en el conjunto de la unidad morfológica, con un mínimo de tres (3) metros, pudiendo combinarse ambos criterios de forma uniforme en toda la agrupación.

· Niveles B y D: la edificación se dispondrá con un retranqueo mínimo de tres (3) metros sobre la alineación oficial.

· Nivel C: la edificación se dispondrá con un retranqueo mínimo de la fachada de cinco (5) metros, salvo que la línea de alineación obligatoria señalada en los planos de Calificación del Suelo Zonas y Sistemas especifiquen otra dimensión.

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

· Nivel A: la edificación deberá adosarse a los linderos laterales salvo que la edificación colindante esté retranqueada en cuyo caso deberá separarse un mínimo de tres (3) metros.

· Niveles B, C, Y D: Se establece un retranqueo mínimo a los linderos laterales de tres (3) metros salvo en planta baja.

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

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

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

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

TITULO X. CAPITULO 8. ORDENANZA Nº 7 RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA

Articulo 10.76 Posición de la Edificación

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

Nivel A: Cinco (5) metros al lindero frontal y tres (3) al resto de los linderos.

Nivel B: Tres (3) metros a cualquiera de los linderos.

Nivel C: Tres (3) metros a cualquiera de los linderos.

Nivel D: Tres (3) metros en al menos dos de los linderos de la parcela.

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

Articulo 10.81 Condiciones Estéticas

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

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

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

4.- Todas las medianeras tendrán tratamiento de fachada.

TITULO III. CAPITULO I LICENCIAS URBANISTICAS

Articulo 3.12. Licencias de Obra Menor

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

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

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

c) Presupuesto de las obras.

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

- ***a) Obras en fachada y cubiertas con trabajos a una altura inferior a 6 ,00 m. (picado, enfoscado o pintura, sustitución o aplacado de piezas de revestimiento en fachada, impermeabilizaciones de cubiertas o reposición de tejas, sustitución o renovación de elementos de cerrajería, etc.)***
- ***b) Obras en interior de los inmuebles que no afecten a la estructura y que no aumenten su superficie.(sustitución de revestimientos o de tabiquerías interiores).***
- ***c) Obras sobre las instalaciones. (cambios o renovaciones de las instalaciones eléctricas, fontanería, saneamiento, gas, climatización, energía solar, etc).***
- ***d) Obras en parcelas o solares. (limpieza de solares sin movimiento de tierras, muros de cerramiento inferiores a un metro que no requieran cimentación ni afecten a contención de tierras)***
- ***e) Obras en locales con actividad y licencia de apertura.(obras incluidas en los epígrafes a, b , c y d) En el resto de supuestos se requerirá proyecto técnico, y la licencia se tramitara por el procedimiento de declaración responsable, salvo que supongan ampliación de superficie o sean de nueva planta, que lo harán por le procedimiento de obra mayor.***

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

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

MODIFICACIÓN OCTAVA

ÁREA REPARTO	Nº	SUPERFICIE	SISTEMAS	SUPERFICIE	TOTAL SUPERFICIE	TOTAL APROVECH.	COEF.	U.A.	APROVECH. MEDIO
SU Nº 1	AUSU-1	3308			3308	6.372 m²c Ensanche Manzana	1	6.372	1,93
SU Nº 2	AUSU-2	2.208			2.208	5.697 m²c Ensanche Manzana	1	5.697	2,58
SU Nº 3	AUSU-3	10.225			10.225	21.779 m²c Ensanche Manzana	1	21.779	2,13
SU Nº 4A SU Nº 4Bª	SU Nº 4A SU Nº 4B	3.104 2.190			3.104 2.190	3140 m²c 2.190 m²c Ensanche Manz	1(libre) 0,5(VPO)	2.639 1.862	0,8502 0,8502
SU Nº 5	AUSU-5	9.068			9.068	3.677 m²c Unifamiliar Aislada C	1	3.677	0,405
SU Nº 6	AUSU-6	28.098	ASGV-2 ASGE-1	4.465 26.115	58.678	32.425 m²c Bloque Extensivo C	1	32.425	0,5526
SU Nº 7	AUSU-7	1.166			1.166	1.290 m²c Casco Histórico	1	1.290	1,106
SU Nº 8	AUSU-8	25.500	ASGE-4	14.874	40.374	36.804 m²c Bloque Extensivo B	1	36.804	0,91
SU Nº 9	AUSU-9	32.666			32.666	26.532 m²c Unif adosada Plurifamiliar	1	26.532	0,81
SU Nº 10	AUSU-10	4.281			4.281	7.216 m²c Bloque Extensivo B	1	7.216	1,68
SU Nº 11	AUSU-11	3.829			3.829	4.386 m²c Casco Histórico	1	4.386	1.145
SU Nº 12	AUSU-12	7.115			7.115	5.374 m²c Casco Histórico	1	5.374	0,76
SU Nº 13	AUSU-13	19.566			19.566	2.250 m²c Ensanche Tradic	1	2.250	0,115
SU Nº 14	AUSU-14	12.090	ASGEL-9	2.889	14.979	2.276 m²c Unifamiliar Ais B	1	2.276	0,152

MODIFICACIÓN OCTAVA

RESUMEN DATOS DE ORDENACIÓN SUELO URBANO. SEGUNDO CUATRIENIO

Actuaciones	Nombre	Superficie Total	Aprovechamiento Residencial	Aprovechamiento Industrial	Número de viviendas	Espacio Libre	Docente	Deportivo	SIPS
Calle Teruel	AUSU-4A AUSU-4B	3.104 m² 2.190 m²	3.104 m²c 2.190 m²c	- -	32 22	- -		- -	830 m² 700 m²
Carretera de Palomares 4	AUSU-17	35.526 m²	7.784 m²	-	30	-		-	-
Urbanización La Mampela	AUSU-19	193.387 m²	34.794 m²	-	86	3.719 m²		-	1.000 m²
Urbanización La Señora Norte 1	AUSU-18	103.089 m²	18.718 m²		46	1.000 m²			1.000 m²
Urbanización La Señora Norte 2	AUSU-20	64.371 m²	11.870 m²	-	30	1.519 m²		-	
Urbanización La Señora Sur	AUSU-21	78.976 m²	14.091 m²	-	35	-		-	-
Finca Peralta	AUSU-27	155.082 m²	-	124.066 m²	-	6.735 m²		-	6.735 m²
TOTALES SEGUNDO CUATRIENIO		637.661 m²	93.738 m²	124.066 m²	291	13.720 m²			10.527 m²
TOTALES AUSU		937.819 m²	314.348 m²	130.072 m²	1.855	40.686 m²		1.039 m²	11.378 m²

MODIFICACIÓN OCTAVA

ÁREA REPARTO	Nº	SUPERFICIE	SISTEMAS	SUPERFICIE	TOTAL SUPERFICIE	TOTAL APROVECH.	COEF.	U.A.	APROVECH. MEDIO
SU Nº 1	AUSU-1	3308			3308	6.372 m²c Ensanche Manzana	1	6.372	1,93
SU Nº 2	AUSU-2	2.208			2.208	5.697 m²c Ensanche Manzana	1	5.697	2,58
SU Nº 3	AUSU-3	10.225			10.225	21.779 m²c Ensanche Manzana	1	21.779	2,13
SU Nº 4A SU Nº 4B	AUSU-4A AUSU-4B	3.104 2.190			3.104 2.190	3.104 m²c 2.190 m²c Ensanche Manz	1(libre) 0.50(VPO)	2.639 1.862	0,8502 0,8502
SU Nº 5	AUSU-5	9.068			9.068	3.677 m²c Unifamiliar Aislada C	1	3.677	0,405
SU Nº 6	AUSU-6	28.098	ASGV-2 ASGE-1	4.465 26.115	58.678	32.425 m²c Bloque Extensivo C	1	32.425	0,5526
SU Nº 7	AUSU-7	1.166			1.166	1.290 m²c Casco Histórico	1	1.290	1,106
SU Nº 8	AUSU-8	25.500	ASGE-4	14.874	40.374	36.804 m²c Bloque Extensivo B	1	36.804	0,91
SU Nº 9	AUSU-9	32.666			32.666	26.532 m²c Unif adosada Plurifamiliar	1	26.532	0,81
SU Nº 10	AUSU-10	4.281			4.281	7.216 m²c Bloque Extensivo B	1	7.216	1,68
SU Nº 11	AUSU-11	3.829			3.829	4.386 m²c Casco Histórico	1	4.386	1.145
SU Nº 12	AUSU-12	7.115			7.115	5.374 m²c Casco Histórico	1	5.374	0,76
SU Nº 13	AUSU-13	19.566			19.566	2.250 m²c Ensanche Tradic	1	2.250	0,115
SU Nº 14	AUSU-14	12.090	ASGEL-9	2.889	14.979	2.276 m²c Unifamiliar Ais B	1	2.276	0,152

AUSU-4 Calle Teruel

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

OBJETIVOS:

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

CARACTERÍSTICAS DE ORDENACIÓN:

Superficie Bruta 3.104 m^2s

PARÁMETROS ESTRUCTURALES		PARÁMETROS NO ESTRUCTURALES	
Uso Característico	Residencial	Tipologías dominantes	Ensanche Tradicional Ensanche en Manzana
Coeficiente Edificabilidad Global	1,00 m^2c/m^2s	Edificabilidad Global	3.104 m^2c
		Nº máximo de viviendas total	32
CESIONES A REALIZAR		Vivienda protegida –mínimo-	10
Equipamiento:830 m2		Viviendas libre –máximo-	22

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

PROGRAMACIÓN: SEGUNDO CUATRIENIO

GESTIÓN:

Sistema de actuación:	Compensación	Titularidad:	Privada / Pública
Iniciativa:	Privada		
Área de Reparto:	SU nº 4A		
Ap. Medio A.R. SU nº 4A:	0,8502 UA / m^2	Ap. Medio A.R. SU nº 4A	2.639,00 U.A.
		Ap. de la U.E.:	2.639,00 U.A.
		Ap. Viv. Protegida	466,00 U.A.
		Ap. Viv. Libre	2.173,00 U.A.
Cesiones:	Equipamiento y Viario		
Instrumentos:	Proyectos de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.		

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

CARGAS:

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

FINANCIACIÓN:

Privada

Valor del Aprovechamiento Total:	214 m^2 x 200 € + 1.959 m^2x 166 € + 931 m^2 x 85 € =	443.405,00 €
Valor inicial del suelo bruto :	121 €/m2	

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

AUSU-4 Calle Teruel

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

OBJETIVOS:

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

CARACTERÍSTICAS DE ORDENACIÓN:

Superficie Bruta 2.190 m^2s

PARÁMETROS ESTRUCTURALES		PARÁMETROS NO ESTRUCTURALES	
Uso Característico	Residencial	Tipologías dominantes	Ensanche Tradicional Ensanche en Manzana
Coeficiente Edificabilidad Global	1,00 m^2c/m^2s	Edificabilidad Global	2.190 m^2c
		Nº máximo de viviendas total	22

Vivienda Protegida: 30% edificabilidad residencial

CESIONES A REALIZAR
Equipamiento: 700 m2

Vivienda protegida –mínimo- 6

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

PROGRAMACIÓN: SEGUNDO CUATRIENIO

GESTIÓN:

Sistema de actuación:	Compensación	Titularidad:	Privada / Pública
Iniciativa:	Privada		
Área de Reparto:	SU nº 4B		
Ap. Medio A.R. SU nº 4B:	0,8502 UA / m^2	Ap. Medio A.R. SU nº 4B	1.862,00 U.A.
		Ap. de la U.E.:	1.862,00 U.A.
		Ap. Vlv. Protegida	329,00 U.A.
		Ap. Viv. Libre	1.533,00 U.A.

Cesiones: Equipamiento y Viario
Instrumentos: Proyectos de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
Precisa la rectificación de linderos de la parcela del antiguo depósito de agua.

CARGAS:

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

FINANCIACIÓN:

Privada

Valor del Aprovechamiento Total:	1.533 m^2x 166 € + 657 m^2 x 85 € =	310.323,00 €

Valor inicial del suelo bruto : 118 €/m2

CALLE TERUEL | AUSU-4B

CLASIFICACIÓN SUELO: URBANO NO CONSOLIDADO
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: Estudio Detalle
PLANO: 1-7