PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MAIRENA DEL ALJARAFE

DOCUMENTO DE ORDENACIÓN

Modificación Cuarta - Aprobación Definitiva - Noviembre 2010

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

MAIRENA DEL ALJARAFE

DOCUMENTO DE ORDENACIÓN

MEMORIA

Modificación Cuarta - Aprobación Definitiva - Noviembre 2010

MODIFICACIÓN CUARTA

INDICE

1. Antecedentes. Objetivo y alcance de la Modificación. 1
2. Alcance y contenido de las modificaciones del Plan General de Ordenación Urbana. Tipo de documento y tramitación. 2
3. Modificaciones a introducir en la documentación grafica. Plano Nº 4 "Calificación del Suelo . Usos y Sistemas". 2
4. Modificaciones a introducir en el articulado de la Normativa Urbanistica. 3
ANEXOS: MODIFICACIONES EN LA DOCUMENTACIÓN ESCRITA 5

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. Posteriormente a fin de subsanar una serie de errores materiales detectados por los servicios técnicos municipales en los procesos de aplicación del Plan, se han redactado la Modificación Primera del Plan General, que fue aprobada definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo con fecha de 19 de Octubre de 2005, y posteriormente se ha tramitado la Modificación Tercera del Plan General, que fue aprobada provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento y esta pendiente de su Aprobación Definitiva.

Estas Modificaciones se justifican por cuanto en el periodo de tiempo transcurrido desde la entrada en vigor del Plan General, se han detectado algunos errores materiales, en la redacción del texto articulado de la Normativa del Plan General, y en la documentación grafica del Plan, así como también algunas dudas sobre la interpretación del citado texto articulado, que se considera conveniente corregir o aclarar, a fin facilitar la aplicación y el mas fácil uso del documento del Plan General, tanto por los servicios técnicos municipales, como por los particulares interesados.

En la actualidad, la ordenación estructural del municipio se rige por el contenido de la Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe, que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento el 26 de marzo de 2010 y publicado en el BOP de Sevilla nº 98 con fecha de 30 de Abril de 2010.

El contenido y alcance de la Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU 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 Articulo 10 de la LOUA. Sin embargo, algunas de las nuevas determinaciones de carácter estructural, generan la necesidad para mantener la coherencia de su aplicación , de introducir nuevas modificaciones derivadas de las anteriores, pero que tienen consideración de determinaciones de ordenación pormenorizada, y por tanto no se pueden incorporar al documento de Adaptación Parcial, debido a lo limitado de sus determinaciones. Por tanto es necesario realizar un nuevo documento de Modificación del Plan General, que introduzca estos ajustes sobre algunas determinaciones concretas de la ordenación pormenorizada.

Estas determinaciones afectan a la necesidad de aumentar la altura máxima de la edificación que establece el Plan General para los sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado, que como consecuencia del aumento de edificabilidad bruta que se produce en los sectores que incorporan nuevas reservas de suelo destinado a vivienda protegida , deben también ajustar su proporcionalidad entre edificabilidad y volumen, aumentando su altura máxima, para mantener la proporción de ocupación y el modelo tipológico de bloque extensivo previsto por el Plan.

También es necesaria dotar de nueva regulación a algunas parcelas de suelo urbano consolidado, que la Adaptación Parcial modifica respecto al PGOU, suprimiendo su calificación como Sistema General de Equipamientos, que desaparece de los planos de ordenación estructural, por considerarse, que los equipamientos de carácter religioso, no deben tener consideración de sistemas generales de dominio público, sino en su defecto el carácter de equipamientos privados. Al ser esta una de las categorías o “Zonas de Suelo Urbano Consolidado”, establecidas por el Plan General, que forman parte del contenido de la ordenación pormenorizada, esta nueva calificación no se puede incorporar en el documento de Adaptación Parcial, y por tanto es necesario dotar a las parcelas de la nueva calificación mediante la figura de la Modificación del PGOU, que sustituya las determinaciones de ordenación anterior como sistemas generales.

También se incorporan en esta Modificación otras dos determinaciones correspondientes a subsanación de errores en la documentación grafica del Plan General, no detectadas anteriormente, que afectan a dos parcelas de titularidad privada, fundamentalmente referidos a los Planos de Zonificación y Usos del Suelo, en los que la Zonificación asignada a algunas parcelas, no se ajusta exactamente a las condiciones de titularidad, dimensiones superficiales o de tipología edificatoria, que presentan las parcelas, generando problemas innecesarios de limitación de derechos a los titulares, sin que fuera esta en absoluto la intención municipal en el momento de redacción del Plan, y que pueden evitarse, simplemente mediante el cambio de algunos de los subtipos de los Usos o Zonas de Ordenanza asignados por el Plan, o incluso del cambio del Uso Pormenorizado asignado, en beneficio de la mas correcta aplicación del Plan General.

Todos estos cambios tienen el carácter de cambios no sustanciales, pues se restringen a la reelaboración de la redacción de algunos artículos del Plan General, o a la reasignación de usos pormenorizados en algunas parcelas particulares en el suelo urbano. Por tanto no se alteran en ningún caso los objetivos de ordenación del Plan, ni se altera en lo más mínimo la ordenación estructural del Plan. Incluso no se modifica la ordenación pormenorizada del Suelo Urbano, en lo que afecta a intervenciones de gestión o a la dotación de espacios libres o equipamientos locales, ni a los suelos de dominio publico

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 exclusivamente a las determinaciones de ordenación pormenorizada corresponde la competencia de su aprobación definitiva, de acuerdo con el articulo 31 de la LOUA, al Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, previo informe de la Consejería competente en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio.

2. ALCANCE Y CONTENIDO DE LAS MODIFICACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. TIPO DE DOCUMENTO Y TRAMITACIÓN.

De acuerdo con la Legislación Urbanística vigente, Ley 8/2007 de 28 de Mayo, y la 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 alteración integral de la ordenación establecida por el planeamiento, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

En los demás supuestos, la alteración de las determinaciones del Plan se considerará como Modificación del mismo.

La Modificación del Plan General no altera la estructura general y orgánica del territorio, ni la clasificación del suelo, ni se modifican los Sistemas Generales. Tampoco se modifican los sistemas locales del suelo urbano, ni las actuaciones de gestión en suelo urbano, ni los parámetros de aprovechamiento urbanístico ni las áreas de reparto correspondientes en suelo urbano, o urbanizable.

Todos los cambios introducidos tienen el carácter de cambios no sustanciales, pues se restringen a la reelaboración de la redacción de algunos artículos del Plan General, o a la reasignación de usos pormenorizados en algunas parcelas particulares en el suelo urbano.

En coherencia con el contenido de la Modificación, la tramitación y aprobación de la Modificación Cuarta del Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe, corresponde al Ayuntamiento de Mairena del Aljarafe, de acuerdo con el articulo 31 de la LOUA, y se ajustará a lo establecido en el Art. 32 "Tramitación de los Instrumentos de Planeamiento", de la LOUA, 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, solicitando informe previo a la Consejeria de Vivienda y Ordenación del Territorio, para su refrendo y posterior Aprobación Definitiva.

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

3. MODIFICACIONES A INTRODUCIR EN LA DOCUMENTACIÓN GRAFICA. PLANO Nº 4 "CALIFICACIÓN DEL SUELO . USOS Y SISTEMAS".

3.1. Sustitución de los sistemas generales de equipamientos de titularidad privada por la ordenanza de Equipamiento Privado. Iglesia de San Ildefonso, Plano 4/2.5, Parroquia del Espíritu Santo, Plano 4 /2.7, y Centro Asistencial "Mater et Magistra", Plano 4/1.5.

Afecta a tres parcelas vinculadas con el uso religioso y asistencial, que son de titularidad privada, las dos parroquias de la Iglesia Católica, y el centro "Mater et Magistra" de una fundación de carácter religioso ,que aunque ejercen funciones y servicios de interés general para la población del conjunto de Mairena, y por tanto en su momento el PGOU reconoció como Sistemas Generales de Equipamiento , el nuevo documento de Adaptación Parcial a la LOUA, modifica su calificación , por considerar que al no ser de titularidad publica no pueden considerarse como Sistemas Generales, y al tener limitado este documento sus contenidos a las determinaciones de ordenación estructural, debe asignarse una nueva zonificación a estas parcelas (contenido de la ordenación pormenorizada), mediante la figura de una Modificación del PGOU, para evitar el vacío de calificación y regulación normativa sobre estas parcelas, que la Adaptación resuelve de forma transitoria. La reducción de los estándares de sistemas generales de equipamiento ya ha sido valorada y justificada en el documento de Adaptación Parcial.

Sustitución de la Ordenanza Sistema General de Equipamiento Sistemas de Interés Público y Social, por Ordenanza Equipamiento Privado.

3.2. Parcela en la calle Alcalde Manuel de Reyes. Plano 4/2.5.

Afecta a una parcela con frente de fachada estrecho a dicha calle, que incorpora como parte de la parcela catastral un fondo interior de parcela mucho mayor que ocupa el centro vacante de la manzana. El PGOU por error, no identifico la unidad catastral de la parcela, y entendiendo que existían dos parcelas diferentes, asigno dos ordenanzas de zona a cada una de las partes exterior e interior de la parcela, (Centro Histórico, y Unifamiliar Aislada). Se subsana este error asignando la misma ordenanza de Centro Histórico a la globalidad de la parcela. El cambio de ordenanza no afecta a la densidad de viviendas ni a los aprovechamientos y por tanto no tiene incidencia sobre las determinaciones de ordenación estructural, ni sobre las dotaciones locales

Sustitución de Ordenanza de Unifamiliar Aislada tipo B por Ordenanza Centro Histórico.

3.3. Parcela en la calle Avda. de los Pinos. Plano 4/2.7.

Afecta a una parcela triangular situada en la calle Avda. de los Pinos, colindante con el conjunto residencial denominado Valparaíso, situada en el frente de la cornisa de Simon Verde. Dicha parcela fue considerada por error por el PGOU, como parte de la parcela general de la citada promoción Valparaíso, y por tanto se le asigno la ordenanza de Conjunto Residencial, considerando solo el mantenimiento de la edificación existente.

Sin embargo por requerimiento del particular titular de la citada parcela triangular se comprueba que dicha parcela es independiente del conjunto residencial Valparaíso, y que tiene otro titular privado, analizándose que en el Planeamiento Parcial de desarrollo de este sector, anterior al PGOU, se definía una distinta zonificación entre la parcela de la promoción Valparaíso, (tipología plurifamiliar), y la parcela objeto de Modificación, (que tenia asignada una tipología de vivienda unifamiliar aislada con parcela minima 1.000 m2).

Al ser el objetivo del PGOU en este área el mantenimiento de la ordenación pormenorizada del planeamiento anterior, se considera que existe un error del PGOU en este caso y es necesario proceder a la modificación de la zonificación de la parcela, independizando ambas titularidades, con zonificaciones independientes y acordes al planeamiento anterior.

Sustitución de Ordenanza Conjunto Residencial por Unifamiliar Aislada B. (Parcela minima 1.000 m2). Por ser la parcela anterior a la entrada en vigor del PGOU, aunque tiene una superficie inferior a 1.000 m2, y no cumple las condiciones de parcelación en casos de segregaciones, se considera edificable, debiendo en todo caso cumplir el resto de los parámetros

De edificación de la correspondiente Ordenanza de Zona Residencial Unifamiliar aislada tipo B. No se considera por insignificante y nula incidencia , el mínimo incremento de edificabilidad y numero de vivienda, que esta modificación genera.

3.4. Parcelas de equipamiento en el Plan Parcial Villarin (Tercera fase del PISA). Plano 4/1.6.

Dichas parcelas se califican por el PGOU vigente como suelos de sistemas locales de equipamiento público, con los usos, deportivo, y servicio de interés público y social.

Sin embargo por parte del titular, (Sodefesa sociedad de desarrollo municipal), se reclama que las citadas parcelas debían haber sido calificadas por el PGOU, como Zona de Equipamiento Privado, pues el planeamiento de desarrollo anterior al PGOU, el Texto Refundido del Sector PP-Villarin, (3ª fase del PISA), establecía la delimitación de tres parcelas de equipamiento, en cumplimiento de los estándares de dotaciones locales del ámbito del Plan Parcial, (zonas de uso deportivo, comercial, y social), pero define también en su Articulo 36, "que la titularidad de dichas parcelas será privada, y por tanto será enajenable".

Este criterio del Plan Parcial, de considerar los equipamientos como suelos de titularidad privada, se confirma con la asignación de aprovechamiento lucrativo que el citado Plan Parcial, asigna a las parcelas, (1,2 m2c/m2s), y en el hecho de que en el Proyecto de Reparcelación, las tres parcelas dotacionales se inscribieron posteriormente a nombre de Sodefesa.

La calificación recogida en el PGOU vigente, no pretendía modificar la calificación asignada por el planeamiento de desarrollo anterior a la formulación del PGOU, (si esto hubiera sido así se hubieran incorporado estos suelos a una unidad de actuación de las previstas por el PGOU, para cambiar el planeamiento preexistente), sino reconocer la ordenación pormenorizada preexistente, y por tanto se grafía en los planos del PGOU, la información que aparece reflejada en este ámbito por el Plan Parcial correspondiente, sin considerar las determinaciones escritas que afectan a al titularidad privada de los mismos, aunque se mantiene su función de dotación local. De las tres parcelas de equipamiento previstas en el Plan Parcial Villarin, el PGOU mantiene el uso Deportivo y el uso Sistemas de Interés Publico y Social, y si modifica el uso Comercial previsto en el Plan Parcial, que se adapta a las zonas previstas en el PGOU para el suelo urbano consolidado, como zona de Terciario Intensivo tipo B. Sin embargo no se ha considerado por el PGOU, la determinación recogida en el Articulo 36 de la Normativa del Plan Parcial, referente a la titularidad privada de dichos suelos, por lo que en coherencia la zonificación mas coherente a asignar a estas parcelas seria la de Equipamiento Privado, que reconoce y compatibiliza la función de equipamiento de las parcelas, así como su titularidad privada. Para mantener la dotación de equipamientos locales, se mantiene la obligatoriedad de mantener, la proporción de suelo y aprovechamiento asignado a cada tipo de equipamiento, social y deportivo previstos en el Plan Parcial.

Sustitución de Ordenanza Sistema local de equipamiento Deportivo y Sistema de Interés Publico y Social, por Ordenanza Equipamiento Privado. Se mantendrán en esta parcela la proporción de suelo y aprovechamiento asignados por el Plan Parcial Villarin a cada uno de los usos de equipamiento deportivo y social, que prevalecerán sobre las determinaciones genéricas sobre uso y edificabilidad del artículo correspondiente a la ordenanza de la Zona Equipamiento Privado.

4. MODIFICACIONES A INTRODUCIR EN EL ARTICULADO DE LA NORMATIVA URBANISTICA.

4.1. Articulo 11.28. Condiciones de edificación en Suelo Urbanizable.

Como consecuencia de la aprobación y entrada en vigor de la Adaptación Parcial a la LOUA, se modifican los parámetros de ordenación estructural de cinco sectores de suelo urbanizable, (SR-12, SR-13, SR-5, SR-6, y SR-14), y de dos actuaciones urbanísticas en suelo urbano (AUSU-4 y AUSU-10), a fin de establecer reservas de suelo destinadas a vivienda protegida.

Como consecuencia de la modificación de los parámetros de edificabilidad y densidad sobre estos sectores, aumentando tanto el numero de viviendas, como el volumen edificado, es necesario adaptar las condiciones de edificación del Articulo 11.28, en lo referente a alturas máximas, que se establecen desde el PGOU, como parámetro de desarrollo para los planeamientos de desarrollo, que se fijan en función de los distintos usos globales asignados por el Plan, con objeto de adaptar de forma proporcional y coherente con los posibles modelos tipologicos, la relación y proporción, entre edificabilidad, volumen, ocupación de parcela, y altura de la edificación, a fin de evitar una excesiva ocupación de las parcelas como consecuencia del mantenimiento de alturas demasiado restrictivas.

Como el documento de Adaptación Parcial, establece otros parámetros de usos globales, de acuerdo con los establecidos en la LOUA, y diferentes densidades y edificabilidades, dentro del uso global residencial, se modifica la redacción del citado Articulo, estableciendo nuevas definiciones de la altura máxima a desarrollar por el planeamiento parcial, en función de la edificabilidad, y la densidad aplicada a cada sector, en lugar de aplicarse en función del uso global.

Estas nuevas determinaciones del Artículo 11.28, sustituyen a las determinaciones particulares, que respecto a las alturas, establezcan las fichas del Programa de Actuación para cada sector, aplicándose solo las nuevas alturas corregidas.

En el futuro será necesario proceder a la formulación de un Texto Refundido que integre en un único documento el PGOU, y sus sucesivas Modificaciones, junto con la Adaptación Parcial, que modifica una parte significativa de sus determinaciones de contenido estructural , que deben trasladarse a distintos documentos gráficos o escritos del contenido del PGOU, tales como las Fichas del Programa de Actuación, incluyendo no solo las correcciones sobre las alturas máximas, sino mas significativamente las propias definiciones de usos globales, edificabilidades, densidades, y aprovechamientos.

5. RESULTADO DEL PROCESO DE INFORMACION PUBLICA, Y EMISIÓN DE INFORMES.

La Modificación Cuarta del Plan General de Ordenación Urbanística de Mairena del Aljarafe fue aprobada inicialmente por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 26 -03-10.

El acuerdo de aprobación inicial fue publicado en el periódico con fecha 13-04-10, en el BOP con fecha 25-05-10, en tablón de anuncios de 25-05-10 a 26-06-10, abriéndose por el plazo de un mes el periodo de exposición pública y alegaciones.

Transcurrido el periodo de exposición pública sin presentación de alegaciones, se vuelve a aprobar el documento de Modificación, por el pleno municipal de fecha 30-07-10, y se solicita el informe pertinente, no vinculante, a la Consejería de Obras Publicas, el 23-09-10.

La Consejería de Obras Publicas emite informe favorable sobre la Modificación, con la excepción del contenido del Apartado 3.4. Parcelas de equipamiento en el Plan Parcial Villarin (Tercera fase del PISA). Plano 4/1.6., y solicita que al existir la posibilidad de que parte de los equipamientos deportivos y sociales, al servicio del sector, puedan destinarse a otros de los usos de equipamientos previstos dentro de las posibilidades abiertas que permite la nueva calificación de equipamiento privado, se solicite informe a la Consejería de Turismo y Deportes sobre este apartado de la Modificación.

Tras consulta realizada con los técnicos de la Consejería de Obras Publicas, y para evitar la posibilidad anteriormente citada que motiva la solicitud de informe de Turismo , se realiza una corrección del texto del apartado 3.4 de La Modificación, que haga innecesario dicho informe.

En el propio texto de este apartado de la Modificación, se establece que aunque la Ordenanza de Zona sea Equipamiento Privado, en el ámbito de esta modificación se deben mantener las superficies y edificabilidades asignada a estas parcelas por el Plan Parcial Villarin, determinaciones que prevalecerán sobre las que define en estos aspectos la ordenanza de la Zona Equipamiento Privado.

Mairena del Aljarafe, Noviembre de 2010

Fdo: Juan Carlos Muñoz Zapatero

ANEXOS: MODIFICACIONES EN LA DOCUMENTACIÓN ESCRITA

Articulo 11.28. Condiciones de la Edificación.

1. Las ordenanzas de los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de la edificación contenidas en el Título sexto.

2. Los Planes Parciales desarrollarán el sistema de ordenación, con la asignación de usos pormenorizados y tipologías más coherentes, con la asignación de usos globales e intensidades, y el resto de determinaciones que tengan asignadas para su sector en la ficha correspondiente.

2.1.- Uso Global Residencial. Alta Densidad: Aprovechamiento Urbanístico y Densidad de viviendas iguales o superiores a 0,70 m^2c/m^2s y 53 viv/ha.
Se podrá destinar como máximo el 15% del aprovechamiento del sector a usos pormenorizados con tipología de vivienda unifamiliar. Se destinará como mínimo un 10% del aprovechamiento a usos pormenorizados de carácter terciario, tanto en edificio exclusivo como formando parte de edificaciones de uso predominante residencial.

2.2.- Uso Global Residencial. Media Densidad: Aprovechamiento Urbanístico y Densidad de Viviendas iguales o superiores a 0,53 m^2c/m^2s y 42 viv/ha.
El desarrollo de usos pormenorizados combinará sin restricciones tipologías de vivienda plurifamiliar con tipología de vivienda unifamiliar. Se destinará como mínimo un 8% del aprovechamiento a usos pormenorizados de carácter terciario, tanto en edificio exclusivo como formando parte de edificaciones de uso predominante residencial.

2.3.- Uso Global Residencial. Baja Densidad: Aprovechamiento Urbanístico y Densidad de Viviendas iguales o superiores a 0,45 m2c/m2s y 32 viv/ha.
No se limita ni se establecen mínimos a los usos pormenorizados de carácter terciario, tanto en edificio exclusivo como formando parte de edificaciones de uso predominante residencial.

2.4.- Uso Global Industrial: Aprovechamiento Urbanístico 0,55 m3c/m2s.
El desarrollo de usos pormenorizados combinará sin restricciones tipologías edificatorias aptas tanto para usos industriales como para usos terciarios, o combinación de ambos.

2.5.- Uso Global Terciario: Aprovechamiento Urbanístico 0,75 m2c/m2s.
El desarrollo de usos pormenorizados establecerá tipologías edificatorias aptas específicamente para el uso Terciario en sus distintas categorias, con especial atención a la dotación de reservas de aparcamiento en las parcelas privadas, y a los accesos a los mismos.

3. La altura máxima de la edificación no sobrepasarán los siguientes parámetros en función de los distintos Usos e Intensidades globales, con independencia de lo expresado en las fichas del Programa de Actuación en cada Sector, que deberán ser corregidas para incorporar las determinaciones del documento de Adaptación Parcial a la LOUA, mediante la elaboración de un Texto Refundido, que integre las determinaciones de ordenación estructural de la Adaptación, con el resto de determinaciones de ordenación pormenorizada del Plan General:

Residencial .Baja Densidad:	4 plantas y 14 m.
Residencial .Media Densidad:	6 plantas y 20 m.
Residencial .Alta Densidad:	6 plantas y 20 m .
Industrial:	3 plantas y 12 m.
Terciario:	6 plantas y 20 m.

4. Los terrenos destinados a soportar actuaciones urbanísticas, deberán someterse a estudios minuciosos de viabilidad geotécnica para dichas actuaciones. Dichos estudios se realizarán antes de los correspondientes instrumentos de desarrollo, quedando a la ordenación de los distintos suelos supeditada a su resultado.

5. En los sectores de suelo urbanizable con uso global residencial, todos los edificios de nueva construcción, deberán prever espacios y condiciones técnicas suficientes para la ubicación de las instalaciones del Sistema de Recogida Neumática de Residuos Sólidos Urbanos, así como sus respectivos puntos de vertido. Tanto los espacios anteriormente mencionados como las instalaciones, cumplirán la normativa de funcionamiento y diseño que le sea de aplicación, y la que puedan imponer los departamentos municipales competentes en la materia. Previamente a la ejecución de la instalación, se deberá someter a la supervisión de la Oficina Técnica de la empresa que gestione el servicio de recogida.

ANEXO II: MODIFICACIÓN EN LAS FICHAS DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Mediante el proceso de ADAPTACIÓN PARCIAL a la LOUA del PGOU se adecuan las características de ordenación de los distintos sectores con Uso característico residencial que no tenían iniciado su planeamiento de desarrollo para poder reservar suelo para vivienda protegida

ACTUACIONES EN SUELO URBANO

PRIMER CUATRIENIO

AUSU-10 CARRETERA DE ALMENSILLA

SEGUNDO CUATRIENIO

AUSU-4 CALLE TERUEL

ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE

PRIMER CUATRIENIO

SR-12 CAMINO DEL JARDINILLO

SEGUNDO CUATRIENIO

SR-5 CARRETERA DE ALMENSILLA 2

SR-6 CARRETERA DE ALMENSILLA 3

SR-13 LA ZAHURDILLA

SR-14 CAÑO REAL

AUSU-10 Carretera de Almensilla

CARRETERA DE ALMENSILLA	AUSU-10
CLASIFICACIÓN SUELO: URBANO **PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:** ESTUDIO DE DETALLE	**PLANO:** 3-5

OBJETIVOS:

Obtener suelos residenciales mediante la renovación de los usos actuales que son propios de actividades de carretera o industrias que requieren otro emplazamiento facilitando con ello la integración de la zona en la expansión urbana de carácter residencial prevista en el sector anexo de Suelo Urbanizable SR-8.
A través del proceso de ADAPTACIÓN PARCIAL a la LOUA del PGOU esta Actuación adecua con carácter voluntario sus características de ordenación para poder reservar suelo para vivienda protegida

CARACTERÍSTICAS DE ORDENACIÓN:

Superficie Bruta: 4.281 m^2s

PARÁMETROS ESTRUCTURALES		PARÁMETROS NO ESTRUCTURALES	
Uso Característico	Residencial	Tipología dominante	Bloque Extensivo B
Coeficiente Edificabilidad Global	1,68 m^2c/m^2s	Edificabilidad Global	7.216 m^2c
		Nº máximo de viviendas total	86
Vivienda Protegida: 12% edificabilidad residencial		Vivienda protegida –mínimo-	12
		Vivienda libre –máximo-	74
		CESIONES A REALIZAR	
		Viario	673 m^2

PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO

GESTIÓN:

Sistema de actuación:	Compensación	Titularidad:	Privada
Iniciativa:	Privada		
Área de Reparto:	SU nº 10		
Ap. Tipo A.R. SU nº 10	1,58 UA/ m^2	Ap. Tipo A.R. SU nº 10	6.774,00 UA
		Ap. de la U.E.:	6.774,00 U.A.
		Ap. VIv. Protegida	441,98 U.A.
		Ap. Viv. Libre	6.333,02 U.A.
Cesiones:	Viario		
Instrumentos:	Proyecto de compensación, proyecto de urbanización.		

Precisa la demolición de 1.796 m^2 de naves existentes. Incluirá la urbanización y adecuación de los márgenes de la actual carretera de Almensilla.

CARGAS:

Valor edificaciones existentes:	1796 m² x 171,80 € x 1,2 x 0,8 =	296.221 €
Urbanización:	673 m^2 x 69 € x 1,1 =	51.081 €
Gestión:	615.959 € x 5% =	30.798 €
Total:		**378.100 €**

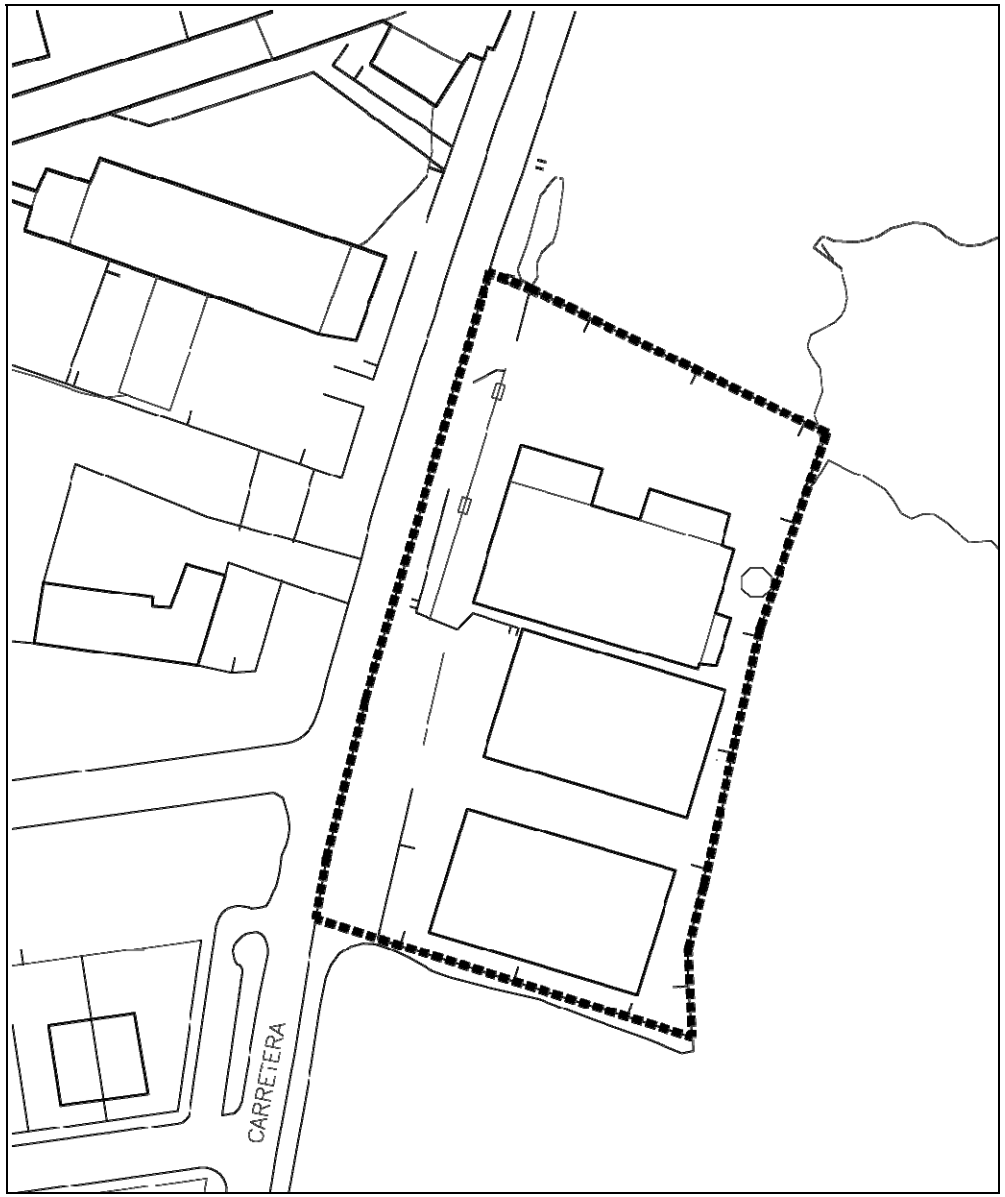
FINANCIACIÓN:

Privada

Valor del Aprovechamiento Total: 7.216 m^2 x 171,29 €/ m^2 = **1.236.029 €**

Valor inicial del suelo bruto: 200,41€/ m^2

CARRETERA DE ALMENSILLA	AUSU-10
CLASIFICACIÓN SUELO: URBANO **PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:** ESTUDIO DE DETALLE	**PLANO:** 3-5



AUSU-4 Calle Teruel

CALLE TERUEL	AUSU-4
CLASIFICACIÓN SUELO: URBANO **PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:** PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR	**PLANO:** 1-7

OBJETIVOS:

Reordenar y completar el tejido residencial en el frente de la carretera San Juan-Palomares. Obtener espacios libres locales.
Mejorar la conexión entre la carretera San Juan-Palomares y la calle Teruel.
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

CARACTERÍSTICAS DE ORDENACIÓN:

Superficie Bruta	7.230 m^2s		
PARÁMETROS ESTRUCTURALES		PARÁMETROS NO ESTRUCTURALES	
Uso Característico	Residencial	Tipologías dominantes	Ensanche Tradicional (20%) Ensanche en Manzana (80%)
Coeficiente Edificabilidad Global	1,05 m^2c/m^2s	Edificabilidad Global	7.625 m^2c
		Nº máximo de viviendas total	79
Vivienda Protegida: 30% edificabilidad residencial		Vivienda protegida –mínimo-	26
		Viviendas libre –máximo-	53
		CESIONES A REALIZAR	
		Viario	2.494 m^2s
		Espacio Libre	747 m^2s
		Equipamiento	1.522 m^2s

PROGRAMACIÓN: SEGUNDO CUATRIENIO

GESTIÓN:

Sistema de actuación:	Expropiación	Titularidad:	Privada / Pública
Iniciativa:	Pública		
Área de Reparto:	SU nº 4		
Ap. Tipo A.R. SU nº 4:	0,896 UA / m^2	Ap. Tipo A.R. SU nº 4	6.481,00 U.A.
		Ap. de la U.E.:	6.481,00 U.A.
		Ap. VIv. Protegida	1.143,71 U.A.
		Ap. Viv. Libre	5.337,29 U.A.

Cesiones: Espacios libres, Equipamiento (Abastecimiento de agua)
Instrumentos: Proyectos de expropiación, proyecto de urbanización.
Precisa la expropiación de 2.950 m² de parcela privada y 120 m² de vivienda unifamiliar.

CARGAS:

Valor edificaciones:	120 m² x 510,86 €/m² x 1,2 x 0,7 =	51.495 €
Valor del suelo existentes:	2.950 m² x 117,2 €/m² x , =	512.610 €
Urbanización :	2.494 x 63 €/m² x 1,1 =	172.834 €
Gestión:	712.633 € x 5% =	35.632 €
Total:		**772.571 €**

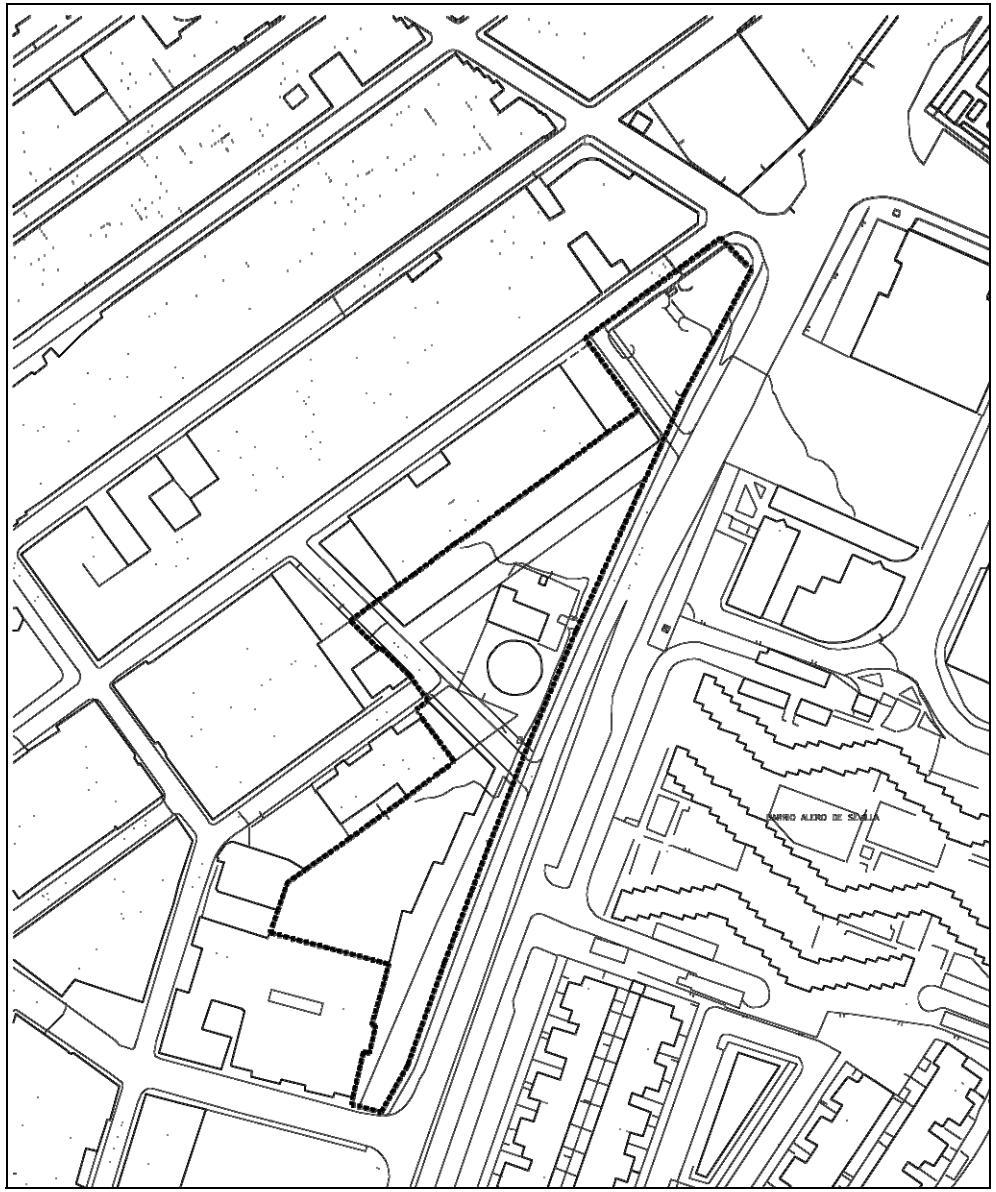
FINANCIACIÓN:

Privada

Valor del Aprovechamiento Total:	1.277 m^2 x 117,2 € +5204 x 108,18 €	712.633 €

Valor inicial del suelo bruto : Negativo

CALLE TERUEL | AUSU-4
CLASIFICACIÓN SUELO: URBANO
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR
PLANO: 1-7



SR-12 Camino del Jardinillo

CAMINO DEL JARDINILLO	SR-12
CLASIFICACIÓN SUELO: URBANIZABLE **PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:** PLAN PARCIAL	**PLANO:** 3-6

OBJETIVOS:

Ordenación de suelos al sur del eje viario principal ASGV-8. El uso global será el Residencial Alta Densidad, con objeto de crear un nuevo centro urbano a lo largo de este eje.
A través del proceso de ADAPTACIÓN PARCIAL a la LOUA del PGOU esta Actuación adecua con carácter voluntario sus características de ordenación para poder reservar suelo para vivienda protegida

CARACTERÍSTICAS DE ORDENACIÓN:

Superficie Bruta 162.895 m^2s

PARÁMETROS ESTRUCTURALES		PARÁMETROS NO ESTRUCTURALES	
Uso Característico	Residencial	Tipología Predominante	Plurifamiliar
Coeficiente Edificabilidad Global	0,88 m^2c/m^2s	Edificabilidad Global	142.533 m^2c
Densidad de Viviendas	70,8 viv/ha	Nº máximo de viviendas total	1.154
Vivienda Protegida: 40% edificabilidad residencial		Vivienda protegida –mínimo-	496
		Viviendas libre –máximo-	658

CESIONES A REALIZAR

Espacio Libre	25.650 m^2s
Docente	13.850 m^2s
Deportivo	9.230 m^2s
SIPS	6.925 m^2s

Se podrá destinar como máximo el 15% del aprovechamiento del sector a usos pormenorizados de vivienda unifamiliar. Se destinara como mínimo un 10 % del aprovechamiento a usos pormenorizados terciarios.
Se proyectará un viario de servicio paralelo al Sistema General viario ASGV-8 para resolver el aparcamiento y el tránsito peatonal al menos 14 m de anchura. El nº máximo de plantas será de 6 y 20 m de altura. Por la proximidad del Polideportivo ASGE-8 se podrán destinar las parcelas de cesión de equipamiento deportivo a otros usos dentro de la categoría de SIPS.
Se respetarán los trazados de los distribuidores viarios reflejados en los planos de ordenación del Suelo Urbanizable.

PROGRAMACIÓN: PRIMER CUATRIENIO

GESTIÓN:

Sistema de actuación:	Compensación	Titularidad:	Privada
Iniciativa:	Privada		
Área de Reparto:	SUD 1er cuatrienio		
Ap. Tipo A.R. SUD 1er.C	0.465337 UA/m^2	Ap. del sector SR-12:	101.483,00 UA.
		Ap. VIv. Protegida	25.370,75 U.A.
		Ap. Viv. Libre	76.112,25 U.A.
Cesiones:	Espacios libres, docente, deportivo, SIPS, viario local.		
Instrumentos:	Proyecto de compensación, proyecto de urbanización.		

CARGAS:

Urbanización Viario:	45.610 m^2 x 69,00 €/ m^2 =	3.147.131 €
Urbanización Espacios Libres:	18.270 m^2 x 50,10 € / m^2 =	915.327 €
Gestión:	4.062.458 € x 25 % =	1.015.614 €
Total:		**5.078.072 €**

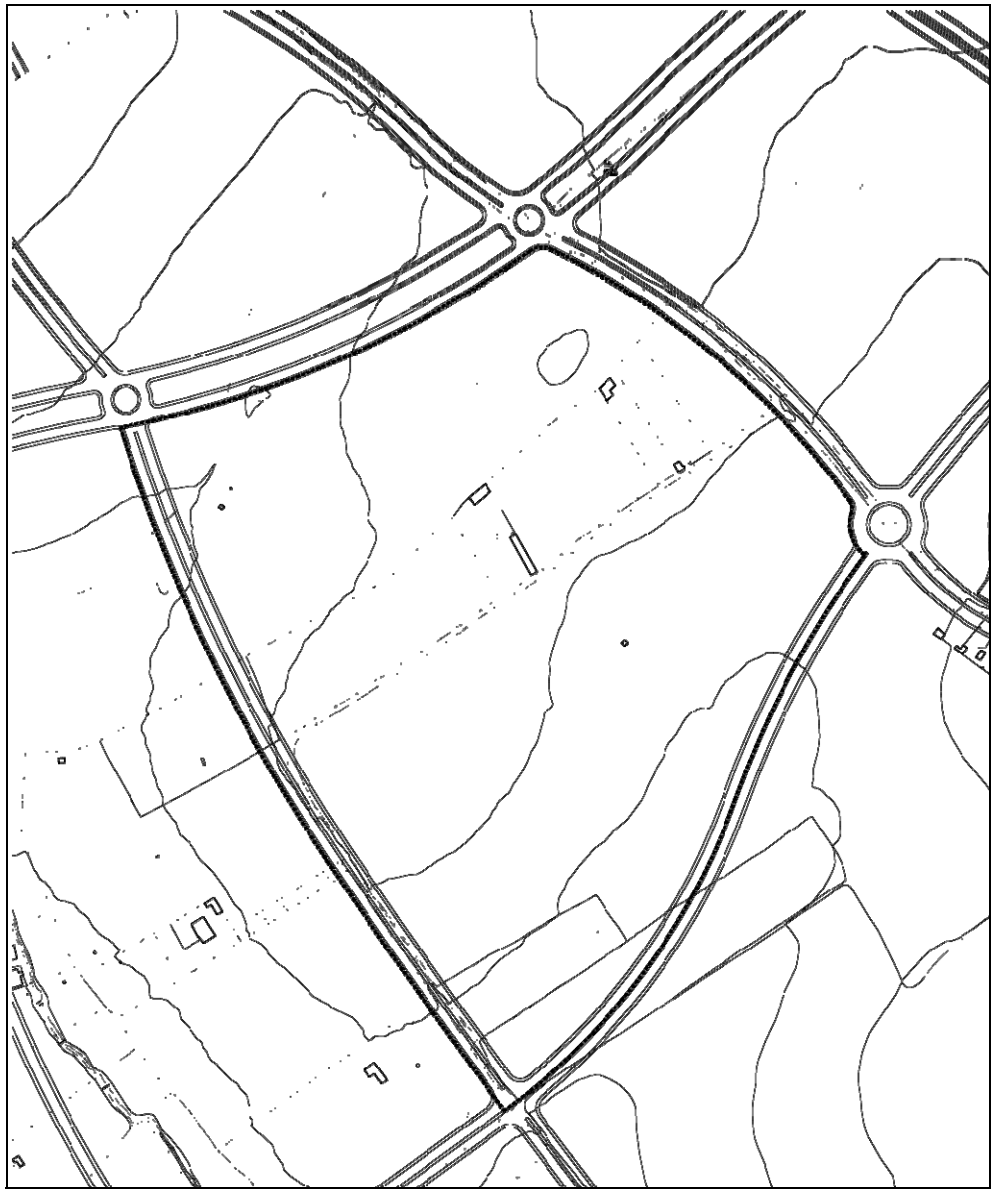
FINANCIACIÓN:

Privada

Valor del Aprovechamiento Residencial Vivienda Protegida	51.311 m^2 x 180,30 € =	9.251.373 €
Valor del Aprovechamiento Residencial Unifamiliar:	76.969 m^2 x 240,40 € =	18.503.347 €
Valor del Aprovechamiento Terciario Comercial:	14.253 m^2 x 330,55 € =	4.711.329 €
Total:		**32.466.049 €**

CARGAS SISTEMAS GENERALES:
Los propietarios de suelo deberán contribuir a la financiación de los Sistemas Generales en la cuantía establecida en el Estado Económico Financiero.

CAMINO DEL JARDINILLO | SR-12
CLASIFICACIÓN SUELO: URBANIZABLE
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL
PLANO: 3-6



SR-5 Carretera de Almensilla 2

CARRETERA DE ALMENSILLA 2	SR-5
CLASIFICACIÓN SUELO: URBANIZABLE **PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:** PLAN PARCIAL	**PLANO:** 4-4/4-5

OBJETIVOS:

Ordenación de suelos con nuevos desarrollos de uso global Residencial Media Densidad en el sector sur oeste del término.
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

CARACTERÍSTICAS DE ORDENACIÓN:

Superficie Bruta: 165.720 m^2

PARÁMETROS ESTRUCTURALES		PARÁMETROS NO ESTRUCTURALES	
Uso Característico	Residencial	Tipologías dominantes	Residencial Plurifamiliar o Unifamiliar
Coeficiente Edificabilidad Global	0,53 m^2c/m^2s	Edificabilidad Global	87.734 m^2c
Densidad de Viviendas	47,4 viv/ha	Nº máximo de viviendas total	785
Vivienda Protegida: 30% edificabilidad residencial		Vivienda protegida –mínimo-	251
		Vivienda libre –máximo-	534
		CESIONES A REALIZAR	
		Espacio Libre	15.785 m^2s
		Docente	9.420 m^2s
		Deportivo	4.710 m^2s
		SIPS	3.140 m^2s

Se proyecta un distribuidor urbano que enlace el cruce de la Ronda Sur ASGV-18 y la carretera de Almensilla, con el distribuidor que también atraviesa el sector SR-4 en dirección Norte Sur. El uso global será el residencial a desarrollar en diversos usos pormenorizadas de viviendas unifamiliar o plurifamiliar. Se restringirán a dos las conexiones viarias a la carretera de Almensilla en el frente hacia la AUSU-19. El número máximo de plantas será de seis (6) con veinte (20) metros de altura.

PROGRAMACIÓN: SEGUNDO CUATRIENIO

GESTIÓN:

Sistema de actuación:	Compensación	Titularidad:	Privada
Iniciativa:	Privada		
Área de Reparto:	S.U.D 2º cuatrienio		
Ap. Tipo A.R. S.U.D. 2ºC:	0,431788 UA/ m^2	Ap. Tipo A.R. S.U.D. 2ºC:	71.556,00 UA.
		Ap. Sector SR-5 (PGOU)	74.574,00 UA
		Ap. Viv. Protegida	13.160,12 UA
		Ap. Viv. Libre	61.413,88 UA
Cesiones:	Espacios libres, docente, SIPS, viario.		
Instrumentos:	Proyecto de compensación, proyecto de urbanización		

CARGAS:

Urbanización Viario:	53.030 m^2 x 69,00 € / m^2 =	3.659.098 €
Urbanización Espacios Libres:	16.570 m^2 x 50,10 €/ m^2 =	830.157 €
Gestión:	4.489.255 x 25 % =	1.122.314 €
Total:		**5.611.569 €**

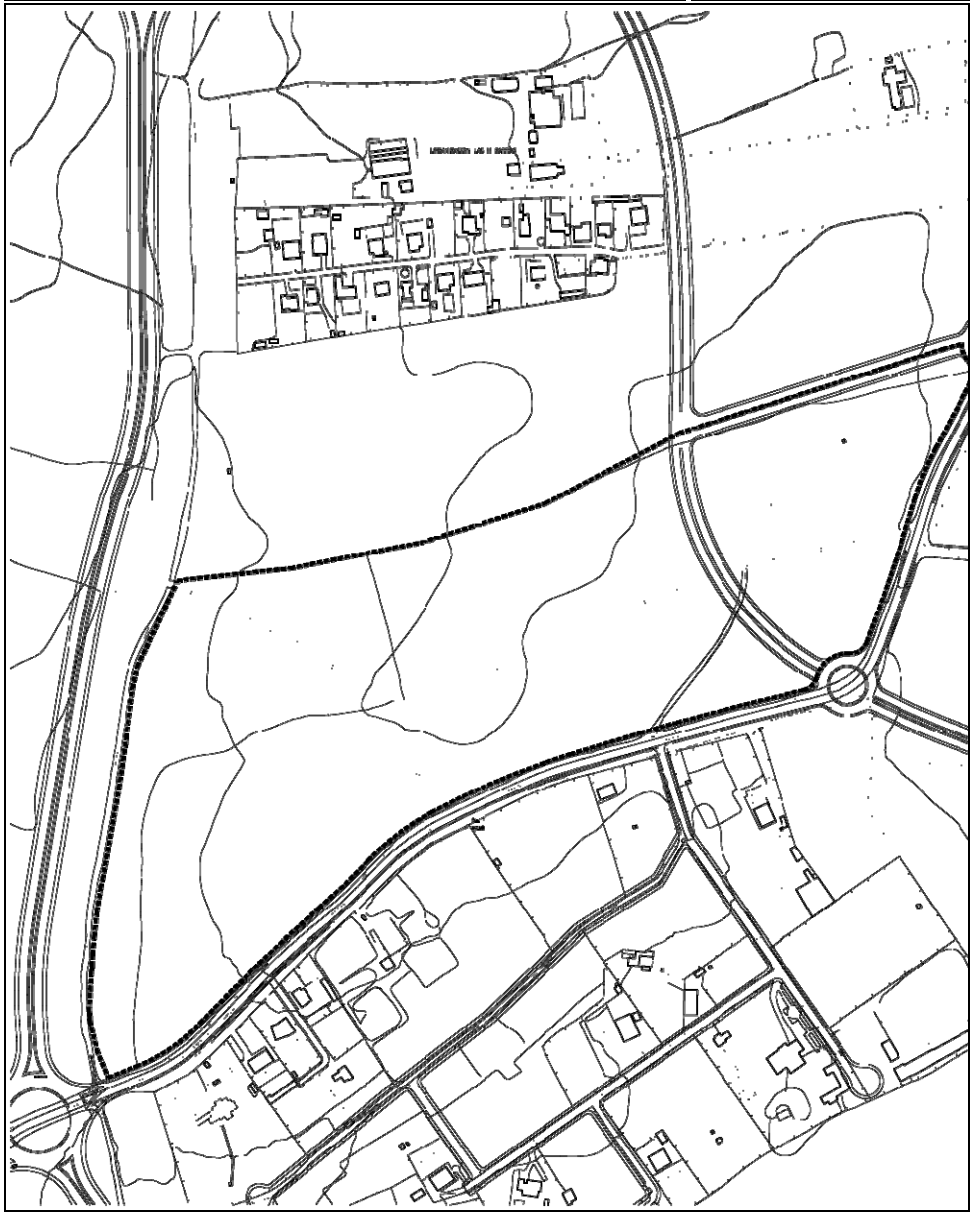
FINANCIACIÓN: :

Privada

Valor del Aprovechamiento Residencial Vivienda Protegida:	26.320 m^2 x 180,30 € / m^2 =	4.745.496 €
Valor del Aprovechamiento Residencial Vivienda Libre:	61.414 m^2 x 240,40 €/ m^2 =	14.763.925 €
Total:		**19.509.421 €**

CARGAS SISTEMAS GENERALES:
Los propietarios del suelo deberán contribuir a la financiación de los costes de construcción de los Sistemas Generales en la cuantía establecida en el Estudio Económico Financiero.

CARRETERA DE ALMENSILLA 2 | SR-5
CLASIFICACIÓN SUELO: URBANIZABLE
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: PLAN PARCIAL | PLANO: 4-4/4-5



SR-6 Carretera de Almensilla 3

CARRETERA DE ALMENSILLA 3	SR-6
CLASIFICACIÓN SUELO: URBANIZABLE **PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:** PLAN PARCIAL	**PLANO:** 4-5

OBJETIVOS:

Ordenación de suelos con nuevos desarrollos de uso global Residencial Media Densidad en el sector sur oeste del término
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

CARACTERÍSTICAS DE ORDENACIÓN:

Superficie Bruta: 63.918 m^2

PARÁMETROS ESTRUCTURALES		PARÁMETROS NO ESTRUCTURALES	
Uso característico:	Residencial	Tipología dominante	Residencial Plurifamiliar o Unifamiliar
Coeficiente Edificabilidad Global	0,53 m^2c/m^2s	Edificabilidad Global	33.839 m^2c
Densidad de Viviendas	47,4 viv/ha	Nº máximo de viviendas total	303
Vivienda Protegida: 30% edificabilidad residencial		Vivienda Protegida –mínimo-	97
		Vivienda Libre –máximo-	206
		CESIONES A REALIZAR	
		Espacio Libre	6.085 m^2s
		Docente	3.635 m^2s
		SIPS	2.730 m^2s

El uso será el residencial que se desarrollará en diversas tipologías de vivienda unifamiliar o plurifamiliar por el Plan Parcial.
La parcela de cesión de equipamiento educativo se agrupara en el límite con el Sector SR-9 a fin de agrupar en una parcela conjunta las cesiones de ambos sectores. El número máximo de plantas será de seis (6) con veinte (20) metros de altura.

PROGRAMACIÓN: SEGUNDO CUATRIENIO

GESTIÓN:

Sistema de actuación:	Compensación	Titularidad:	Privada
Iniciativa:	Privada		
Área de Reparto:	S.U.D 2º Cuatrienio		
Ap. Tipo A.R. S.U.D. 2ºC	0,431788 UA/ m^2	Ap. Tipo A.R. S.U.D. 2ºC	27.599,00 UA.
		Ap. Sector SR-6 (PGOU):	28.763,00 UA.
		Ap. Viv. Protegida	5.075,82 UA
		Ap. Viv. Libre	23.687,18 UA
Cesiones:	Espacios libres, docente, SIPS, viario.		
Instrumentos:	Proyecto de compensación, proyecto de urbanización		

CARGAS:

Urbanización Viario:	21.679 m^2 x 69,00 €/ m^2 =	1.495.851 €
Urbanización Espacios Libres:	6.775 m^2 x 50,10 € / m^2 =	339.427 €
Gestión:	1.835.278 € x 25 % =	458.820 €
Total:		**2.294.098 €**

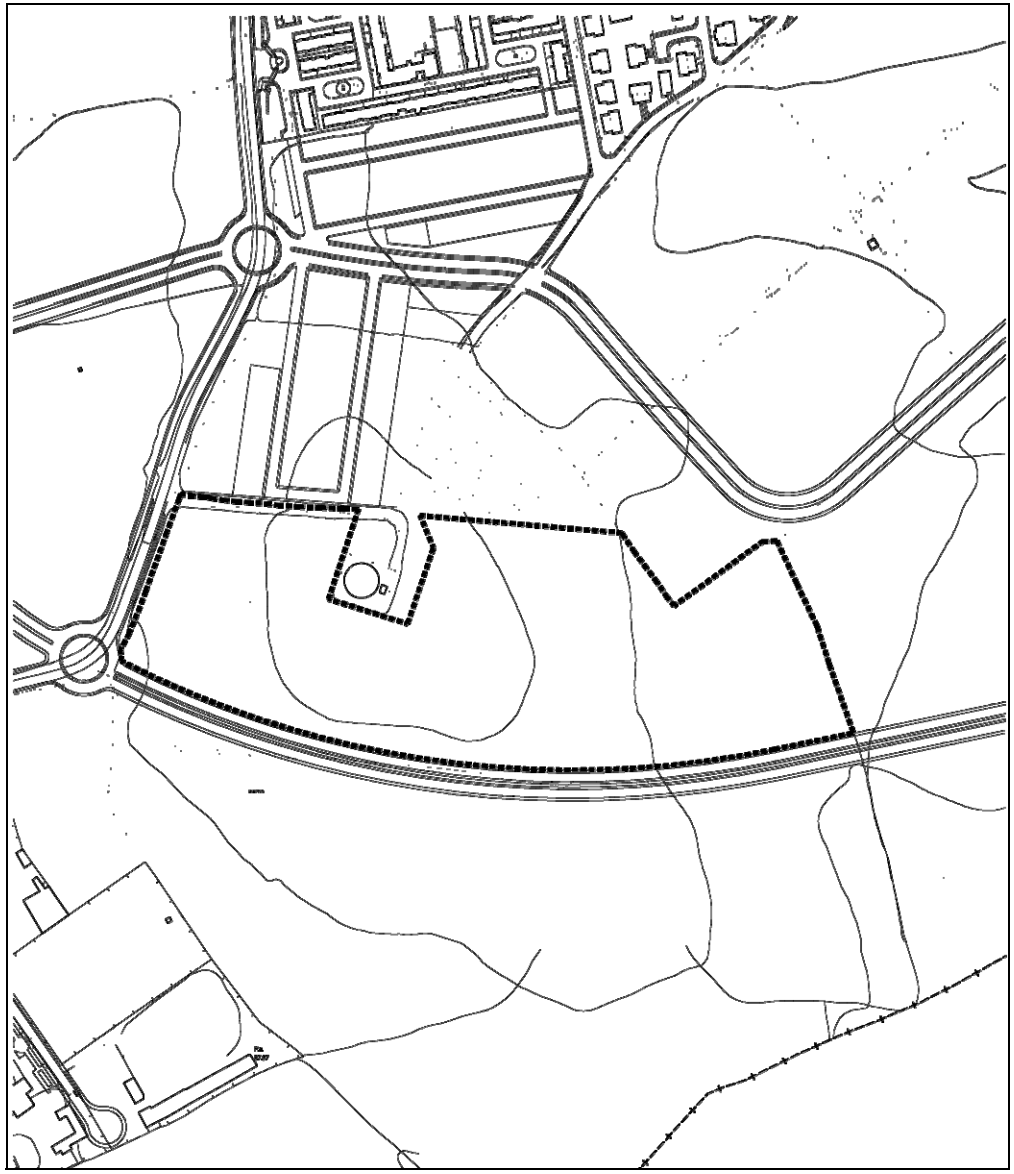
FINANCIACIÓN:

Privada

Valor del Aprovechamiento Residencial Vivienda Protegida:	10.152 m^2 x 180,30 € /m^2 =	1.830.405 €
Valor del Aprovechamiento Residencial Vivienda Libre:	23.687 m^2 x 240,40 € / m^2 =	5.694.354 €
Total:		**7.524.759 €**

CARGAS SISTEMAS GENERALES:
Los propietarios del suelo deberán contribuir a la financiación de los costes de construcción de los Sistemas Generales en la cuantía establecida en el Estudio Económico Financiero.

CARRETERA DE ALMENSILLA 3	SR-6
CLASIFICACIÓN SUELO: URBANIZABLE **PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:** PLAN PARCIAL	**PLANO:** 4-5



SR-13 La Zahurdilla

LA ZAHURDILLA	SR-13
CLASIFICACIÓN SUELO: URBANIZABLE **PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:** PLAN PARCIAL	**PLANO:** 3-6/4-6

OBJETIVOS:

Ordenación de suelos con nuevos desarrollos de uso global Residencial Media Densidad en el sector sur del término y creación de zona de usos terciarios, con potencialidad de servicio en los ámbitos urbanos y metropolitano, en la formación del frente del municipio hacia la carretera de Palomares. Creación de distribuidor urbano norte-sur que conecte el eje central ASGV-8 con la carretera de Palomares en su enlace con la Ronda metropolitana de Palomares.
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.

CARACTERÍSTICAS DE ORDENACIÓN:

Superficie Bruta: 563.903 m^2

PARÁMETROS ESTRUCTURALES		PARÁMETROS NO ESTRUCTURALES		
Uso Característico	Residencial	Usos generales en ordenación	Residencial 70% superficie Sector Terciario 30% superficie Sector	
Coeficiente Edificabilidad Global	0,64 m^2c/m^2s	Edificabilidad Residencial	0,58 m^2c/m^2s (70% sup. Sector)	229.199 m^2c
		Edificabilidad Terciario	0,75 m^2c/m^2s (30% sup. Sector)	126.878 m^2c
Densidad de viviendas Global	36,5 viv/ha	Nº máximo de viviendas total	2.078	
Vivienda Protegida: 45 % edificabilidad residencial		Viv. Protegida –mínimo-	982	
		Viv. Libre –máximo-	1.096	
		CESIONES A REALIZAR		
		Espacio Libre	60.555 m^2s	
		Docente	24.935 m^2s	
		Deportivo	16.625 m^2s	
		SIPS	19.235 m^2s	

Sobre el subsector situado al norte de la Ronda Sur (ASGV-17), el uso global será el residencial, a desarrollar en diversos usos pormenorizados de vivienda unifamiliar o plurifamiliar, con altura máxima de 6 plantas.
Las cesiones de equipamiento docente se distribuirán en dos parcelas para albergar un centro de infantil y primario y un centro de secundaria. Se proyecta un distribuidor urbano que enlace El Camino del Jardinillo ASGV-11 con la carretera de Palomares, que sirve de limite con el sector SR-12.
Sobre el subsector situado entre la Ronda Sur (ASGV-17) y la carretera de Palomares, (hasta el límite de la urbanización Java), el uso global será el Terciario, con altura máxima de seis (6) plantas y 20 m (cota altimétrica).

PROGRAMACIÓN: SEGUNDO CUATRIENIO

GESTIÓN:

Sistema de actuación:	Compensación	Titularidad:	Privada
Iniciativa:	Privada		
Área de Reparto:	SUD 2º CUATRIENIO		
Ap. Tipo A.R. S.U.D. 2ºC	0,431788 UA/m^2	Ap. Tipo:	243.486,00 UA.
		Ap. Sector SR-13 (PGOU):	342.571,00 UA.
		Residencial Viv. Protegida	51.569,71 UA
		Residencial Viv. Libre	126.059,29 UA
		Terciario	164.942,00 UA
Cesiones:	Espacios libres, docente, deportivo, SIPS, viario local.		
Instrumentos:	Proyecto de compensación, proyecto de urbanización		

El Plan Parcial podrá delimitar al menos dos Unidades de Ejecución, correspondientes a los subsectores de uso global residencial y uso global productivo. El desarrollo urbanístico del sector, podrá iniciarse anticipadamente al vencimiento del primer cuatrienio, mediante la formulación del Plan Parcial correspondiente, cuando se hayan puesto a disposición del Ayuntamiento los terrenos afectados por los Sistemas Generales ASGV-10, ASGV-11, ASGV-17 y ASGV-18, y se hayan aprobado los proyectos de obras correspondientes de estos SG, y se hayan garantizado suficientemente los costes de ejecución de Sistemas Generales que correspondan a los propietarios del Sector.

CARGAS:

Urbanización Viario:	157.893 m^2 x 69,00 €/ m^2 =	10.894.605 €
Urbanización Espacios Libres:	56.390 m^2 x 50,10 €/ m^2 =	2.825.139 €
Gestión:	13.719.744 € x 25% =	3.429.936 €
Total:		**17.149.680 €**

FINANCIACIÓN:

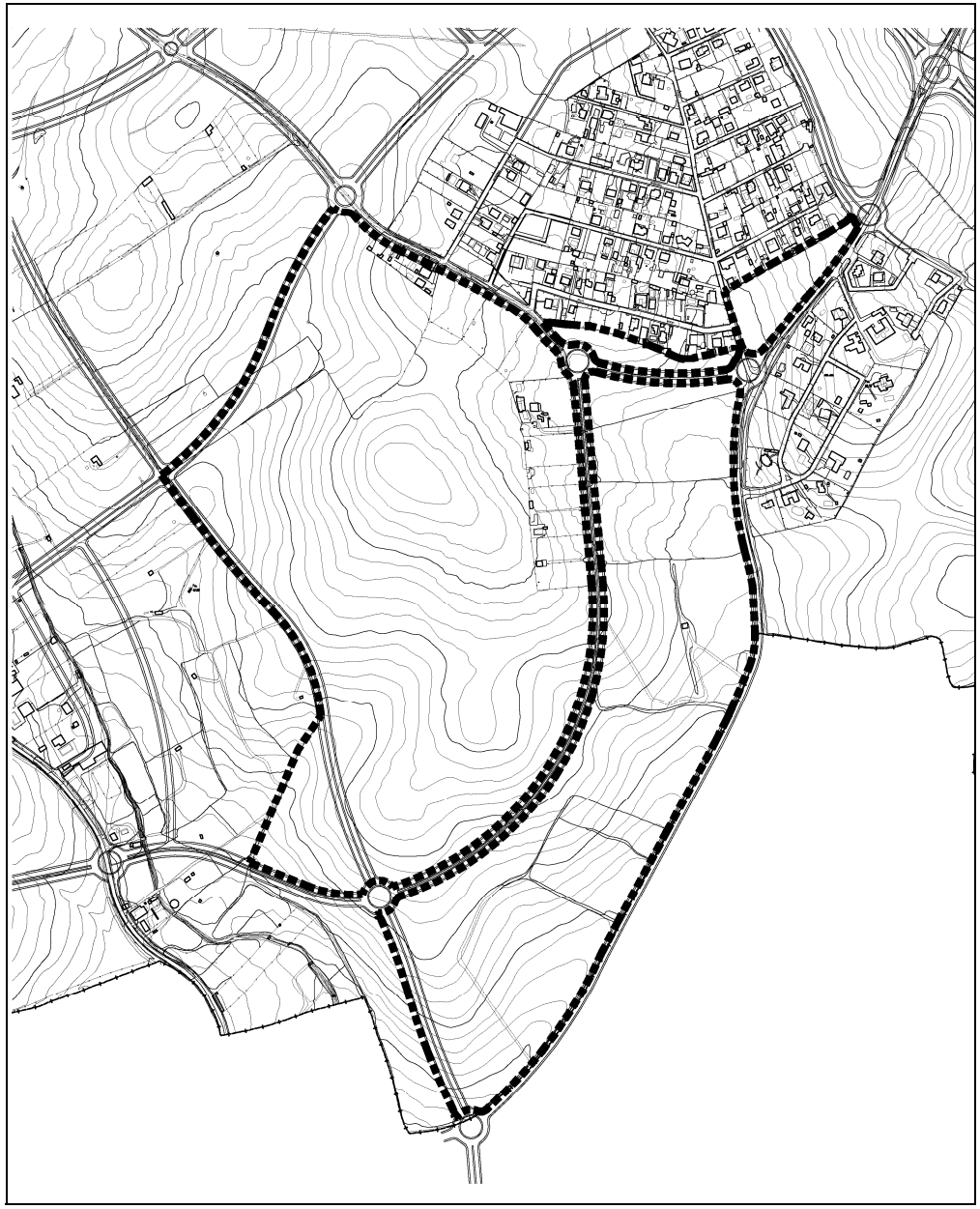
Privada

Valor del Aprovechamiento Residencial Vivienda Protegida:	103.139 m^2 x 180,30 €/ m^2 =	18.595.961 €
Valor del Aprovechamiento Residencial Vivienda Libre:	126.059 m^2 x 240,40 € / m^2=	30.304.583 €
Valor del Aprovechamiento P. Terciario:	126.878 m^2 x 270,45 €/ m² =	34.314.155 €
Total:		**83.214.699 €**

CARGAS SISTEMAS GENERALES:

Los propietarios de suelo deberán contribuir a la financiación de costes de construcción de los Sistemas Generales en la cuantía establecida en el Estudio Económico Financiero.

LA ZAHURDILLA	SR-13
CLASIFICACIÓN SUELO: URBANIZABLE **PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:** PLAN PARCIAL	**PLANO:** 3-6/4-6



SR-14 Caño Real

CAÑO REAL	SR-14
CLASIFICACIÓN SUELO: URBANIZABLE **PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:** PLAN PARCIAL	**PLANO:** 3-6/4-6

OBJETIVOS:

Ordenación de suelos con nuevos desarrollos de uso global Residencial Media Densidad en el sector sur del término.
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.

CARACTERÍSTICAS DE ORDENACIÓN:

Superficie Bruta: 95.377 m^2

PARÁMETROS ESTRUCTURALES		PARÁMETROS NO ESTRUCTURALES	
Uso Característico:	Residencial	Tipología dominante:	Residencial Plurifamiliar o Unifamiliar
Coeficiente Edificabilidad Global	0,53 m^2c/m^2s	Edificabilidad Global:	50.494 m^2c
Densidad de Viviendas:	47,4 viv/ha	Nº máximo de viviendas total:	452
Vivienda Protegida: 30% edificabilidad residencial		Vivienda Protegida –mínimo--	144
		Vivienda Libre –máximo-	308
		CESIONES A REALIZAR	
		Espacio Libre	9.090 m^2s
		Docente	4.520 m^2s
		SIPS	3.615 m^2s

El uso global será el residencial, a desarrollar en diversos usos pormenorizados de vivienda unifamiliar o plurifamiliar. Por la proximidad del polideportivo de Caño real ASGE-8, se concentraran todas las cesiones de suelo destinado a uso deportivo establecida por el Plan Parcial, junto con el resto de equipamientos destinados a SIPS. Se proyecta un distribuidor urbano al norte del sector que enlace el Camino del Jardinillo ASGV-11 con la Carretera de Palomares. Las cesiones de espacios libres se podrán concentrar en la proximidad del Parque Caño Real ASGEL-10 desplazando el viario que sirve de límite entre ambas actuaciones.
Se respetarán los trazados de los distribuidores viarios reflejados en los planos de ordenación del Suelo Urbanizable. El número máximo de plantas será de seis (6) con veinte (20) metros de altura

PROGRAMACIÓN: SEGUNDO CUATRIENIO

GESTIÓN:

Sistema de actuación:	Compensación	Titularidad:	Privada
Iniciativa:	Privada		
Área de Reparto:	SUD 2º Cuatrienio		
Ap. Tipo A.R. S.U.D. 2ºC	0,431788 UA/ m^2	Ap. Tipo:	41.183,00 UA.
		Ap. Sector SR-14 (PGOU)	42.920,00 UA
		Ap. Vivienda Protegida	7.574,12 UA
		Ap. Vivienda Libre	33.345,88 UA
Cesiones:	Espacios libres, docente, deportivo, SIPS, viario local.		
Instrumentos:	Proyecto de compensación, proyecto de urbanización.		

CARGAS:

Urbanización Viario:	30.520 m^2 x 69,00 € / m^2 =	2.105.880 €
Urbanización Espacios Libres:	5.500 m^2 x 50,10 € / m^2 =	275.550 €
Gestión:	2.381.430 € x 25% =	595.357 €
Total:		**2.976.787 €**

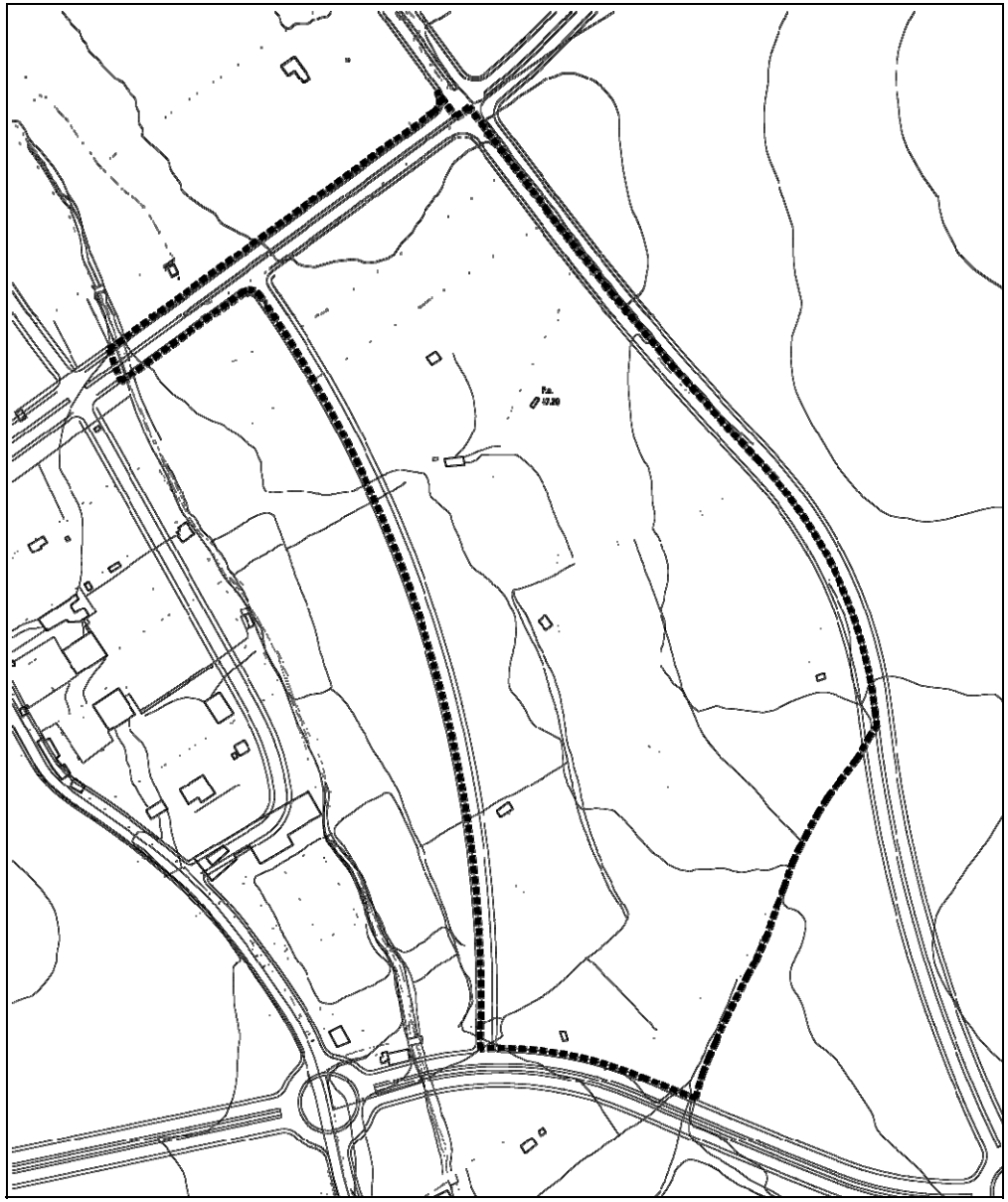
FINANCIACIÓN:

Privada

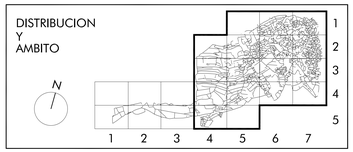
Valor del Aprovechamiento Residencial Vivienda Protegida:	15.148 m^2 x 180,30 €/ m^2 =	2.731.220 €
Valor del Aprovechamiento Residencial Vivienda Libre:	35.346 m^2 x 240,40 €/ m^2 =	8.497.178 €
Total:		**11.228.398 €**

CARGAS SISTEMAS GENERALES:
Los propietarios de suelo deberán contribuir a la financiación de costes de construcción de los Sistemas Generales en la cuantía establecida en el Estudio Económico Financiero.

CAÑO REAL	SR-14
CLASIFICACIÓN SUELO: URBANIZABLE **PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:** PLAN PARCIAL	**PLANO:** 3-6/4-6



DISTRIBUCION
Y
AMBITO



SUELOS AFECTADOS
POR LA MODIFICACIÓN

LIMITE SUELO URBANO

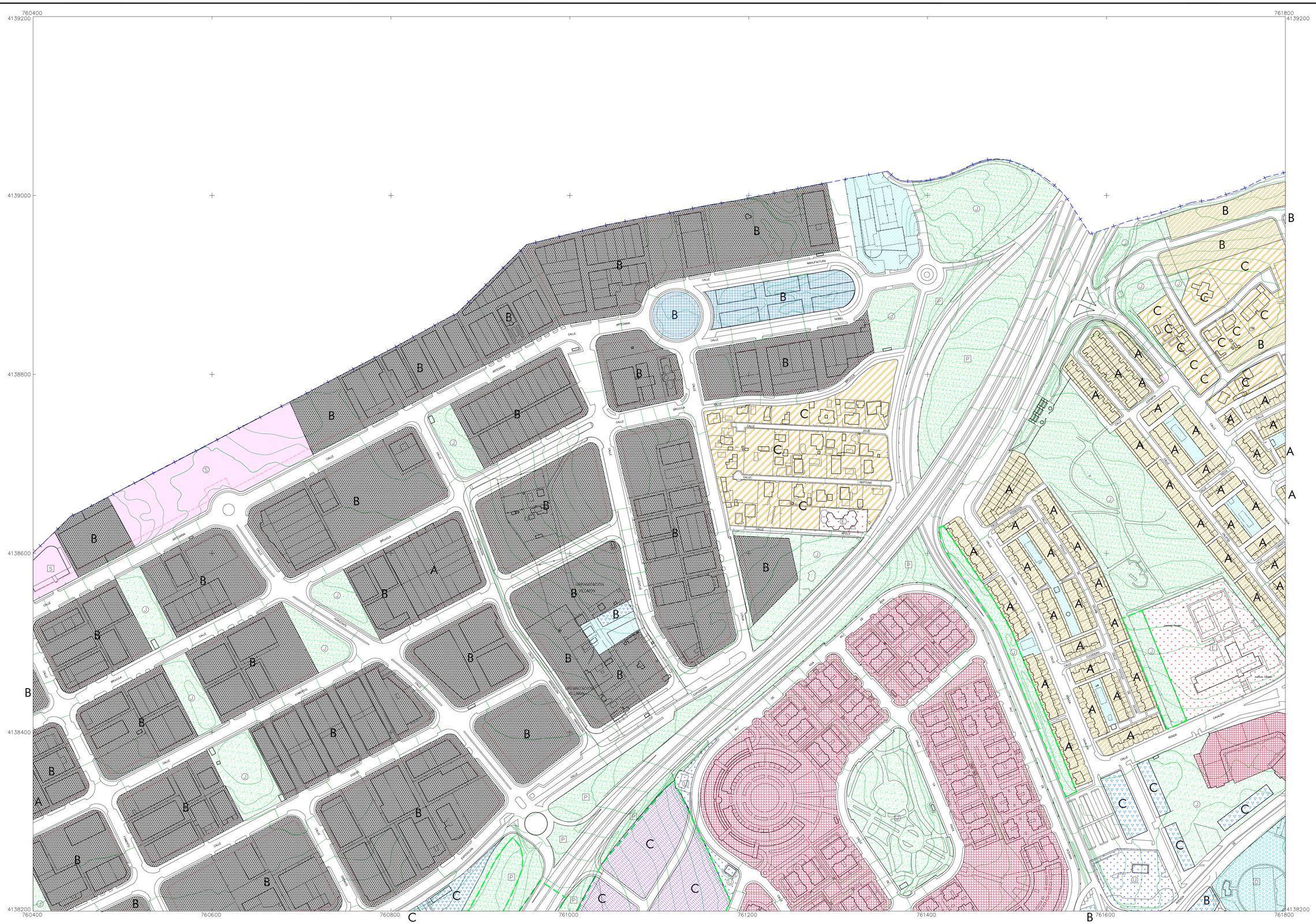
LIMITE SUELO URBANIZABLE

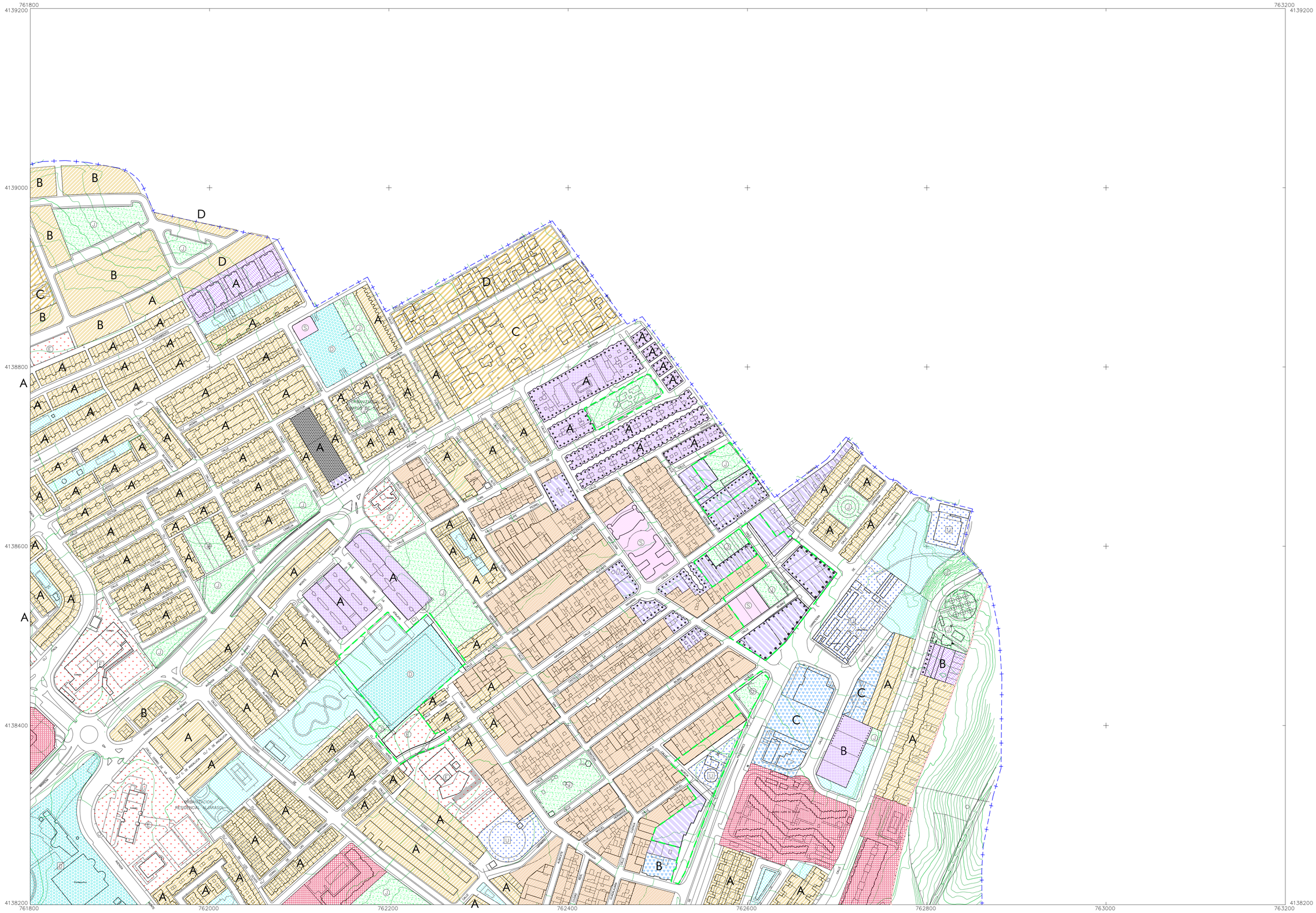
Plan General Municipal de Ordenación Urbana

MAIRENA del ALJARAFE

- MODIFICACIÓN CUARTA -

ESCALA:	DOCUMENTO: APROBACIÓN DEFINITIVA - Noviembre 2.010	PLANO NUM.:
1 / 5.000	PLANO DE ORDENACIÓN: SUELOS AFECTADOS POR LA MODIFICACIÓN	0 -


760400
761800
4139200
4139000
4138800
4138600
4138400
4138200
760600
760800
761000
761200
761400
761600
MANUFACTURA
ARTESANIA
BRUJULA
NORTE
NEPTUNO
ARCO
CRUCERO
EXPLOTACION
CRUCERO
CRUCERO
CRUCERO



SISTEMAS

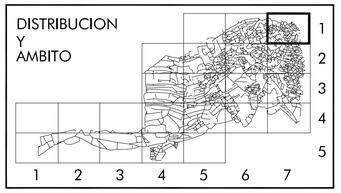
GENERALES		LOCALES	
P	PARQUES	J	JARDINES
E	EQUIPAMIENTO ESCOLAR	E	EQUIPAMIENTO ESCOLAR
D	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	D	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
S	SERVICIO DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL	S	SERVICIO DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL
U	SERVICIO URBANO	U	SERVICIO URBANO

ZONAS

RESIDENCIAL CENTRO HISTORICO		RESIDENCIAL BLOQUE EXTENSIVO	TIPO A TIPO B TIPO C
RESIDENCIAL ENSANCHE TRADICIONAL		CONJUNTO RESIDENCIAL	
RESIDENCIAL ENSANCHE MANZANA		EQUIPAMIENTO PRIVADO	
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA	TIPO A TIPO B TIPO C TIPO D	TERCIARIO INTENSIVO	TIPO A TIPO B TIPO C
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA	TIPO A TIPO B TIPO C TIPO D	TERCIARIO EXTENSIVO	TIPO A TIPO B
RESIDENCIAL BLOQUE INTENSIVO	TIPO A TIPO B	INDUSTRIAL	TIPO A TIPO B

LIMITE DE TERMINO MUNICIPAL
LIMITE SUELO URBANO
LIMITE SUELO URBANIZABLE
ALINEACION
LINEA DE EDIFICACION
ALTURA MAXIMA TRES PLANTAS
ALTURA MAXIMA CINCO PLANTAS
ALTURA MAXIMA SEIS PLANTAS
UNIDAD DE EJECUCION
* PROTECCION PATRIMONIAL

DISTRIBUCION Y AMBITO



Plan General Municipal de Ordenación Urbana

MAIRENA del ALJARAFE

- MODIFICACIÓN CUARTA -

ESCALA:	DOCUMENTO:	PLANO NUM.:
1 / 2.000	APROBACIÓN DEFINITIVA - Noviembre 2.010	4
	PLANO DE ORDENACION: CALIFICACION DEL SUELO. ZONAS Y SISTEMAS	HOJA: 1-7

SISTEMAS

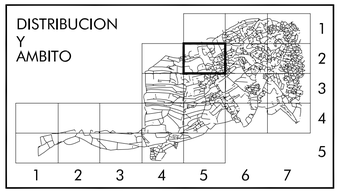
GENERALES		LOCALES	
P	PARQUES	J	JARDINES
E	EQUIPAMIENTO ESCOLAR	E	EQUIPAMIENTO ESCOLAR
D	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	D	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
S	SERVICIO DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL	S	SERVICIO DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL
U	SERVICIO URBANO	U	SERVICIO URBANO

ZONAS

RESIDENCIAL CENTRO HISTORICO		RESIDENCIAL BLOQUE EXTENSIVO	TIPO A TIPO B TIPO C
RESIDENCIAL ENSANCHE TRADICIONAL		CONJUNTO RESIDENCIAL	
RESIDENCIAL ENSANCHE MANZANA		EQUIPAMIENTO PRIVADO	
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA	TIPO A TIPO B TIPO C	TERCIARIO INTENSIVO	TIPO A TIPO B TIPO C
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA	TIPO A TIPO C TIPO B TIPO D	TERCIARIO EXTENSIVO	TIPO A TIPO B
RESIDENCIAL BLOQUE INTENSIVO	TIPO A TIPO B	INDUSTRIAL	TIPO A TIPO B

- LIMITE DE TERMINO MUNICIPAL
- LIMITE SUELO URBANO
- LIMITE SUELO URBANIZABLE
- ALINEACION
- LINEA DE EDIFICACION
- ALTURA MAXIMA TRES PLANTAS
- ALTURA MAXIMA CINCO PLANTAS
- ALTURA MAXIMA SEIS PLANTAS
- UNIDAD DE EJECUCION
- * PROTECCION PATRIMONIAL

DISTRIBUCION Y AMBITO

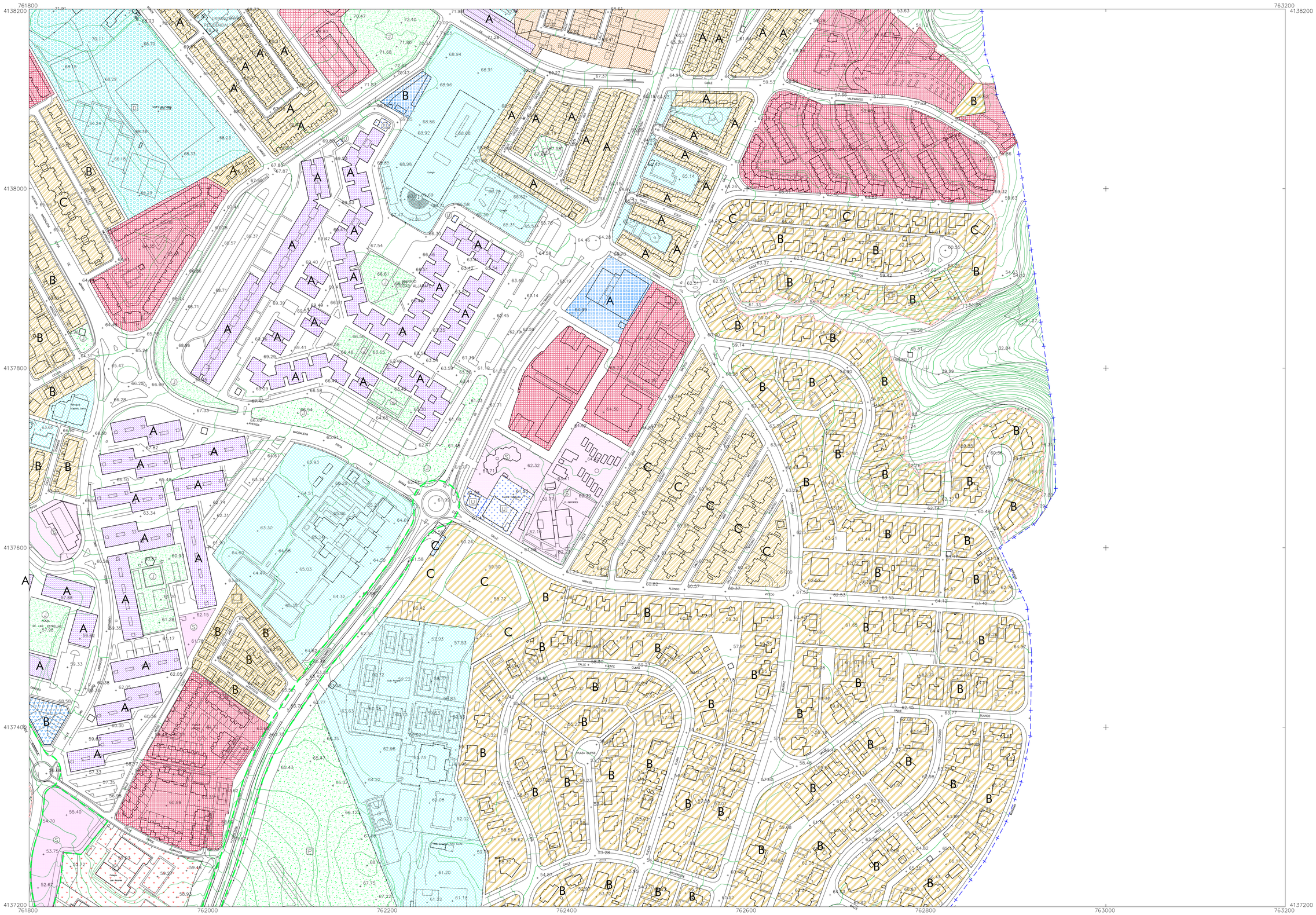


Plan General Municipal de Ordenación Urbana

MAIRENA del ALJARAFE

- MODIFICACIÓN CUARTA -

ESCALA:	DOCUMENTO:	PLANO NUM.:
1 / 2.000	APROBACIÓN DEFINITIVA - Noviembre 2.010	4
	PLANO DE ORDENACION: CALIFICACION DEL SUELO. ZONAS Y SISTEMAS	HOJA: 2-5



SISTEMAS

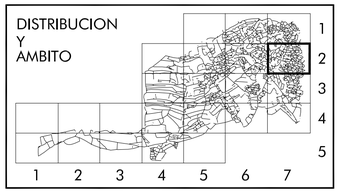
GENERALES		LOCALES	
P	PARQUES	J	JARDINES
E	EQUIPAMIENTO ESCOLAR	E	EQUIPAMIENTO ESCOLAR
D	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO	D	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
S	SERVICIO DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL	S	SERVICIO DE INTERES PUBLICO Y SOCIAL
U	SERVICIO URBANO	U	SERVICIO URBANO

ZONAS

RESIDENCIAL CENTRO HISTORICO		RESIDENCIAL BLOQUE EXTENSIVO	TIPO A TIPO B TIPO C
RESIDENCIAL ENSANCHE TRADICIONAL		CONJUNTO RESIDENCIAL	
RESIDENCIAL ENSANCHE MANZANA		EQUIPAMIENTO PRIVADO	
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR ADOSADA	TIPO A TIPO B TIPO C	TERCIARIO INTENSIVO	TIPO A TIPO B TIPO C
RESIDENCIAL UNIFAMILIAR AISLADA	TIPO A TIPO C TIPO B TIPO D	TERCIARIO EXTENSIVO	TIPO A TIPO B
RESIDENCIAL BLOQUE INTENSIVO	TIPO A TIPO B	INDUSTRIAL	TIPO A TIPO B

- LIMITE DE TERMINO MUNICIPAL
- LIMITE SUELO URBANO
- LIMITE SUELO URBANIZABLE
- ALINEACION
- LINEA DE EDIFICACION
- ALTURA MAXIMA TRES PLANTAS
- ALTURA MAXIMA CINCO PLANTAS
- ALTURA MAXIMA SEIS PLANTAS
- UNIDAD DE EJECUCION
- * PROTECCION PATRIMONIAL

DISTRIBUCION Y AMBITO



Plan General Municipal de Ordenación Urbana

MAIRENA del ALJARAFE

- MODIFICACIÓN CUARTA -

ESCALA:	DOCUMENTO:	PLANO NUM.:
1 / 2.000	APROBACIÓN DEFINITIVA - Noviembre 2.010	4
	PLANO DE ORDENACION: CALIFICACION DEL SUELO. ZONAS Y SISTEMAS	HOJA: 2-7