

Ordenación, Calificación y Actuaciones

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ROQUETAS DE MAR

PGOU
2.009

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA
TÉRMINO MUNICIPAL DE ROQUETAS DE MAR
EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR



Anexo de Normativa: ZONAS DE ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN. ACTUACIONES.

ÍNDICE

- EQUIPO REDACTOR
- ZONAS DE ORDENACIÓN
- CUADROS DE ORDENACIÓN
 - Zona I
 - Zona II – Sectores
 - Zona II – Unidades de Ejecución
 - Zona III
 - Zona IV
 - Zona V
 - Zona VI
 - Zona VII
- ACTUACIONES PROGRAMADAS

Anexo de Normativa: ZONAS DE ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN. ACTUACIONES.

- Luís-Felipe Aparicio Pérez
- Rafael Fernández Fernández
- Luís Rodríguez López
- Enrique Sevilla Pérez
- Alberto Vázquez Palomo
- Ana Jódar Reyes
- Francisco Vega Álvarez
- Jose Patricio Antequera Sánchez
- Carlos Carrillo Durán
- Alejandro Jurado Hernández
- Jelena Porovic

Anexo de Normativa: ZONAS DE ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN.

ZONAS DE ORDENACIÓN:

Definición.

Se define como zona de ordenación, a las características del conjunto de parámetros que definen la edificación en cuanto a su calificación como intensidad y uso de la misma. Son los que definen las distintas zonas de ordenanzas, en lo que refiere a ocupación, número de plantas, edificabilidad máxima y parcela mínima.

Clasificación de las distintas zonas de ordenanzas según categorías de suelos o localización.

El presente Plan General delimita distintas zonas de ordenanza según las categorías de suelo o la localización:

- ZONA I: Suelos de calificación SUC-D.
- ZONA II: Suelos de calificación SUC-T, SUNC.ETI y SUNC-ETII.
- ZONA III: Suelos de calificación SUNC-ALESS.
- ZONA IV: Urbanización de Aguadulce. Suelos de calificación SUC-T.
- ZONA V: Urbanización de Roquetas. Suelos de calificación SUC-T.
- ZONA VI: Urbanización de Playa Serena Norte. Suelos de calificación SUC-T.
- ZONA VII: Ordenación detallada Las Salinas y Carretera del Puerto. Suelos de calificación SUR-O.
- ZONA VIII: Suelos de calificación SUNC-ARIS, SUNC-SEC y SUR-S.
- ZONA IX: Suelos de calificación SUR-NS.
- ZONA X: Sistemas Generales de Espacios Libres.
- ZONA XI: Sistemas Generales de Equipamientos.

Anexo de Normativa: ZONAS DE ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN.

Los suelos de las Zonas de Ordenanza IX, X y XI, debido a su carácter diferente en cuanto a la documentación que requieren, no quedan detallados en el presente documento de Ordenación y Calificación.

ZONA I: SUC-D.

Se incluye en esta Zona el suelo ordenado de modo detallado y finalista, cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las determinaciones propias que el Plan General ha elaborado para este suelo.

En esta Zona el Plan General especifica las siguientes determinaciones que tendrán la consideración de normas particulares de la edificación:

Tipología.
 Altura (plantas).
 Ático
 Ocupación en planta baja (%)
 Ocupación en resto plantas (%)
 Coeficiente de edificabilidad máximo (m2/m2).
 Parcela mínima (m2)
 Frente mínimo unifamiliar (m.)

ZONA II: SUC-T, SUNC-ETI y SUNC-ETII.

Se incluye en esta zona los suelos desarrollados según el PGOU de 1.997 o las Normas Subsidiarias de 1986 que han sido transformados y urbanizados en ejecución de su propio instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad a sus determinaciones.

Asimismo se incluyen en esta Zona los suelos procedentes de Sectores y Unidades de Ejecución del PGOU de 1.997 en situación tanto legal como real de ejecución, por tener aprobado el planeamiento urbanístico preciso así como el instrumento de distribución de cargas y beneficios que corresponde, o aquellos suelos de Unidades de Ejecución o Sectores del PGOU de 1.997 cuyo planeamiento de desarrollo está al menos

aprobado inicialmente pero no tienen aprobado el instrumento de distribución de cargas y beneficios que corresponde.

En el presente Plan se ha incorporado el planeamiento de desarrollo de todos estos suelos, de tal manera que la regulación de la edificación en estos ámbitos se realiza de forma directa por este mismo Plan.

En esta Zona el Plan General especifica las siguientes determinaciones que tendrán la consideración de normas particulares de la edificación:

Denominación ámbito según PGOU 97.
 Denominación manzana.
 Superficie manzana (m2).
 Coeficiente de edificabilidad (m2/m2).
 Superficie edificable (m2).
 Tipología.
 Nº máximo de viviendas.
 Altura máxima (plantas).
 Ático.

La relación de ámbitos incluidos en esta Zona es la siguiente:

S-01	UE-01	UE-25.3.A	UE-72	UE-95
S-06	UE-05	UE-25.3.B	UE-74	UE-96
S-03.1	UE-06	UE-26	UE-77.1.A	UE-99
S-03.2	UE-10	UE-28	UE-77.1.B	UE-100
S-04	UE-11.1	UE-29.1	UE-77.2.A	UE-101
S-11.1.A	UE-11.2.A	UE-34	UE-77.2.B	UE-102
S-11.2	UE-11.2.B1	UE-36	UE-78.1	UE-103
S-13	UE-12	UE-41	UE-78.2.B	UE-104
S-18	UE-13	UE-43	UE-80.1	UE-105
S-19	UE-14.1	UE-44	UE-80.3	UE-106
S-21.1	UE-15	UE-51	UE-81.A	UE-109
S-23	UE-16	UE-52	UE-81.B	
S-27	UE-17.1	UE-53.2	UE-82	
S-33	UE-17.2	UE-54.2	UE-85	

Anexo de Normativa: ZONAS DE ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN.

S-36	UE-18.1.A	UE-56.1	UE-86.1	
S-39	UE-18.1.B	UE-57.A	UE-86.2	
S-40.A	UE-18.2	UE-66	UE-87	
S-41	UE-20	UE-69	UE-90	
S-42	UE-23	UE-70	UE-92	
S-44	UE-25.1	UE-71.1	UE-93	
S-54	UE-25.2	UE-71.2	UE-94 / 97	

Explicación de los conceptos contenidos en las Fichas de la Zona II

Tal y como se ha expresado en reiteradas ocasiones, el Plan General incorpora las determinaciones de las distintas figuras de planeamiento correspondientes a las Unidades de Ejecución de Suelo Urbano y Sectores de Suelo Urbanizable del PGOU 97.

Esta incorporación ha requerido la aplicación de criterios de homogeneización, al objeto de que la misma sea correctamente interpretada.

La estructura, exposición de datos y formulación de los resultados existentes en cada figura de planeamiento, ha requerido una lectura equiparadora, para concretar: usos pormenorizados, tipologías edificatorias, densidades y edificabilidades de cada una de esas figuras de planeamiento.

En los casos de falta de concreción de estas determinaciones, el presente PGOU utiliza los criterios establecidos a tal efecto en el PGOU.97 y asigna de forma concreta dichos usos pormenorizados, tipologías edificatorias, densidades y edificabilidades.

Este proceso era necesario e imprescindible realizar, dado que el final del desarrollo urbanístico, una vez elaborados y adjudicados todos los aprovechamientos, desaparece y la materialización de este proceso termina con elementos concretos de ordenación física.

Procedimiento seguido

MANZANAS.

La denominación de manzanas, es la propia establecida en el planeamiento de desarrollo del propio ámbito; en el supuesto de que dicho ámbito haya sufrido diferentes denominaciones en su manzanas como consecuencia de modificaciones realizadas por varios figuras de planeamiento posteriores, la denominación de la manzana no atiende a lo anteriormente descrito, sino que se realiza una nueva denominación de las manzanas no atendiendo esta a un orden consecutivo, pudiendo por tanto ser aleatorio.

SUPERFICIE

Es la superficie de manzana o parcela en m² recogida en cada planeamiento de desarrollo.

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD Y SUPERFICIE EDIFICABLE

Otro componente básico del aprovechamiento es la intensidad de uso o edificabilidad de forma pormenorizada sobre cada manzana en parcelas concretas edificables. La intensidad o edificabilidad tiene su expresión en metros cuadrados edificable por metros cuadrados de suelo.

La superficie edificable sobre cada manzana es la indicada en el planeamiento de desarrollo del ámbito para cada una de las manzanas del mismo. En el caso de no estar fijada en el planeamiento de desarrollo correspondiente dicha superficie edificable, se obtiene mediante la expresión:

Superficie edificable = U.A. / coeficiente uso-tipología

Los coeficientes de ponderación utilizados para ello son los establecidos para cada tipología en relación con el área de reparto correspondiente al ámbito de planeamiento en cuestión.

Anexo de Normativa: ZONAS DE ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN.

Coeficiente edificabilidad (m2/m2)

El coeficiente de edificabilidad es el indicado en el planeamiento de desarrollo del ámbito para cada una de las manzanas del mismo. En el caso de no estar fijado en el planeamiento de desarrollo correspondiente dicho coeficiente de edificabilidad, se obtiene a partir del cociente Superficie edificable / Superficie de Suelo.

TIPOLOGÍA

Los usos y tipologías son los descritos en el P.G.O.U.97, aunque las denominaciones de las diferentes tipologías varían su nombre según el siguiente cuadro resumen:

P.G.O.U. 97	P.G.O.U. 2007	ORDENANZAS
T1	PLM	Plurifamiliar Entre Medianeras
T2	PBA	Plurifamiliar En Bloques Abiertos
T3	UAG	Unifamiliar Agrupada
T4	UAA	Unifamiliar Aislada
T5	IMM	Industrial En Manzana
T6	EPR	Equipamiento Primario
T7 - T8	HOT	Hotelero - Terciario
CT y otras infraestructuras	TIF	Transportes e Infraestructuras Básicas
-	UAD	Unifamiliar Adosada
-	PLD	Plurifamiliar De Libre Disposición

NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS

El número de viviendas es el indicado en el planeamiento de desarrollo del ámbito para cada una de las manzanas del mismo. En el caso de no estar fijado en el planeamiento de desarrollo correspondiente para cada manzana dicho número de viviendas, se concreta atendiendo a las diferentes tipologías edificables y según los siguientes criterios:

En tipología plurifamiliar se obtiene como resultado del cociente: Superficie edificable / 100 m2 vivienda.

En tipología unifamiliar el número de viviendas se obtiene mediante dos métodos:

Como resultado del cociente: Superficie edificable / 100 m2 vivienda, debiendo ser siempre menor el número de viviendas obtenidas al resultado del cociente Superficie parcela/Superficie parcela mínima.

En el supuesto de que el cociente Superficie edificable / 100 m2 vivienda sea mayor que el cociente Superficie parcela/Superficie parcela mínima, se aplica como número de viviendas el de éste último.

ALTURA MÁXIMA Y ÁTICO

La altura indica el número máximo de plantas edificables sobre la manzana, incluida en ésta la planta baja y quedando fuera de esta denominación la planta ático, entendiendo por tanto el ático como edificación sobre la altura máxima en plantas.

El número de plantas asignado a la manzana es el establecido en el planeamiento de desarrollo. En el supuesto de no estar indicado el número de plantas en el planeamiento de desarrollo correspondiente, o este sigue referido al ancho de callo, el presente Plan establece:

En el caso de tipologías plurifamiliares, asigna la altura concreta en función del ancho de calle, mientras que en el caso de tipologías unifamiliares se asignan tres plantas (B+2) para las tipologías UAG y UAD y dos plantas (B+1) para UAA.

En el caso de disponer sobre una única manzana dos usos o tipologías diferentes la altura máxima indicada es la total del contenedor que envuelve los dos usos y no la altura para cada uno de los dos usos.

Se recoge la planta de ático siempre que estuviera así incluido en el planeamiento de desarrollo.

Anexo de Normativa: ZONAS DE ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN.

ZONA III: SUNC-ALESS.

El Plan General incluye en esta zona ámbitos discontinuos dentro de la ciudad preexistente para los que establece la ordenación detallada y especifica las siguientes determinaciones que tendrán la consideración de normas particulares de la edificación:

Áreas aprovechamiento.
Zona valoración.
Tipología
Altura
Superficie suelo (m2)
Ocupación en planta baja (%)
Ocupación en resto plantas (%)
Superficie edificable (m2)

ZONA IV: URBANIZACIÓN AGUADULCE.

Se incluye en esta zona los desarrollos provenientes del C.I.T.N. de la Urbanización de Aguadulce, con las siguientes determinaciones que tendrán la consideración de normas particulares de la edificación:

Denominación manzana.
Tipología.
Superficie manzana (m2).
Ocupación en planta máxima (%)
Coeficiente de edificabilidad (m2/m2).
Superficie edificable (m2)
Altura máxima (plantas).

ZONA V: URBANIZACIÓN ROQUETAS.

Se incluye en esta zona los desarrollos provenientes del C.I.T.N. de la Urbanización de Roquetas de Mar, con las siguientes determinaciones que tendrán la consideración de normas particulares de la edificación:

Denominación manzana.
Tipología.
Superficie manzana (m2).
Ocupación en planta máxima (%)
Coeficiente de edificabilidad (m2/m2).
Superficie edificable (m2).
Altura máxima (plantas).

ZONA VI: URBANIZACIÓN PLAYA SERENA NORTE.

Se incluye en esta zona los desarrollos según planes de Playa de Roquetas y Playa Serena, con las siguientes determinaciones que tendrán la consideración de normas particulares de la edificación:

Denominación manzana.
Tipología.
Superficie manzana (m2).
Ocupación en planta máxima (%)
Coeficiente de edificabilidad (m2/m2).
Superficie edificable (m2).
Altura máxima (plantas).

ZONA VII: LAS SALINAS. SUR-O. CARRETERA DEL PUERTO. SUR-O.

Se incluye en esta Zona los Suelos Urbanizables Ordenados que configuran los ámbitos Z-PUE-01 y Z-SAL-01.

Anexo de Normativa: ZONAS DE ORDENACIÓN Y CALIFICACIÓN.

En esta Zona el Plan General especifica las siguientes determinaciones que se complementan con la documentación detallada que para estos ámbitos se incluye en el Plan General.

CARRETERA DEL PUERTO.

Denominación manzana
 Tipología
 Superficie suelo (m2)
 Ocupación en planta baja comercial (%)
 Ocupación en resto plantas (%)
 Coeficiente edificabilidad (m2/m2)
 Superficie edificable (m2)
 Altura máxima (plantas)
 N° Viviendas

LAS SALINAS.

Manzana
 Tipología
 Superficie suelo (m2)
 Coeficiente edificabilidad (m2/m2)
 Superficie edificable (m2)
 Altura máxima (plantas)

ZONA VIII: SUNC-ARIS, SUNC-SEC, SUR-S.

Respecto a esta Zona el Plan General remite su ordenación pormenorizada y detallada a la redacción de Planes Especiales o Planes Parciales que deberán ajustar sus ordenanzas a las condiciones particulares de la calificación y a las normas particulares de la edificación que se regulan en las Normas Urbanísticas del presente Plan General.





Tipología	Altura (plantas)	Ático	Ocupación en plta. baja (%)	Ocupación en resto pltas. (%)	Coef. Edificabilidad max. (m2/m2)	Parcela min. (m2)	Frente min. unifamiliar (m)
UAA	1	No	30%	----	0,30	300	15
	2	No	30%	30%	0,60	300	15
	3	No	30%	30%	0,90	300	15
UAG	1	No	100%	----	1,00	75	6
	2	No	100%	80%	1,80	75	6
	3	No	100%	80%	2,60	75	6
PLM	1	Si	100%	----	1,00	150	----
	2	Si	100%	70%	1,70	150	----
	3	Si	100%	70%	2,40	150	----
	4	Si	100%	70%	3,10	150	----
	5	Si	100%	70%	3,80	150	----
	6	Si	100%	70%	4,50	150	----
	7	Si	100%	70%	5,20	150	----
PBA	1	Si	70%	----	0,70	150	----
	2	Si	70%	50%	1,20	150	----
	3	Si	70%	50%	1,70	150	----
	4	Si	70%	50%	2,20	150	----
	5	Si	70%	50%	2,70	150	----
	6	Si	70%	50%	3,20	150	----
	7	Si	70%	50%	3,70	150	----
HOT	1	Si	100%	----	1,00	150	----
	2	Si	100%	65%	1,65	150	----
	3	Si	100%	65%	2,30	150	----
	4	Si	100%	65%	2,95	150	----
	5	Si	100%	65%	3,60	150	----
	6	Si	100%	65%	4,25	150	----
	7	Si	100%	65%	4,90	150	----
TER	1	Si	100%	----	1,00	150	----
	2	Si	100%	65%	1,65	150	----
	3	Si	100%	65%	2,30	150	----
	4	Si	100%	65%	2,95	150	----
	5	Si	100%	65%	3,60	150	----
	6	Si	100%	65%	4,25	150	----
	7	Si	100%	65%	4,90	150	----

OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

- La rehabilitación de la edificación existente, no podrá dar lugar al aumento del número de viviendas preexistente en cada parcela.
- La renovación, sustitución o nueva planta de la edificación, permitirá un máximo del número de viviendas igual a la superficie edificable residencial permitida dividido por cien.
- En cualquier renovación, sustitución o nueva planta, será obligatorio la creación de una plaza de aparcamiento por vivienda en la parcela donde se actúa.
- El suelo libre de jardín, se considerará como espacio libre privado, es decir, no apto para edificar en él.

DEFINICIÓN DE LAS TIPOLOGÍAS.

- UAA: Residencial unifamiliar aislada.
- UAG: Residencial unifamiliar agrupada.
- PLM: Residencial plurifamiliar en manzana cerrada con patio de parcela.
- PBA: Residencial plurifamiliar en bloque abierto.
- HOT: Hotelero, apartamentos turísticos.
- TER: Terciario y comercial.

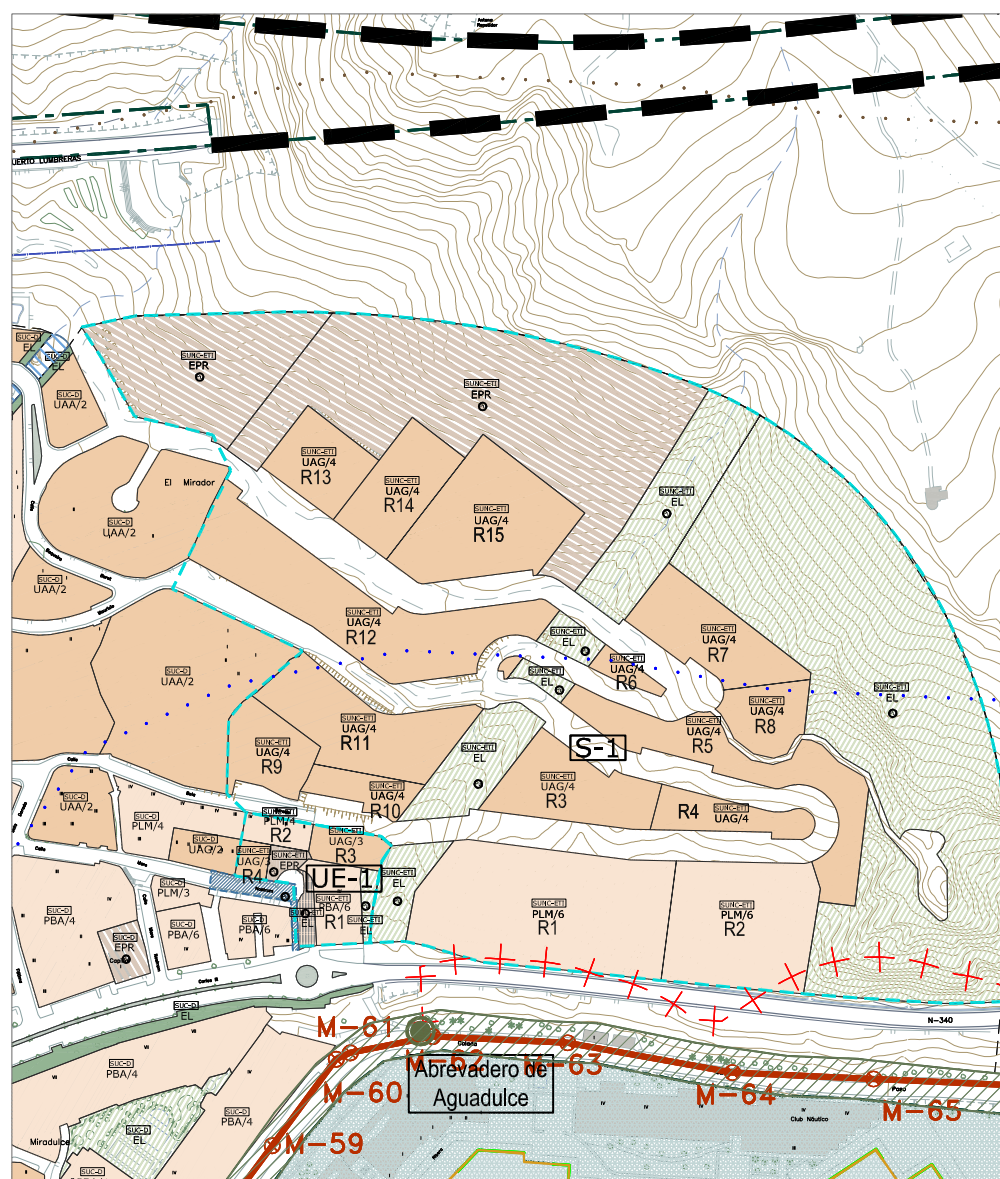


Manzana	R1	R2	R3	R4
Superficie (m2)	7404	4766	2832	1426
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	3,550	3,370	1,342	0,309
Superficie Edificable (m2)	26285	16062	3800	440
Tipología	PLM	PLM	UAG	UAG
Nº máximo de viviendas	263	161	38	4
Altura máxima (plantas)	6	6	3	3
Ático	Si	Si	No	No

Manzana	R5	R6	R7	R8
Superficie (m2)	4018	426	2877	1428
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,747	0,698	0,156	0,490
Superficie Edificable (m2)	3000	298	450	700
Tipología	UAG	UAG	UAG	UAG
Nº máximo de viviendas	30	3	5	7
Altura máxima (plantas)	3	3	3	3
Ático	No	No	No	No

Manzana	R9	R10	R11	R12
Superficie (m2)	1442	1091	4165	6868
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,040	1,606	1,560	1,602
Superficie Edificable (m2)	1500	1751	6500	11000
Tipología	UAG	UAG	UAG	UAG
Nº máximo de viviendas	15	15	56	92
Altura máxima (plantas)	3	3	3	3
Ático	No	No	No	No

Manzana	R13	R14	R15	
Superficie (m2)	1893	2314	4399	
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,029	1,029	0,441	
Superficie Edificable (m2)	1947	2382	1940	
Tipología	UAG	UAG	UAG	
Nº máximo de viviendas	19	24	19	
Altura máxima (plantas)	3	3	3	
Ático	No	No	No	



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

PLM:

Altura máxima de PB+5 a la Avenida Carlos III y de PB+3 al vial Norte.

UAG:

Las zonas correspondientes a la zona sur de cada vial la altura máxima se limita a PB+3 que se extenderá hasta fondo edificable máximo de 20m. sin exceder la línea media definida entre las alineaciones de las calles opuestas. Sobre esta altura no se permiten otras construcciones que las correspondientes a casetones de escaleras y ascensores, depósitos...

A partir de la altura máxima definida para la zona norte de cada vial, la edificación podrá escalonarse sin sobrepasar en ningún punto el plano inclinado a 45° que parte de dicha altura máxima hasta su intersección con el plano mediatriz del solar o con el plano horizontal que contenga la rasante de la calle superior.

La ocupación máxima de la parcela, cuando se utilice la tipología de Vivienda Unifamiliar aislada, no superará el 50% de la superficie de aquella.

ZONA ORDENANZA

USO	Sup. (m2)
Residencial	34.574
Equipamiento primario	7.114
Espacio Libre	6.203
Viario/Aparcamiento	11.449
TOTAL	59.340

Manzana	1	2	3	4
Superficie (m2)	5.314	2.142	4.195	14.788
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,680	0,811	0,811	0,708
Superficie Edificable (m2)	14.242	1.737	3.402	10.464
Tipología	PLM	UAA	UAA	UAA
Nº máximo de viviendas	215	7	11	41
Altura máxima (plantas)	6	2	2	2
Ático	Si	No	No	No

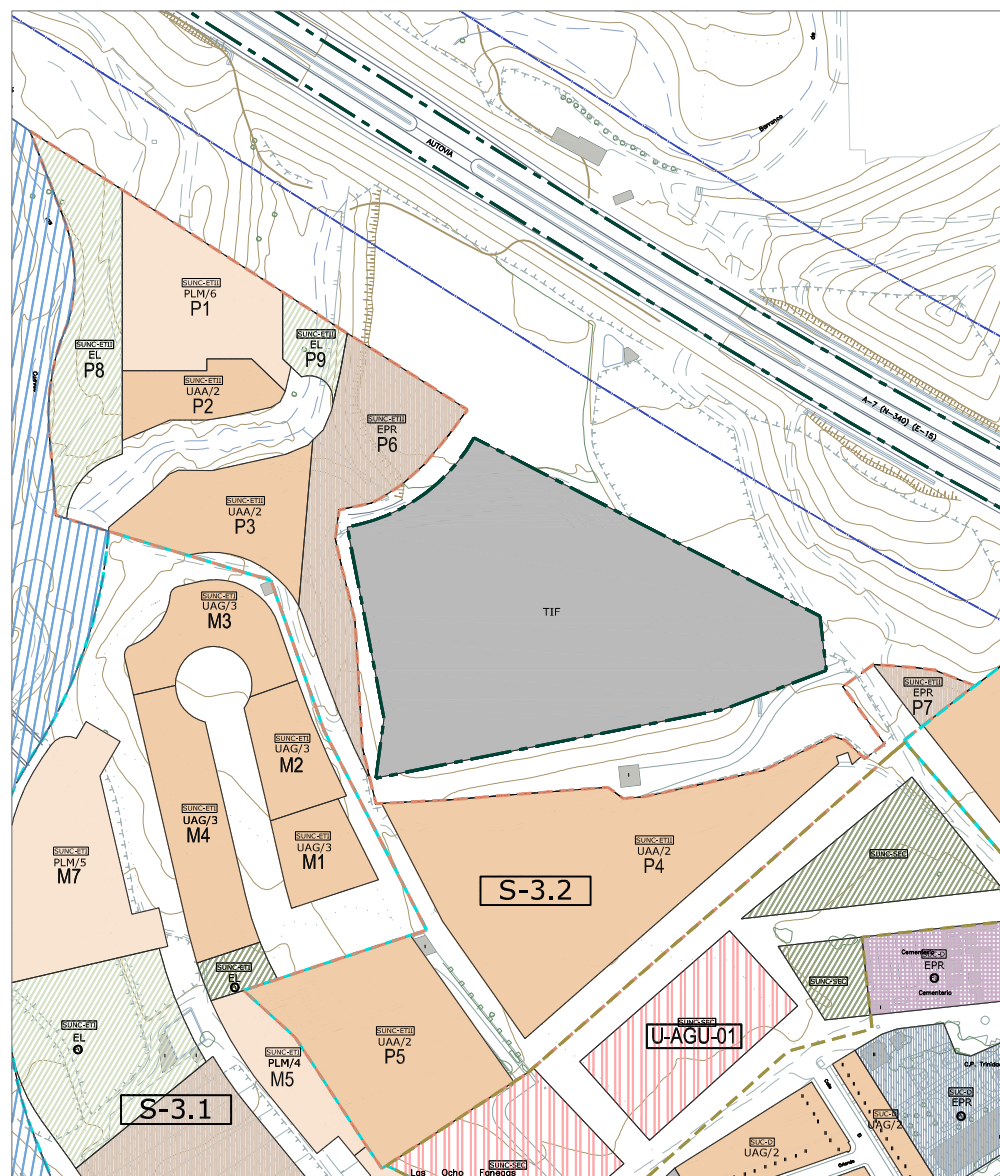
Manzana	5	6	7	8
Superficie (m2)	8.136	6.332	782	5.175
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,708			
Superficie Edificable (m2)	5.760			
Tipología	UAA	Eq. Primr.	Eq. Primr.	Esp.Libre
Nº máximo de viviendas	22			
Altura máxima (plantas)	2			
Ático	No			

Manzana	9			
Superficie (m2)	1.028			
Coef. Edificabilidad (m2/m2)				
Superficie Edificable (m2)				
Tipología	Esp.Libre			
Nº máximo de viviendas				
Altura máxima (plantas)				
Ático				

CONTROL DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE

La aprobación del proyecto de urbanización no se podrá conceder sin la obtención previa del informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente.

Dicha aprobación deberá reflejar el cumplimiento de todas las determinaciones que le son de aplicación en la orden de 3 de marzo de 2009 del Consejero de Vivienda y Ordenación del territorio, por la que se aprueba definitivamente el P.G.O.U. de Roquetas de Mar - Almería.



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

Plan Parcial 03/05 Suspendido Tribunal Superior de Justicia de Andalucía

El número de viviendas establecido en el P.P. (532) sobrepasaba la densidad de viviendas por hectárea e incumplía la parcela mínima de la tipología unifamiliar, que se corrigen con el cuadro adjunto. Asimismo se ha redistribuido el techo edificable de las parcelas residenciales y se ha modificado la ordenación para mejorar la integración en el entorno y posibilitar la adecuación a la estructura general del PGOU.

Se deberá incorporar un "Plan de Restauración y Traslocación de la especie Maytenus Senegalensis".

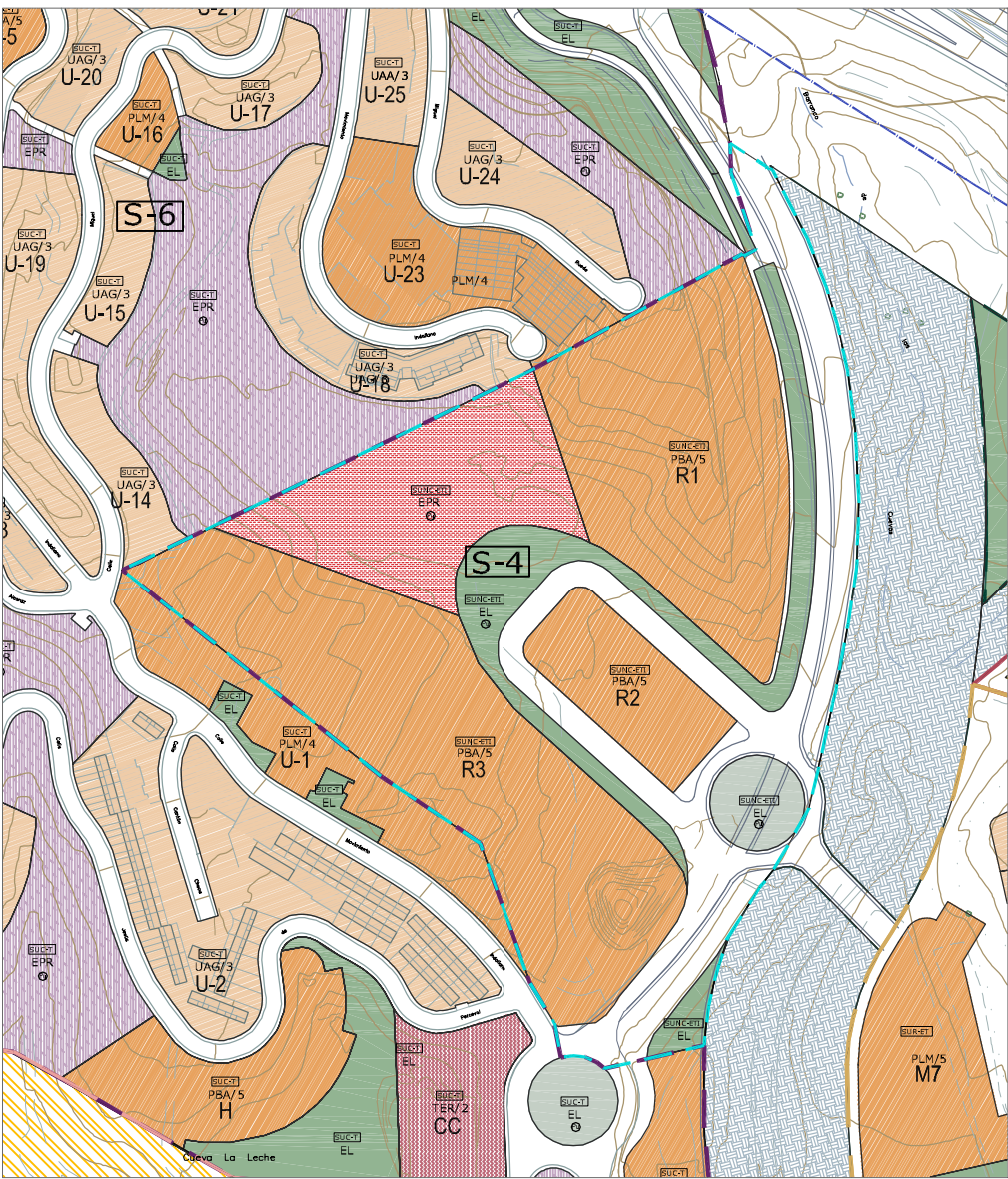
ZONA ORDENANZA

ÁMBITO _ S-03.2

urbano
SUNC-ETII

II

Manzana	R1	R2	R3	
Superficie (m2)	13691	4267	18124	
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,097	1,097	1,097	
Superficie Edificable (m2)	15013	4679	19873	
Tipología	PBA	PBA	PBA	
Nº máximo de viviendas	136	42	181	
Altura máxima (plantas)	5	5	5	
Ático	Si	Si	Si	



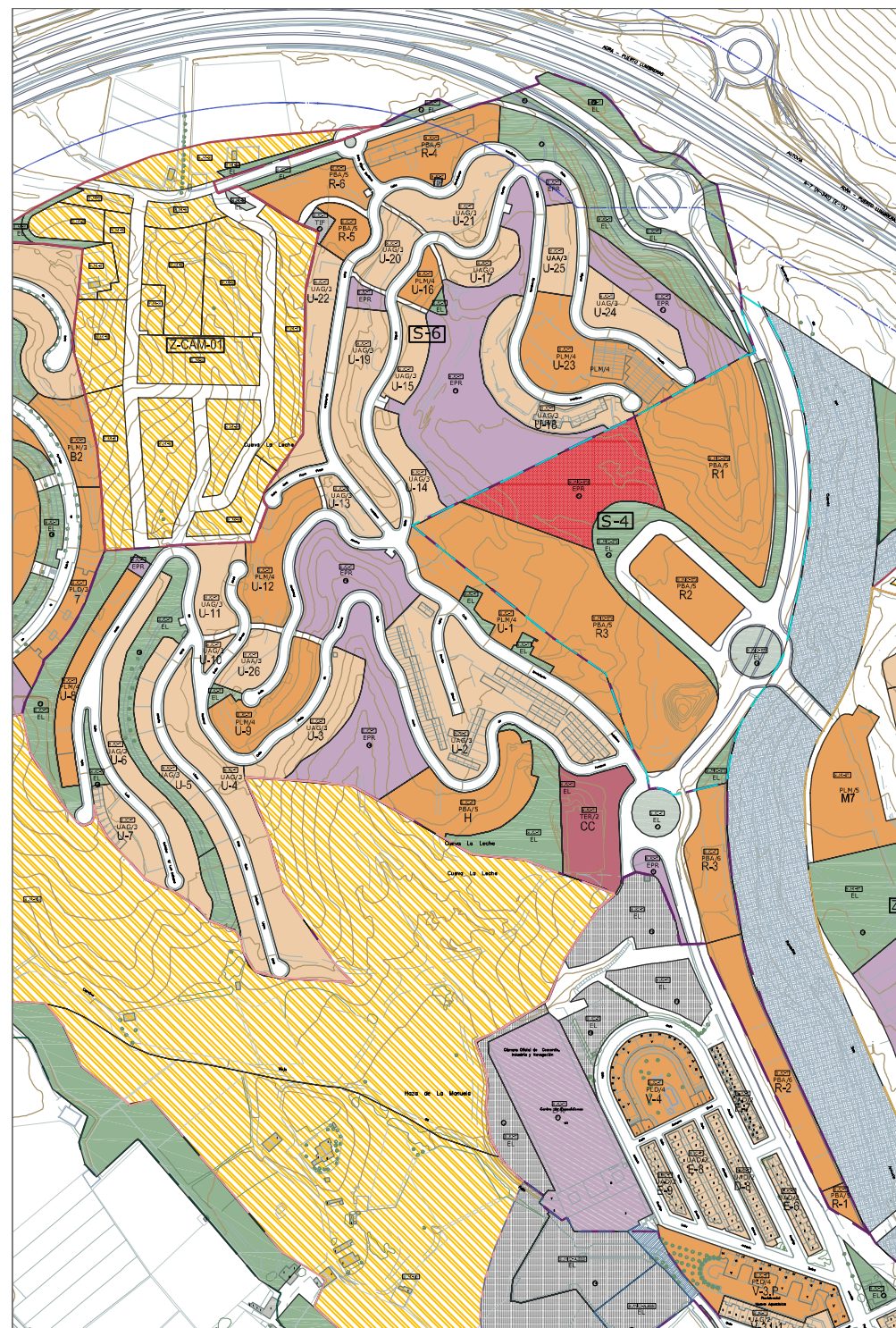
OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

Manzana	H	R-1	R-2	R-3
Superficie (m2)	6097	1964	7491	4636
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,853	3,250	3,250	3,250
Superficie Edificable (m2)	11296	6383	24346	15067
Tipología	PBA	PBA	PBA	PBA
Nº máximo de viviendas	159	58	215	135
Altura máxima (plantas)	5	5	6	6
Ático	Si	Si	Si	Si

Manzana	R-4	R-5	R-6	U-1
Superficie (m2)	4289	1256	3762	4265
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,000	2,000	1,781	1,098
Superficie Edificable (m2)	8578	2512	6699	4683
Tipología	PBA	PBA	PBA	PLM
Nº máximo de viviendas	78	26	70	73
Altura máxima (plantas)	5	5	5	4
Ático	Si	Si	Si	Si

Manzana	U-3	U-4	U-5	U-6
Superficie (m2)	3637	6672	4692	5239
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,757	1,100	1,182	0,930
Superficie Edificable (m2)	2752	7339	5547	4872
Tipología	PLM	UAG	UAG	UAG
Nº máximo de viviendas	53	62	28	46
Altura máxima (plantas)	2	3	3	3
Ático	Si	No	No	No

Manzana	U-7	U-8	U-9	CC
Superficie (m2)	2813	2787	5637	4500
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,660	1,183	0,821	0,400
Superficie Edificable (m2)	1857	3297	4628	1800
Tipología	UAG	PLM	PLM	TER
Nº máximo de viviendas	25	51	75	0
Altura máxima (plantas)	3	4	4	2
Ático	No	Si	Si	Si



ZONA ORDENANZA

ÁMBITO S-06

urbano
SUC-T

II

Manzana	U-10	U-11	U-12	U-13
Superficie (m2)	384	2442	3530	1174
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,620	0,674	1,188	0,920
Superficie Edificable (m2)	238	1647	4195	1080
Tipología	UAG	UAG	PLM	UAG
Nº máximo de viviendas	2	20	60	10
Altura máxima (plantas)	3	3	4	3
Ático	No	No	Si	No

Manzana	U-14	U-15	U-16	U-17
Superficie (m2)	2070	1693	968	1568
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,600	0,850	0,730	0,900
Superficie Edificable (m2)	1242	1439	707	1411
Tipología	UAG	UAG	PLM	UAG
Nº máximo de viviendas	12	14	15	14
Altura máxima (plantas)	3	3	4	3
Ático	No	No	Si	No

Manzana	U-18	U-19	U-2	U-20
Superficie (m2)	3928	5986	11234	1914
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,640	0,600	0,800	0,950
Superficie Edificable (m2)	2514	3592	8987	1818
Tipología	UAG	UAG	UAG	UAG
Nº máximo de viviendas	24	54	83	25
Altura máxima (plantas)	3	3	3	3
Ático	No	No	No	No

Manzana	U-21	U-22	U-23	U-24
Superficie (m2)	3768	4481	8472	2685
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,800	0,800	0,659	0,570
Superficie Edificable (m2)	3014	3585	5587	1530
Tipología	UAG	UAG	PLM	UAG
Nº máximo de viviendas	20	32	77	15
Altura máxima (plantas)	3	3	4	3
Ático	No	No	Si	No

OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

UAG:

Retranqueos: No obligatorio a la alineación oficial. En linderos interiores no laterales debe respetarse un retranqueo mínimo de 3m, aunque podrán adosarse a ellos en planta baja.

Ocupación: 100% en planta baja; 70% en el resto de plantas.

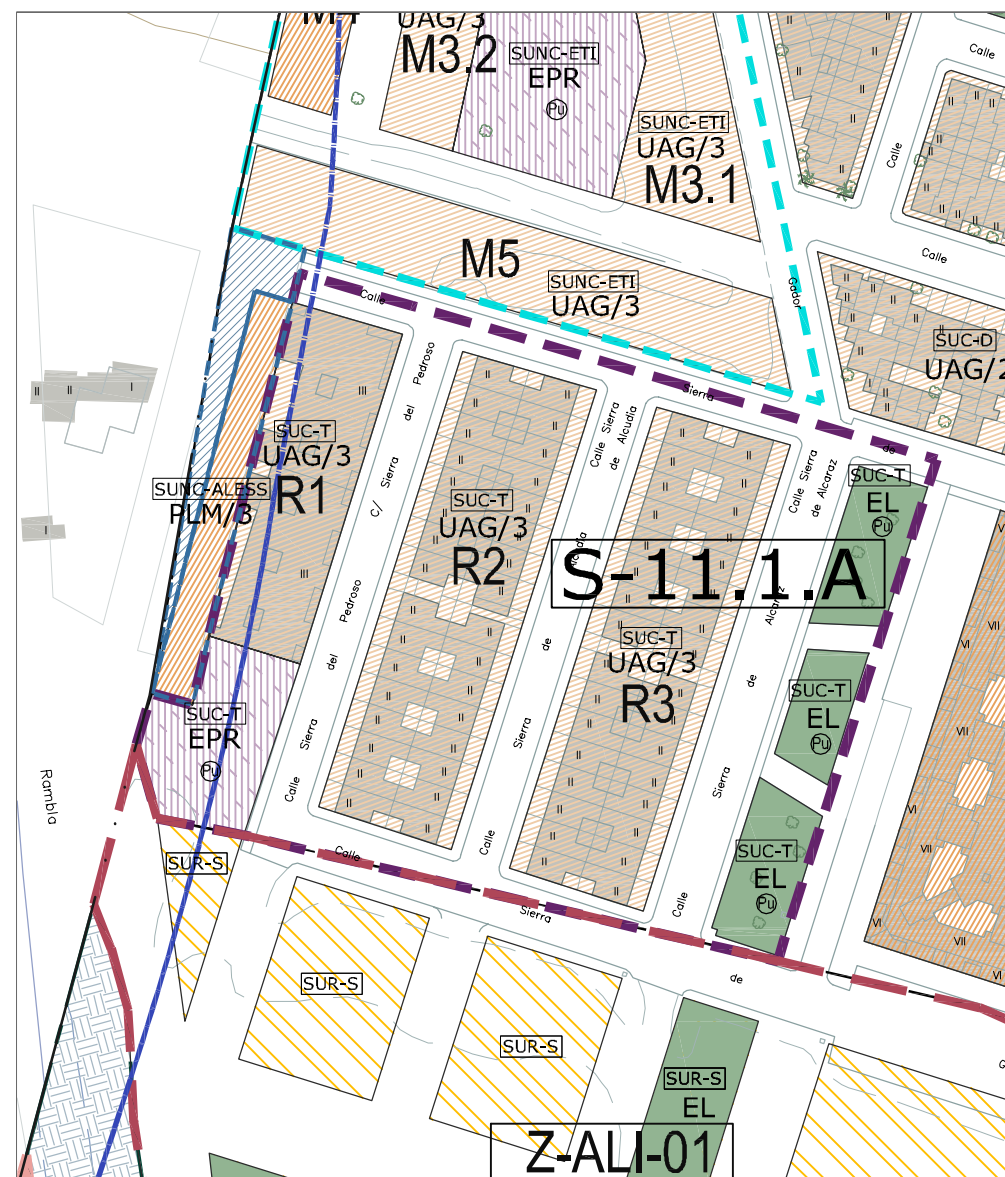
MANZANA R-4 (PBA):

Retranqueos: 6m a lindero norte; 0m linderos laterales zona norte: libre en lindero sur y parcialmente en laterales. Ático: retranqueo de 3m en frente de fachada norte; libre en frente sur y laterales.

Ocupación: 70% en planta baja; 70% en el resto de plantas.

Origen de altimetría: cota 0,00 dada por el plano horizontal tangente en vértice NW de la parcela (cota +161,40)

Manzana	R1	R2	R3	
Superficie (m2)	1440	2665	2698	
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,687	1,122	1,138	
Superficie Edificable (m2)	2429	2991	3071	
Tipología	UAG	UAG	UAG	
Nº máximo de viviendas	19	30	31	
Altura máxima (plantas)	3	3	3	
Ático	No	No	No	



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

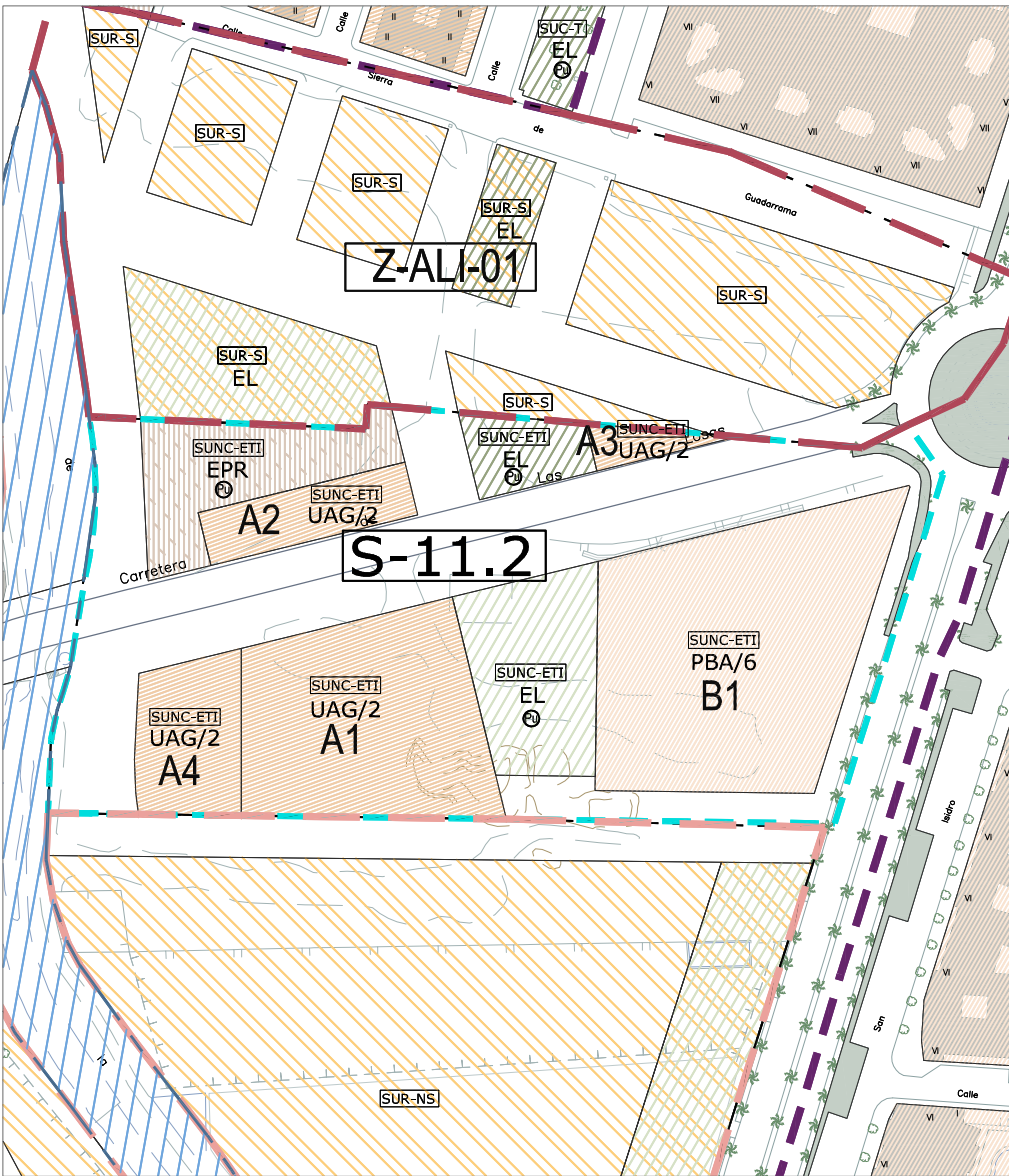
UAG:

Retranqueos: Las alineaciones serán a vial. se podrán admitir retranqueos a fachada, uniformes o formando porches, redactando un estudio de detalle.

Ocupación: 100% en planta baja; 80% en el resto de plantas.

Manzana	B1	A1	A2	A3
Superficie (m2)	4415	2979	732	225
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,835	0,294	1,301	0,635
Superficie Edificable (m2)	8103	877	952	143
Tipología	PBA	UAG	UAG	UAG
Nº máximo de viviendas	81	9	10	1
Altura máxima (plantas)	6	2	2	2
Ático	Si	Si	Si	Si

Manzana	A4			
Superficie (m2)	1023			
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,053			
Superficie Edificable (m2)	1077			
Tipología	UAG			
Nº máximo de viviendas	11			
Altura máxima (plantas)	2			
Ático	Si			



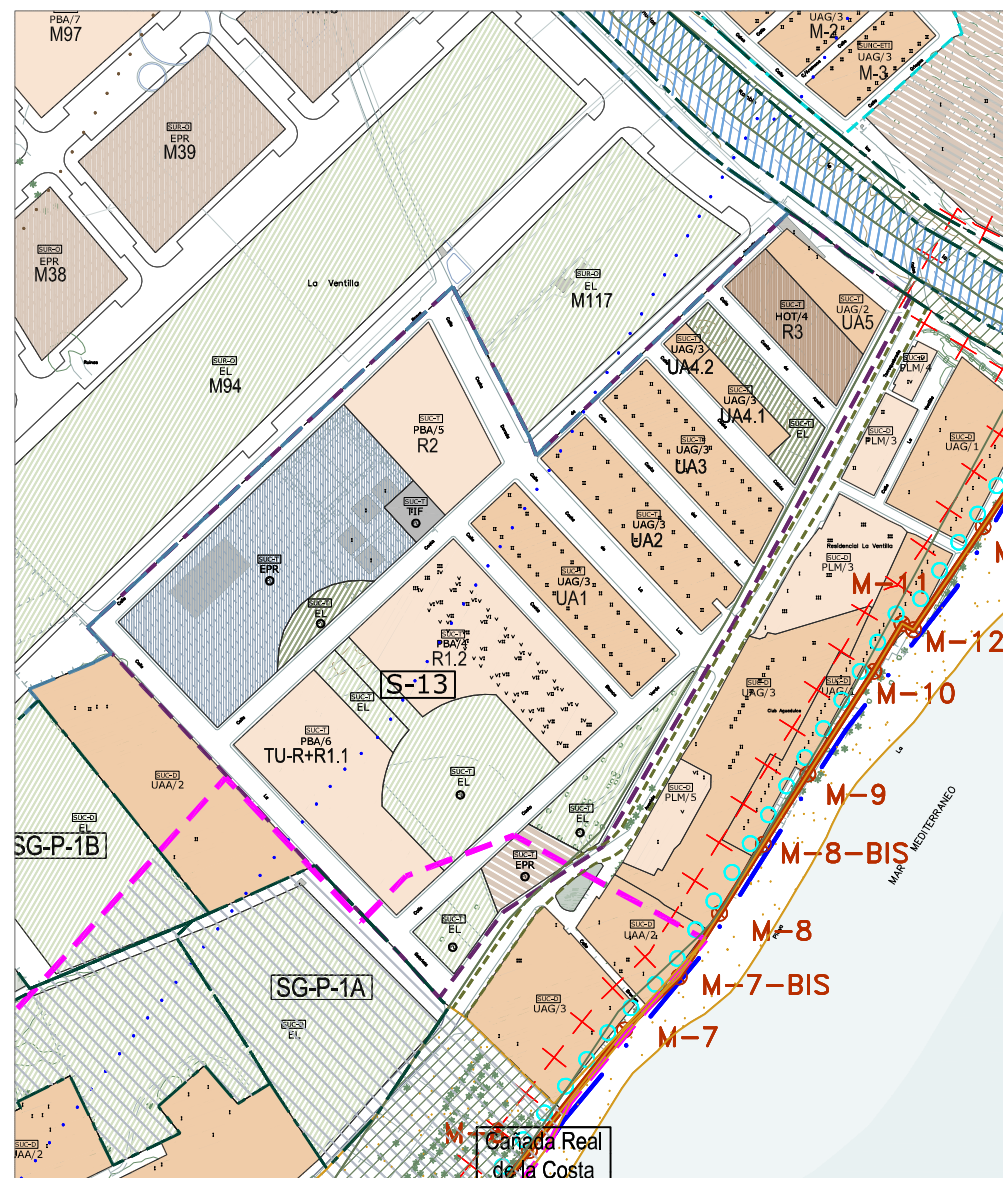
OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

PBA:
La parcela mínima será la parcela completa. La ocupación en planta baja se establece en un 70%, siendo del 50% en el resto de plantas.

Manzana	TU-R+R1.1	R1.2	R2	R3
Superficie (m2)	5941	7208	4066	2340
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	3,342	2,755	1,968	3,205
Superficie Edificable (m2)	19856	19856	8000	7500
Tipología	PBA	PBA	PBA	HOT
Nº máximo de viviendas	203	227	114	0
Altura máxima (plantas)	6	4	5	4
Ático	Si	Si	Si	Si

Manzana	UA1	UA2	UA3	UA4.1
Superficie (m2)	3968	3956	3558	1000
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,200	1,200	1,200	1,812
Superficie Edificable (m2)	4762	4747	4270	1812
Tipología	UAG	UAG	UAG	UAG
Nº máximo de viviendas	36	24	31	15
Altura máxima (plantas)	3	3	3	3
Ático	No	No	No	No

Manzana	UA4.2			
Superficie (m2)	300			
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,200			
Superficie Edificable (m2)	360			
Tipología	UAG			
Nº máximo de viviendas	3			
Altura máxima (plantas)	3			
Ático	No			



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

ÁMBITO _ S-13

urbano
SUC-T

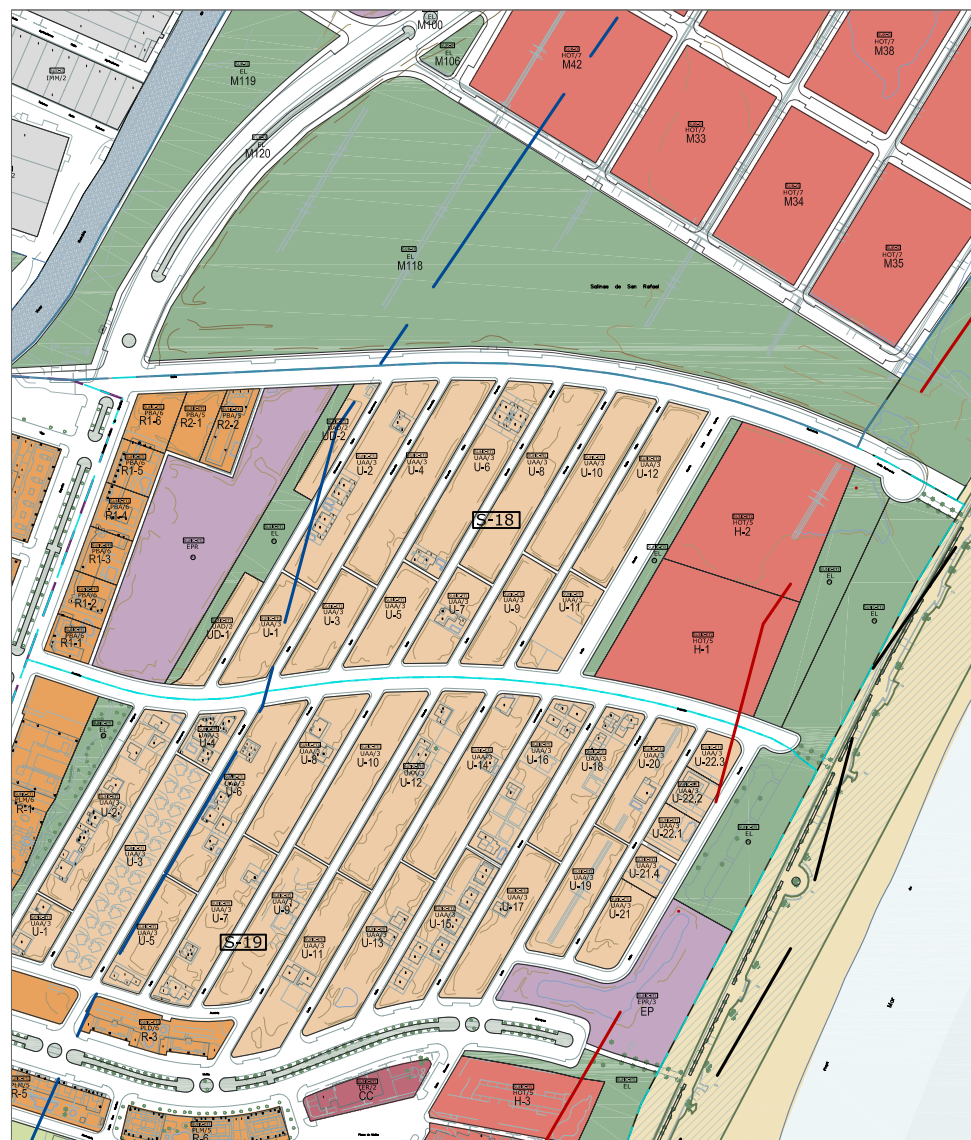
ZONA ORDENANZA

II

Manzana	U	UD	R1-1	R1-2
Superficie (m2)	56502	3432	1500	1500
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,500	1,200	2,000	2,000
Superficie Edificable (m2)	28251	4118	3000	3000
Tipología	UAA	UAD	PBA	PBA
Nº máximo de viviendas	193	45	53	53
Altura máxima (plantas)	3	2	6	6
Ático	No	No	Si	Si

Manzana	R1-3	R1-4	R1-5	R1-6
Superficie (m2)	1500	1500	1500	1500
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,000	2,167	2,167	2,167
Superficie Edificable (m2)	3000	3250	3250	3250
Tipología	PBA	PBA	PBA	PBA
Nº máximo de viviendas	53	58	58	58
Altura máxima (plantas)	6	6	6	6
Ático	Si	Si	Si	Si

Manzana	R2-1	R2-2	H1	H2
Superficie (m2)	1926	1926	16675	16675
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,918	2,918	1,070	1,070
Superficie Edificable (m2)	5620	5620	17842	17842
Tipología	PBA	PBA	HOT	HOT
Nº máximo de viviendas	100	100	0	0
Altura máxima (plantas)	5	5	5	5
Ático	Si	Si	Si	Si



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

UAA: Parcela mínima: 100 m2. Ocupación: 50% parcela neta. Retranqueos: Entre edificaciones será como mínimo de 3m (1,50 m a lindero privado y 4,00m a fachada principal)

UAD: Parcela mínima 100 m2. Ocupación: 70% parcela neta. Retranqueos: Mínimo 2m. a fachada principal, caso de fachada lateral a vía pública el retanqueo de 2m cuando se trate como fachada.

Las parcela R2-1 y R2-2 : Ocupación max. pl. baja: 70%. Ocupación max. resto de plantas: 50%.

De la manzana U-1 a la U-12 se agrupan en la columna U.

De la manzana UD-1 a la UD-2 se agrupan en la columna UD.

ZONA ORDENANZA

ÁMBITO _ S-18

urbano

SUNC-ETI

II

Manzana	R9-2-3	H1+H2	H3	CC
Superficie (m2)	1226	17764	8113	2741
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	3,259	1,264	1,780	0,800
Superficie Edificable (m2)	3996	22445	14441	2192
Tipología	PLM	HOT	HOT	TER
Nº máximo de viviendas	33	0	0	0
Altura máxima (plantas)	6	5	5	2
Ático	Si	Si	Si	Si

Manzana	EP			
Superficie (m2)	6460			
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,220			
Superficie Edificable (m2)	1420			
Tipología	EPR			
Nº máximo de viviendas	0			
Altura máxima (plantas)	3			
Ático	Si			

OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

UAA:

Parcela mínima: 100 m2.

Ocupación: 50% en planta baja; 50% en el resto de plantas.

Retranqueos: Entre edificaciones será como mínimo de 3m (1,50 m a lindero privado y 4,00m a fachada principal)

MANZANA CC (TER):

Parcela mínima: 500 m2.

Ocupación: 70% en planta baja; 70% en el resto de plantas.

Retranqueos: 3m para fachadas hacia vía pública. Para el resto de linderos un mínimo de 1/2 de la altura. Entre edificaciones será la semisuma de las alturas.

PLM:

Parcela mínima: 400 m2.

Retranqueos: Se permite alineación a fachada, deberán respetarse de las colindantes 1/2 de la altura, y entre cuerpos de edificación la semisuma de las alturas.

MANZANA R9-1(AM) Y R9-2 (PLM):

Parcela mínima: 400 m2.

Retranqueos: Se permite alineación a fachada, no existiendo retranqueo a edificaciones colindantes.

MANZANA R1 (PLM):

Parcela mínima: 400 m2.

Retranqueos: Se permite alineación a fachada, no existiendo retranqueo a edificaciones colindantes. Unificación de cornisas en la avenida principal hasta una profundidad de 20m.

Alturas: Medidas de suelo a suelo, serán de 4,4m en planta baja, y de 2,9m en el resto de plantas.

Edificabilidad: 3,7 m2/m2.

MANZANA R2 (PLM):

Parcela mínima: 400 m2.

Ocupación: 40% en planta baja; 40% en el resto de plantas.

Retranqueos: Alineación en planta baja. Retranqueo máximo de 6m en plantas superiores.

Edificabilidad: 1,3 m2/m2.

HOT:

Parcela mínima: 4000 m2.

Ocupación: 40% en planta baja; 40% en el resto de plantas.

Retranqueos: 6m mínimo para fachada principal. Para el resto de linderos un mínimo de 1/2 de la altura. Entre edificaciones será la semisuma de las alturas.

EP:

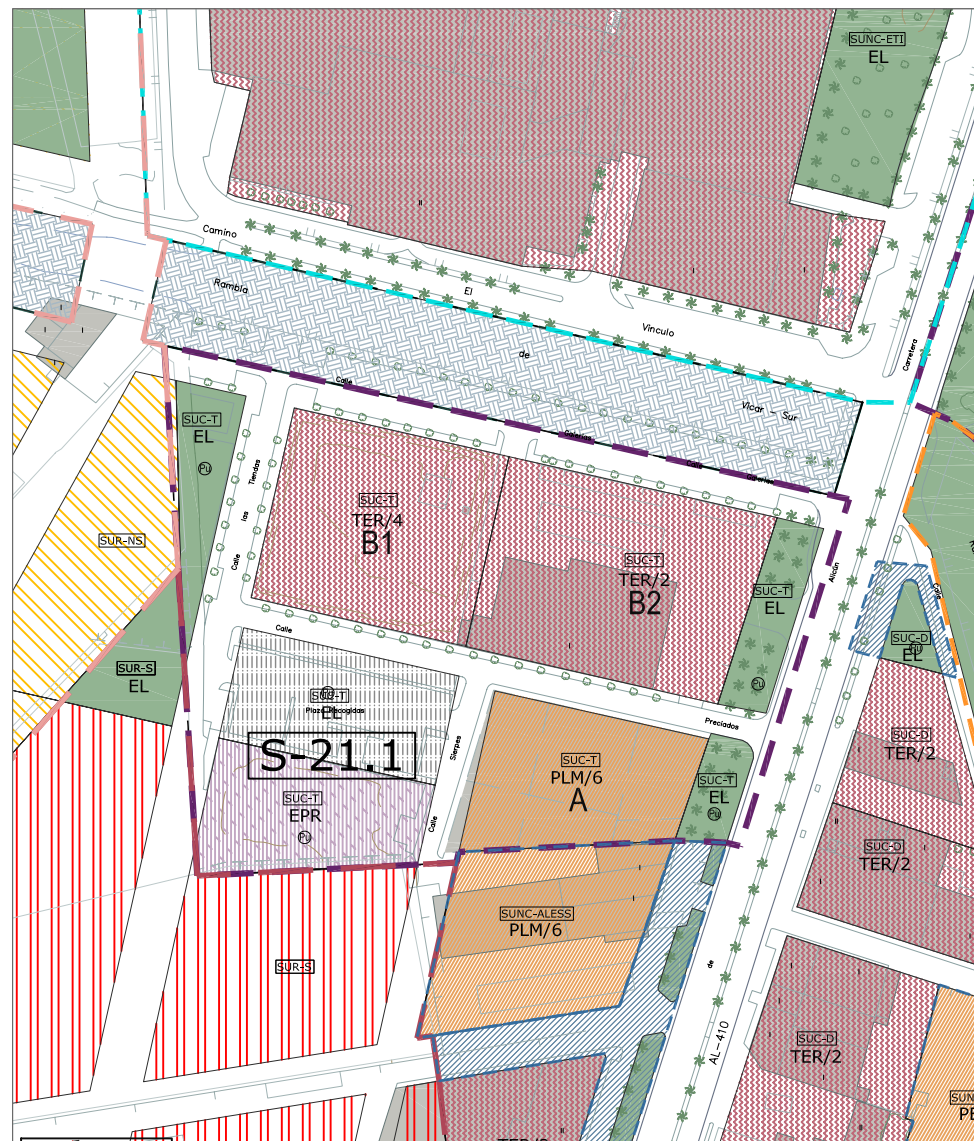
Ocupación: 22% en planta baja; 22% en el resto de plantas.

Retranqueos: 3m para fachadas hacia vía pública. Para el resto de linderos un mínimo de 1/2 de la altura. Entre edificaciones será la semisuma de las alturas.

Edificabilidad: 0,22 m2/m2.

De la manzana U-1 a la U-21 se agrupan en la columna U.

Manzana	A	B1	B2	
Superficie (m2)	3000	4175	5500	
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,453	0,855	0,463	
Superficie Edificable (m2)	7360	3571	2545	
Tipología	PLM	TER	TER	
N° máximo de viviendas	46	0	0	
Altura máxima (plantas)	6	4	2	
Ático	Si	Si	Si	



ÁMBITO _ S-21.1

urbano
SUC-T

OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

MANZANA A:

Residencial PLM: superficie construida de 4632.67 m2.

Comercial TER en planta baja: superficie construida de 2727.27 m2

PLM:

Retranqueos: Sobre planta baja las construcciones se separarán de la medianera un mínimo de 7,25m.

Alturas: En la medianera sur la altura máxima en planta baja será 4,8m.

MANZANAS B1 Y B2 (TER):

Parcela mínima: 2000 m2.

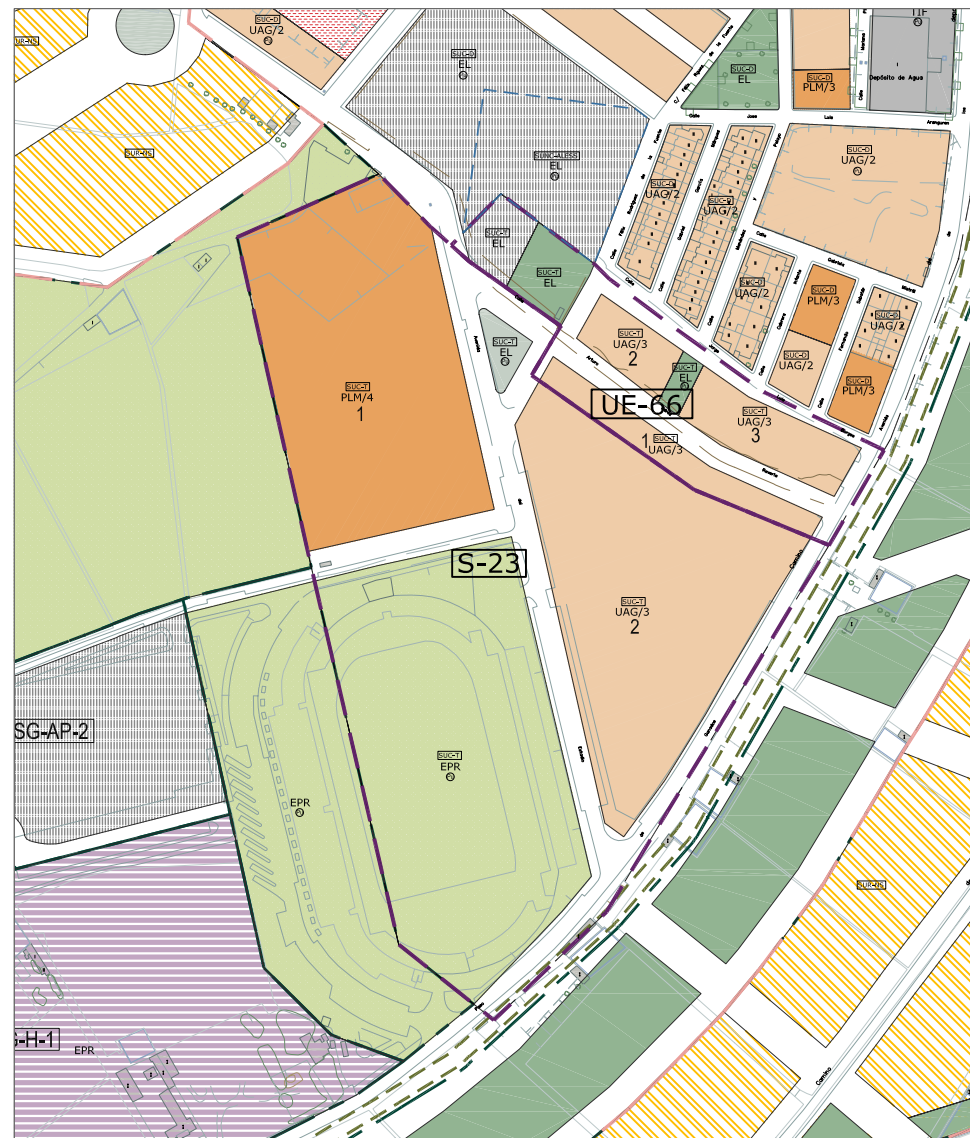
Retranqueos: En calle Preciados se alinearán a vial, manteniendo continuidad de alineación. En calle de Las Tiendas la edificación se alinearán a vial en toda su longitud hasta calle Galerías.

Fondo edificable: En la medianera entre B1 y B2, los volúmenes tendrán un fondo de 11m desde alineación (c/Preciados), este fondo se mantendrá a lado y lado de la medianera una longitud mínima de 3m.

ZONA ORDENANZA

II

Manzana	1	2		
Superficie (m2)	18864	15624		
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,403	0,926		
Superficie Edificable (m2)	26460	14468		
Tipología	PBA	UAG		
Nº máximo de viviendas	285	205		
Altura máxima (plantas)	4	3		
Ático	Si	No		



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

UAG:

Alineaciones: La alineación del cerramiento será a vial en el frente de parcela. La separación a linderos o fachadas laterales será nula. En lindros laterales donde se habrán huecos la separación será 3m.

Retranqueos: La línea de edificación se podrá retranquear con la condición de que no queden paños medianeros vistos o sean retranqueados como fachadas.

En conjuntos de parcela edificables contiguas que integren una manzana completa se autorizan condiciones excepcionales de ordenación, que podrán aplicarse de modo alternativo a las definiciones anteriores.

ZONA ORDENANZA

urbano

SUC-T

ÁMBITO _ S-23

II

Manzana	1	2	3	4
Superficie (m2)	5429	5440	3201	3014
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,500	0,501	0,500	0,502
Superficie Edificable (m2)	2714	2724	1600	1514
Tipología	UAA	UAA	UAA	UAA
Nº máximo de viviendas	14	14	8	8
Altura máxima (plantas)	2	2	2	2
Ático	No	No	No	No
Torreón de 25 m2	Si	Si	Si	Si

Manzana	5	6	7	8
Superficie (m2)	5034	2355	3284	3881
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,435	2,878	2,808	2,534
Superficie Edificable (m2)	7222	6778	9222	9833
Tipología	PLD	PLM	PLM	PLM
Nº máximo de viviendas	72	68	92	98
Altura máxima (plantas)	3	6	6	6
Ático	Si	Si	Si	Si

Manzana	9			
Superficie (m2)	16044			
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,416			
Superficie Edificable (m2)	22715			
Tipología	PLD			
Nº máximo de viviendas	227			
Altura máxima (plantas)	6			
Ático	Si			

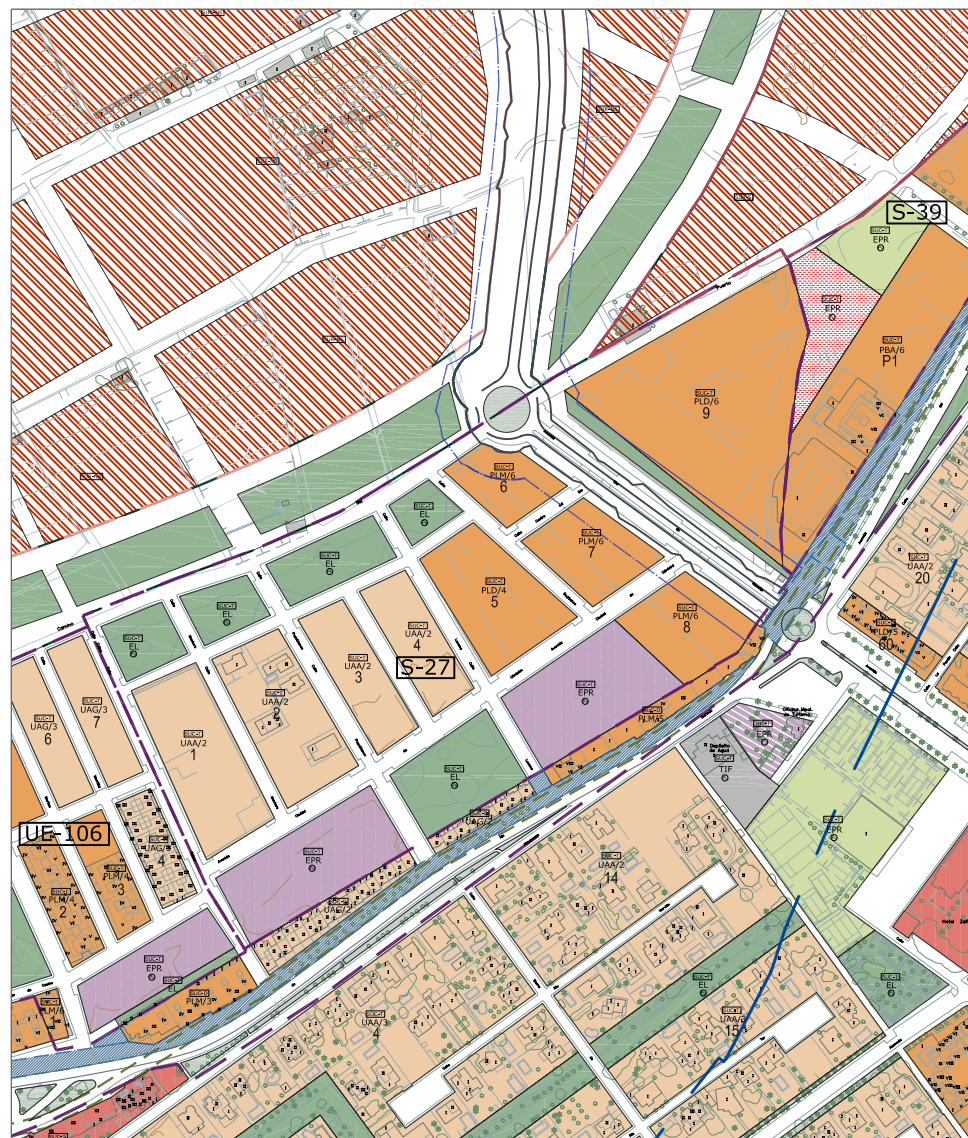
OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

UAG:

Alineaciones: La alineación se retranqueará a fachadas y linderos la mitad de su altura con un mínimo de tres metros. Se podrán parear dos viviendas entre si en un lindero interior, manteniendo el resto de los retranqueos, previo acuerdo de sus propietarios, presentando estudio de volúmenes y no dejando medianerías vistas. vallas de cerramiento ciegas hasta 1,20m y translucidas hasta 2,20m.

Parcela mínima: 300m2; Alturas: Baja+ una planta y torreón menor de 25 m2.

Ocupación: 40% planta baja y 40% el resto de plantas.



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

PLM:

Alineaciones: La alineación será a vial en Avenida del Mediterraneo y en las calles q que a ella desemboca. En las parcela 6 y 7 la edificación se retranqueará 16 y 18 metros respectivamente de la alineación de la calleH; y en la 8 el retranqueo respecto parcela H-2 será de 28,00m.

Parcela mínima: la parcela mínima será de 200 m2. Alturas: planta baja+5, en función de ancho de calle. Casetones de escaleras y ascensores quedarán en el plano a 45 grados desde el borde superior del antepecho de la cubierta que estará a una altura máxima de 1,20 m. Ocupación: p.baja 70%. resto 50%

Entreplanta: En plantas bajas, no pudiendo ocupar más del 50% de la superficie del local que se sitúen.

ZONA ORDENANZA

urbano

SUC-T

ÁMBITO _ S-27

II

OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

PLD(parcela 5):

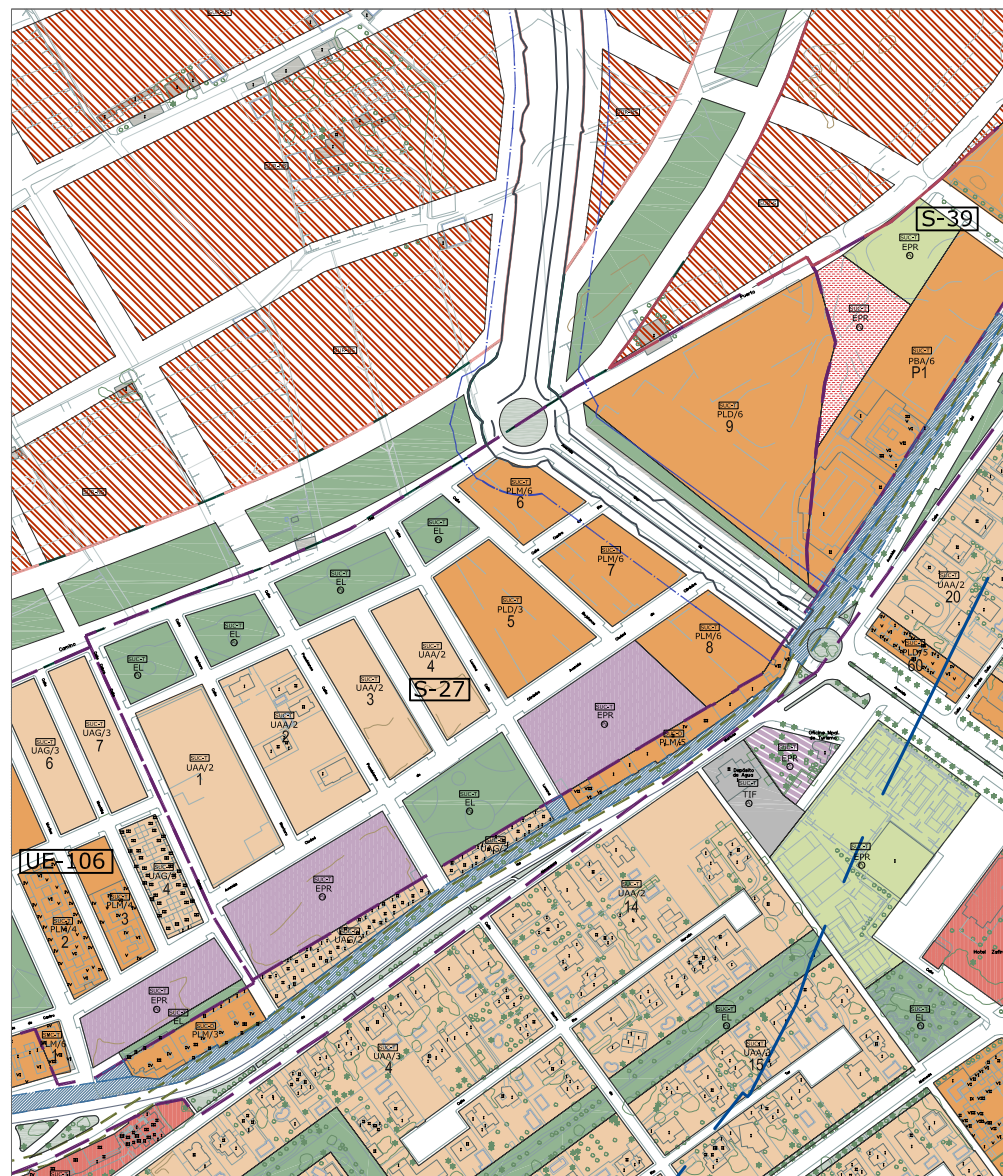
Alineaciones: La alineación será a fachada con retranqueos uniformes con respecto a ella. Podrán quedar espacios libres privados en el interior de la parcela en contacto con la alineación exterior, los cuales serán tratados con una valla de cerramiento que podrá ser ciega en una altura de 1,20 metros y translúcida, a base de celosías o tratamientos vegetales hasta una altura de 2,20 metros.

Parcela mínima: La parcela mínima destinada esta ordenanza se podrá subdividir para actuaciones parciales siempre que estas sean consecutivas y nunca quede más de una medianería al descubierto. A estos efectos la parcela mínima de actuación será de 200.00m². En este caso de división de parcela se garantizará la total desaparición de la medianería que se produzca, al construir la siguiente fase.

Alturas: La altura máxima prevista para este uso será de baja más dos plantas. Se permite ático retranqueado de los paramentos de las alineaciones de fachada, a igual distancia que altura del mismo. Los casetones de escaleras y ascensores que se construyan sobre la altura máxima quedarán englobados dentro del plano a 45 grados trazado desde el borde superior del antepecho de la cubierta que estará como máximo a una altura de 1,20m. Este parámetro será aplicable a la construcción situada en línea de fachada exterior, no a los cuerpos de edificación interiores de la parcela.

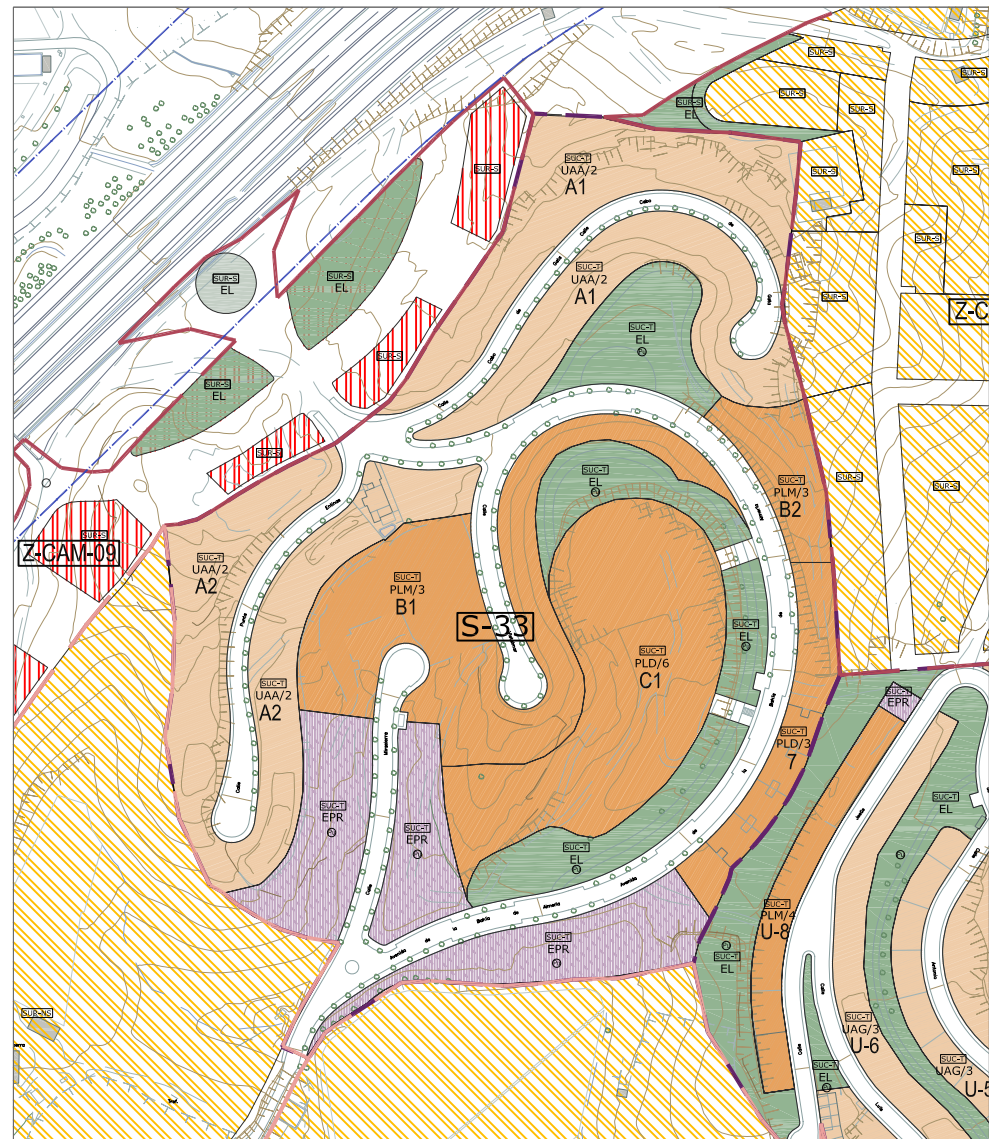
PLD(parcela 9):

Esta ordenanza será igual que la PLM, con la posibilidad de hacer una actuación singular en la parcela, que se concretaría mediante la redacción de un Estudio de Detalle donde se fijará la volumetría, ocupación y disposición dentro de la parcela.



Manzana	A1	A2	B1	B2
Superficie (m2)	15155	10976	12213	2640
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,426	0,418	1,518	1,453
Superficie Edificable (m2)	6459	4588	18535	3836
Tipología	UAA	UAA	PLM	PLM
Nº máximo de viviendas	43	31	185	38
Altura máxima (plantas)	2	2	3	3
Ático	No	No	Si	Si

Manzana	7	C1		
Superficie (m2)	4001	12618		
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,533	2,068		
Superficie Edificable (m2)	6132	26096		
Tipología	PLD	PLD		
Nº máximo de viviendas	61	261		
Altura máxima (plantas)	6	6		
Ático	Si	Si		



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

UAA:

Parcela mínima: 350 m2.

Retranqueos: 3m a cualquier lindero.

Dos plazas de aparcamiento por vivienda.

PLD:

Ocupación máxima: 70% en todas las plantas.

La edificación que se proyecte no dejará en ningún caso medianerías vistas.

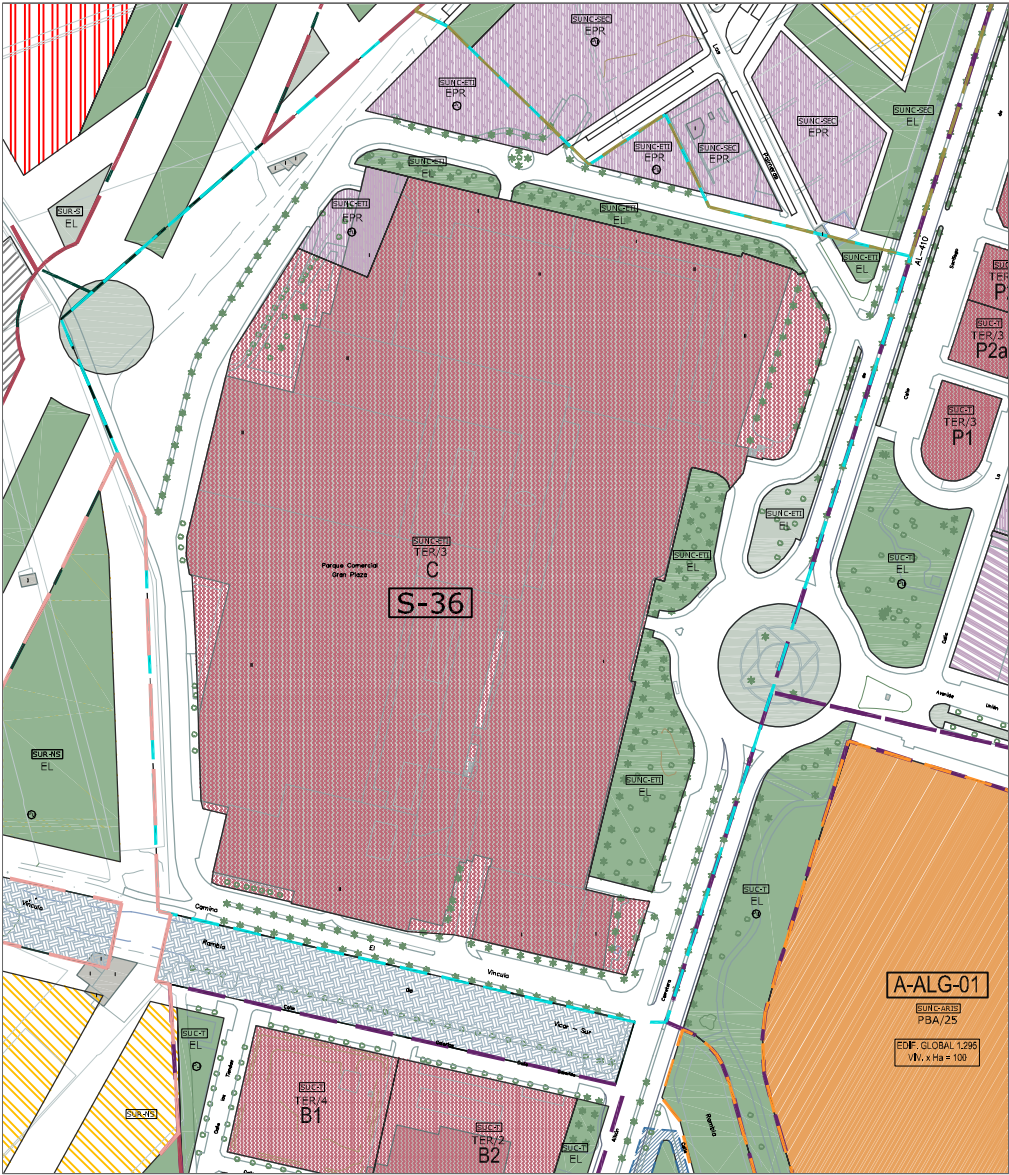
ZONA ORDENANZA

ÁMBITO _ S-33

urbano
SUC-T

II

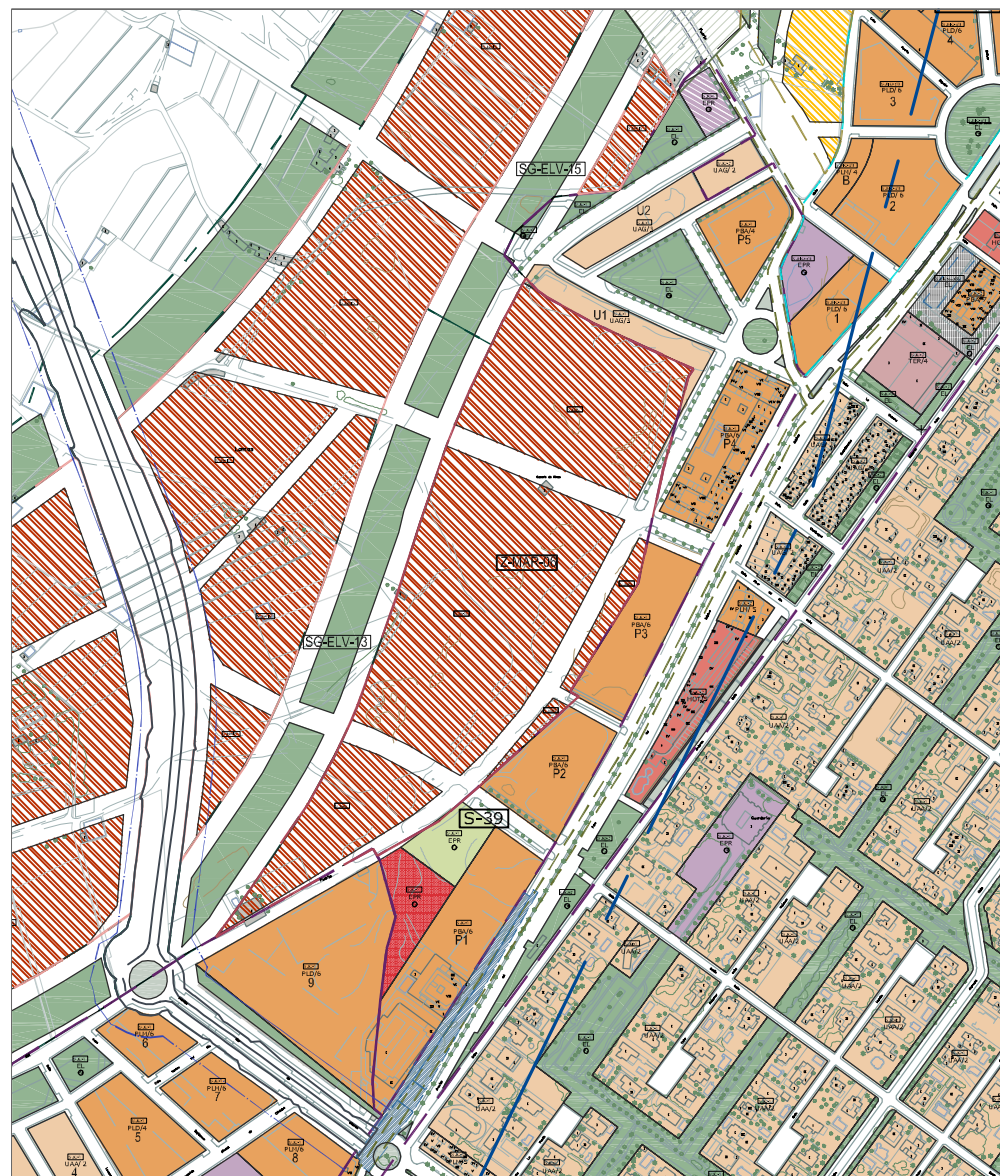
Manzana	C			
Superficie (m2)	76908			
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,720			
Superficie Edificable (m2)	55350			
Tipología	TER			
Nº máximo de viviendas	0			
Altura máxima (plantas)	2			
Ático	Si			



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

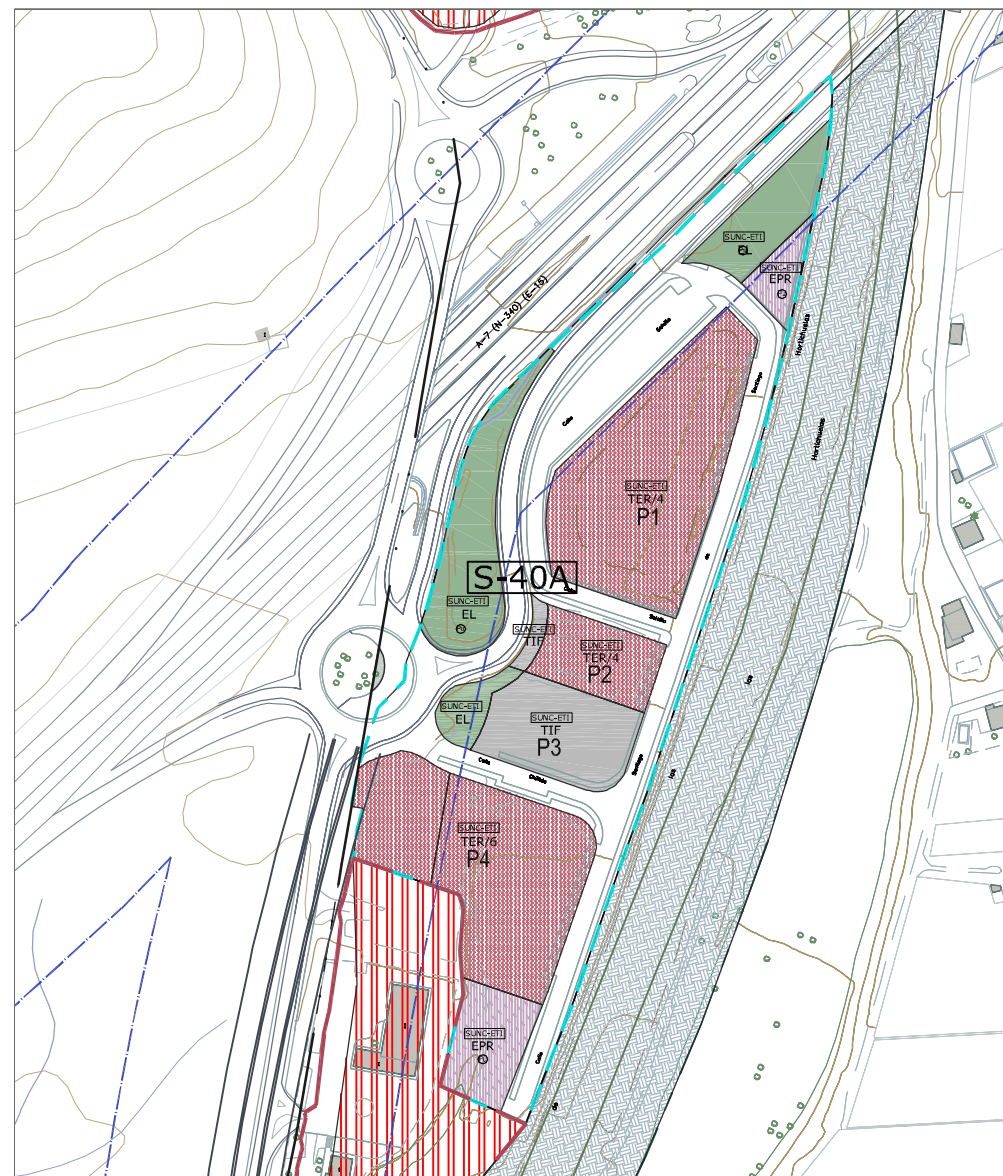
Manzana	P1	P2	P3	P4
Superficie (m2)	11400	5379	6086	6702
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,874	0,744	0,657	1,985
Superficie Edificable (m2)	9967	4000	4000	13301
Tipología	PBA	PBA	PBA	PBA
Nº máximo de viviendas	100	40	40	133
Altura máxima (plantas)	6	6	6	6
Ático	Si	Si	Si	Si

Manzana	P5	U1	U2	
Superficie (m2)	3688	3531	3199	
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,220	0,283	1,218	
Superficie Edificable (m2)	4500	1000	3896	
Tipología	PBA	UAG	UAG	
Nº máximo de viviendas	45	10	39	
Altura máxima (plantas)	4	3	3	
Ático	Si	No	No	



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

Manzana	P-1	P-2	P-3	P-4
Superficie (m2)	6503	1696	3060	6355
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,307	1,179	0,114	1,365
Superficie Edificable (m2)	8503	2000	350	8676
Tipología	TER	TER	TER	TER
Nº máximo de viviendas	0	0	0	0
Altura máxima (plantas)	4	4	1	6
Ático	Si	Si	Si	Si



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

MANZANA P1 (TER):

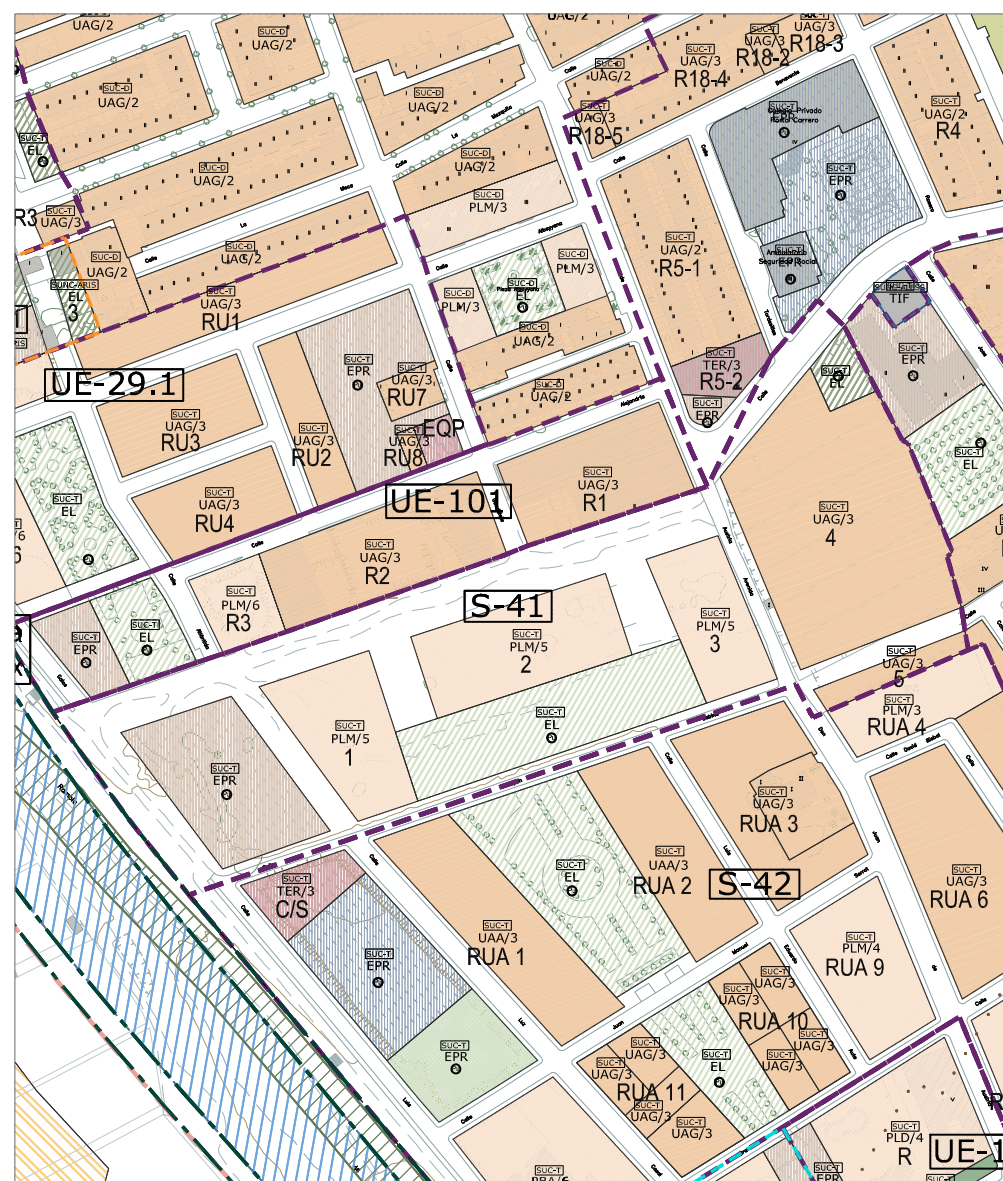
Retranqueos: No serán necesarios en linderos paralelos a la carretera. 3m en el resto de linderos.
Ocupación: 70% en planta baja; 50% en el resto de plantas.

MANZANA P4 (TER):

Retranqueos: No necesario a calle Chillida y calle Santiago. El retranqueo al lindero de equipamientos será la mitad de la altura de la edificación en ese lindero. Al límite del sector podrá ser nulo por lindar con una propiedad del mismo promotor.
Ocupación: 60% en planta baja; 50% en el resto de plantas.

Manzana	1	2	3	4
Superficie (m2)	2662	3338	2148	7646
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,700	1,770	2,310	0,750
Superficie Edificable (m2)	7187	5908	4962	5735
Tipología	PLM	PLM	PLM	UAG
Nº máximo de viviendas	72	59	50	58
Altura máxima (plantas)	5	5	5	3
Ático	Si	Si	Si	No

Manzana	5			
Superficie (m2)	704			
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,050			
Superficie Edificable (m2)	739			
Tipología	UAG			
Nº máximo de viviendas	7			
Altura máxima (plantas)	3			
Ático	No			



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

ÁMBITO _ S-41

urbano
SUC-T

ZONA ORDENANZA

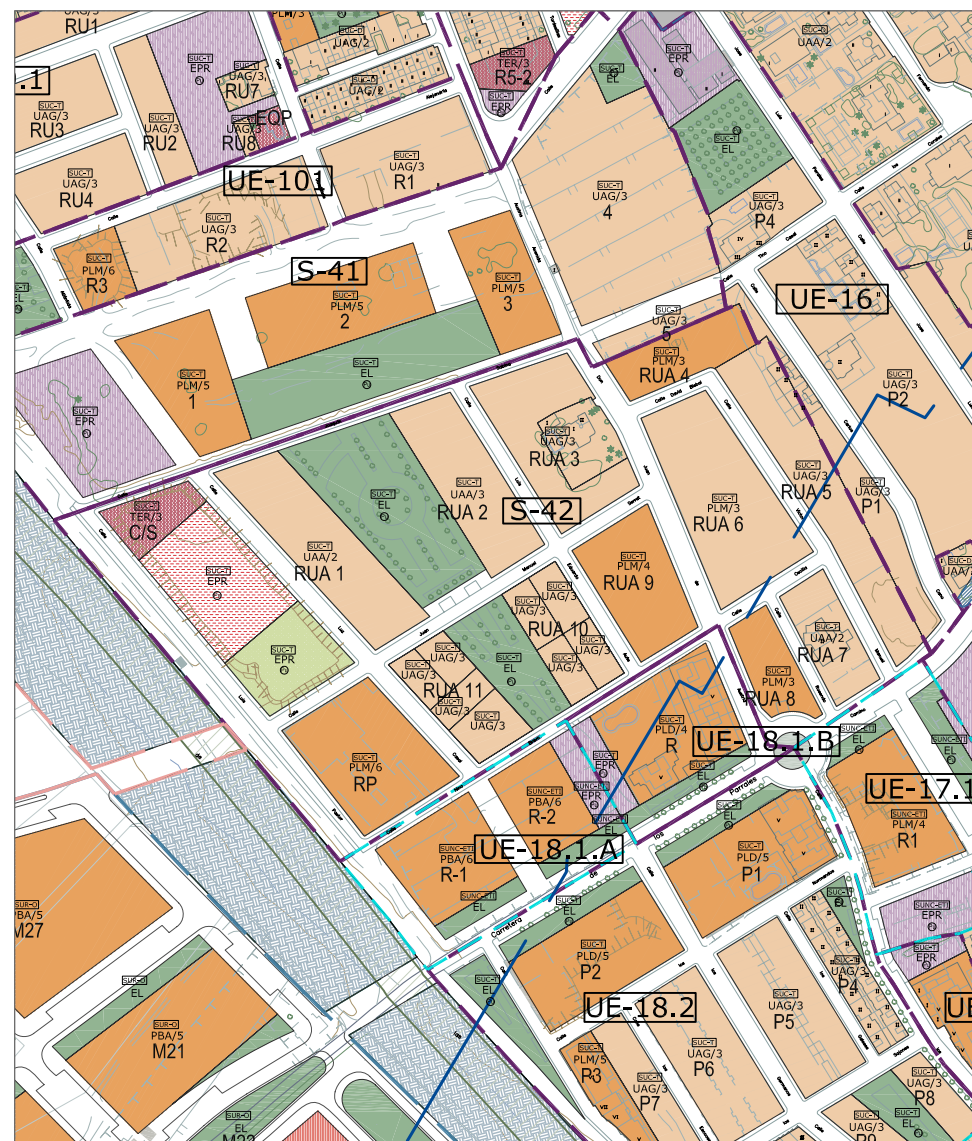
II

Manzana	C/S	RP	RUA 1	RUA 10
Superficie (m2)	854	3472	3776	2140
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,044	2,100	0,569	1,100
Superficie Edificable (m2)	1745	7292	2148	2354
Tipología	TER	PBA	UAA	UAG
Nº máximo de viviendas		73	13	13
Altura máxima (plantas)	3	6	2	3
Ático	No	Si	No	No

Manzana	RUA 11	RUA 2	RUA 3	RUA 4
Superficie (m2)	2178	3029	4149	1738
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,100	0,571	0,800	1,613
Superficie Edificable (m2)	2396	1730	3319	2803
Tipología	UAG	UAA	UAG	PLM
Nº máximo de viviendas	18	10	33	28
Altura máxima (plantas)	3	3	3	3
Ático	No	No	No	Si

Manzana	RUA 5	RUA 6	RUA 7	RUA 8
Superficie (m2)	3281	5124	1652	1492
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,950	1,090	0,383	2,449
Superficie Edificable (m2)	3117	5586	633	3653
Tipología	UAG	PLM	UAA	PLM
Nº máximo de viviendas	31	56	6	37
Altura máxima (plantas)	3	3	2	3
Ático	No	No	No	Si

Manzana	RUA 9			
Superficie (m2)	2649			
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,490			
Superficie Edificable (m2)	6597			
Tipología	PLM			
Nº máximo de viviendas	66			
Altura máxima (plantas)	4			
Ático	Si			



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

UAG:

Parcela mínima: 80 m2. Frente mínimo de parcela: 5,25m.

Retranqueos: Permitidos siempre que no generen medianeras. Sin separación a linderos o fachadas laterales.

Ocupación: 80% en planta baja; 80% en el resto de plantas.

Fondo edificable: 15m desde alineación de fachada.

PLM:

Parcela mínima: 250 m2.

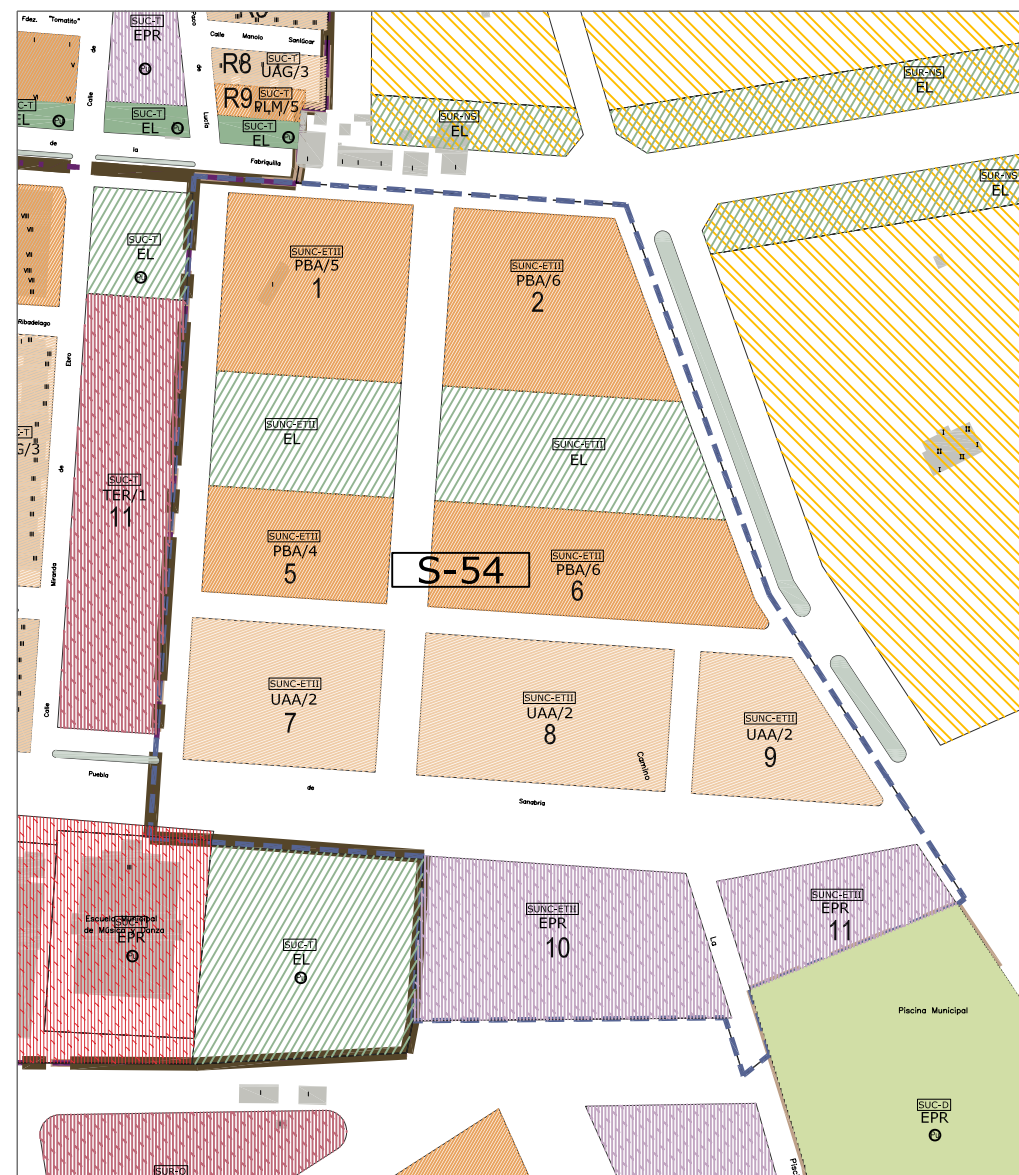
Fondo edificable: Para plantas por encima de la baja, 25m desde alineación de fachada.

ZONA ORDENANZA

USO	Sup. (m2)
Residencial	28.220
Equipamiento primario	8.814
Espacio Libre	7.368
Viario/Aparcamiento	19.948
TOTAL	64.350

Manzana	1	2	5	6
Superficie (m2)	4619	5048	2712	4567
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,229	2,252	1,872	1,861
Superficie Edificable (m2)	10297	11367	5076	8498
Tipología	PBA	PBA	PBA	PBA
Nº máximo de viviendas	129	143	64	107
Altura máxima (plantas)	5	6	4	6
Ático	Si	Si	Si	Si

Manzana	7	8	9	
Superficie (m2)	3713	4808	2754	
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,287	0,277	0,242	
Superficie Edificable (m2)	1065	1332	666	
Tipología	UAA	UAA	UAA	
Nº máximo de viviendas	12	16	9	
Altura máxima (plantas)	2	2	2	
Ático	No	No	No	



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

Se ha modificado la superficie de la manzana 11 con respecto al Plan de Sectorización debido a que esta ocupaba parte de la manzana colindante perteneciente a la piscina municipal.
El 30% de la edificabilidad residencial total deberá destinarse a vivienda de protección pública.

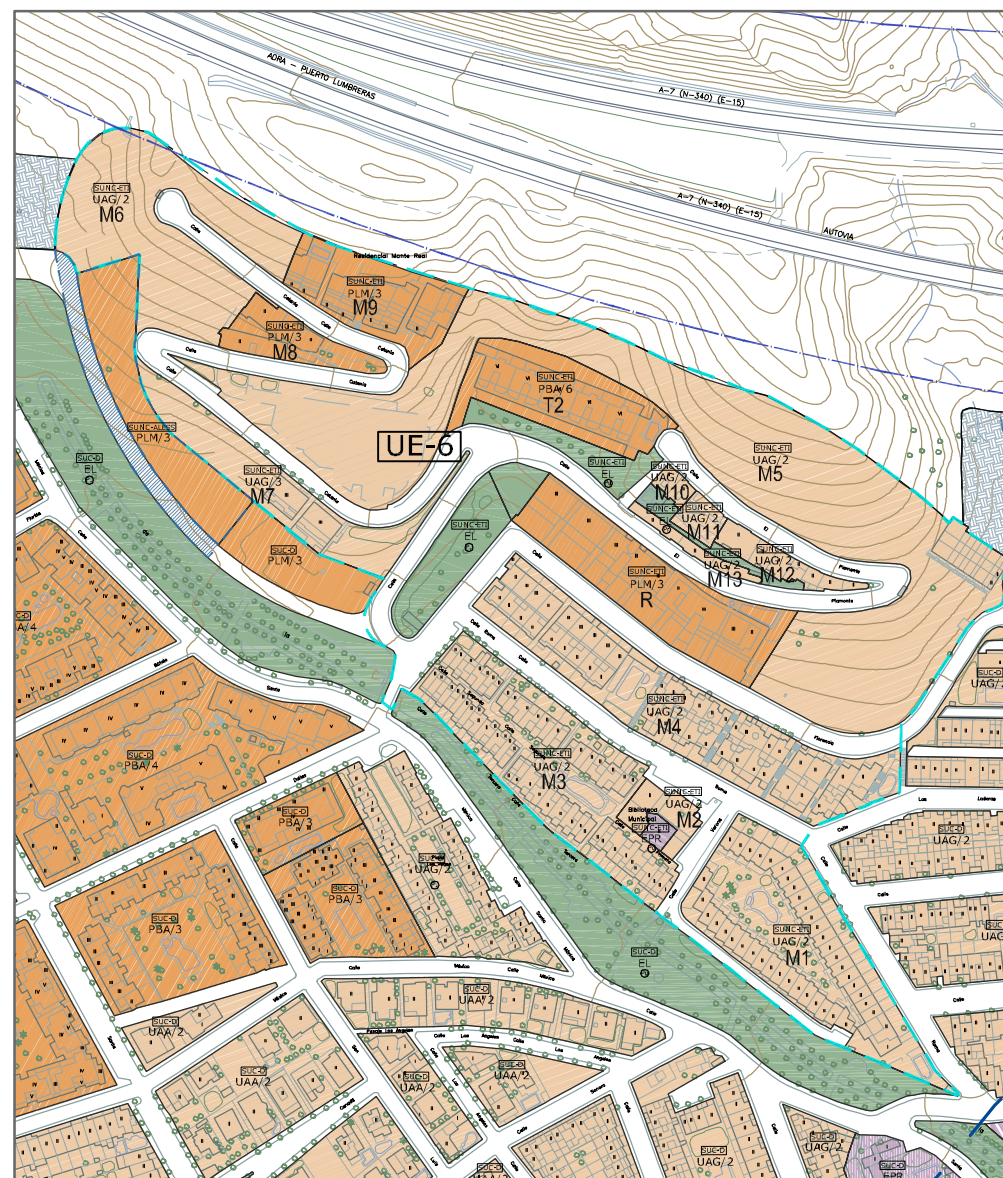


Manzana	T2	R	M1	M2
Superficie (m2)	3640	4408	6419	709
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,593	2,254	1,700	1,700
Superficie Edificable (m2)	9439	9936	10912	1205
Tipología	PBA	PLM	UAG	UAG
Nº máximo de viviendas	70	66	86	9
Altura máxima (plantas)	6	3	2	2
Ático	Si	Si	No	No

Manzana	M3	M4	M5	M6
Superficie (m2)	6406	7201	19916	6522
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,700	1,700	1,700	1,700
Superficie Edificable (m2)	10890	12242	33857	11087
Tipología	UAG	UAG	UAG	UAG
Nº máximo de viviendas	85	96	266	87
Altura máxima (plantas)	2	2	2	2
Ático	No	No	No	No

Manzana	M7	M8	M9	M10
Superficie (m2)	3301	1366	2863	231
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,700	2,254	2,254	1,700
Superficie Edificable (m2)	5612	3079	6453	393
Tipología	UAG	PLM	PLM	UAG
Nº máximo de viviendas	44	31	64	3
Altura máxima (plantas)	2	3	3	2
Ático	No	Si	Si	No

Manzana	M11	M12	M13	
Superficie (m2)	404	783	390	
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,700	1,700	1,700	
Superficie Edificable (m2)	687	1331	663	
Tipología	UAG	UAG	UAG	
Nº máximo de viviendas	5	10	5	
Altura máxima (plantas)	2	2	2	
Ático	No	No	No	



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

PLM:

Retranqueo de 3 m en partes colindantes, 0 m en fachada.

Ocupación máxima del 80 % en planta baja, 80% en el resto de plantas.

Al ser la rasante inclinada se permiten aparcamiento en planta baja sin que compute edificabilidad.

PBA:

Al ser la rasante inclinada se permitirá que exista un escalonamiento en la edificación que permita adecuarse a dicha rasante, por lo que la planta de sótano podrá elevarse 1 m respecto a la nueva rasante.

ZONA ORDENANZA

ÁMBITO _ UE-06

urbano

SUNC-ETI

OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

UAA:

Retranqueo mínimo de 2 m a línea de fachada, 3 m a otros linderos.

Ocupación máxima del 40% en planta baja.

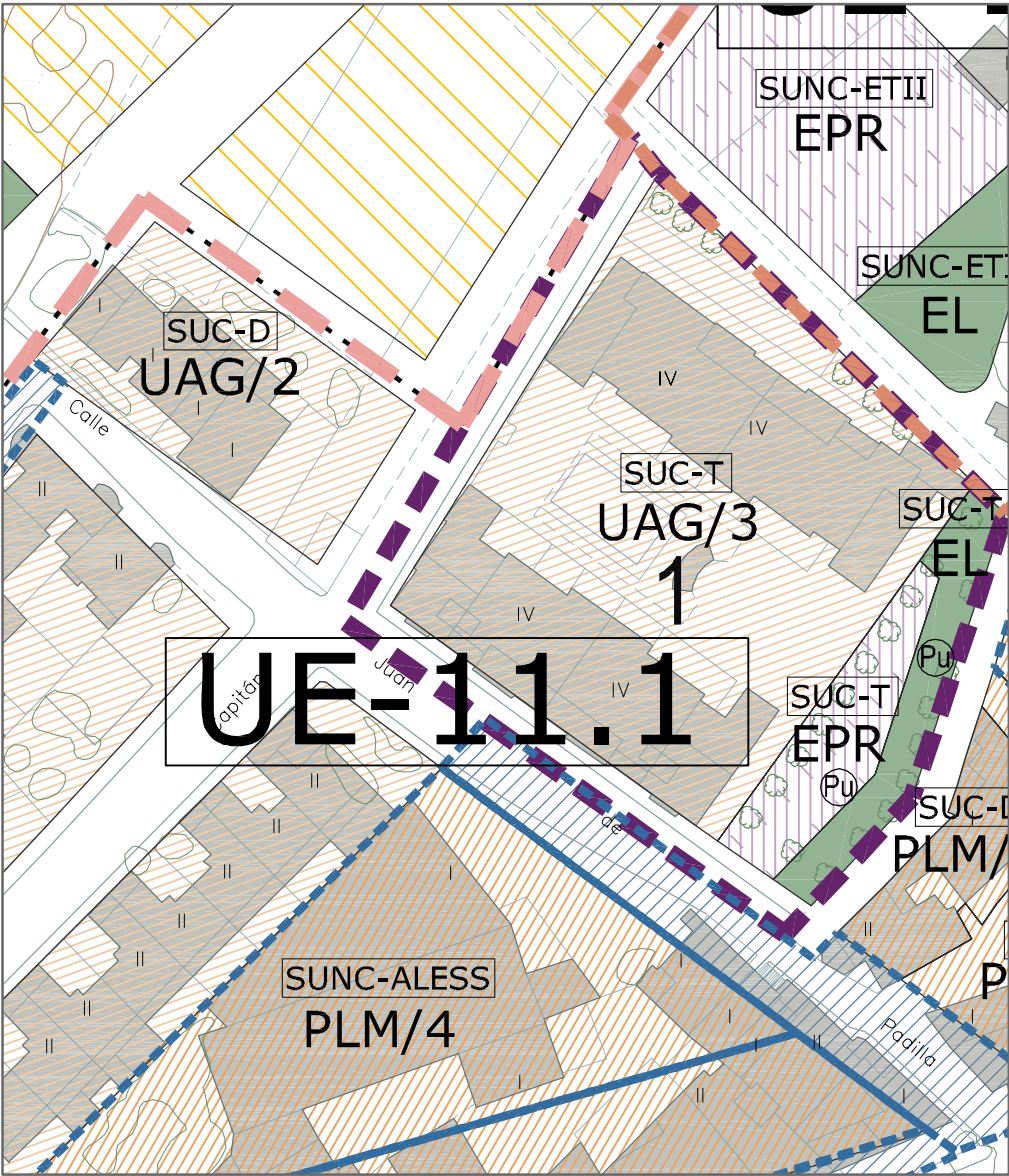
Manzana	E-9	V-1A	V-1B	V-2
Superficie (m2)	952	10032	2293	9542
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,100	1,000	1,417	1,000
Superficie Edificable (m2)	571	10032	3250	9542
Tipología	UAD	PLD	UAG	PLD
Nº máximo de viviendas	9	102	31	97
Altura máxima (plantas)	2	5	2	4
Ático	No	Si	No	Si
Torreón 25 m2	Si		Si	

Manzana	V-3.U1	V-3.U2	V-3.P	V-4
Superficie (m2)	1702	708	5733	7500
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,760	0,760	1,350	1,000
Superficie Edificable (m2)	1294	538	7740	7500
Tipología	UAG	UAG	PLD	PLD
Nº máximo de viviendas	13	5	77	76
Altura máxima (plantas)	2	2	4	4
Ático	Si	Si	Si	Si

Manzana	V-5	01-e	09-e	29-e
Superficie (m2)	5880	300	300	324
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,000	0,600	0,600	0,600
Superficie Edificable (m2)	5880	180	180	194
Tipología	PLD	UAA	UAA	UAA
Nº máximo de viviendas	60	1	1	1
Altura máxima (plantas)	6	2	2	2
Ático	Si	No	No	No
Torreón 25 m2		Si	Si	Si

Manzana	C-5	C-8	C-9	
Superficie (m2)	740	253	253	
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,000	1,000	1,000	
Superficie Edificable (m2)	740	253	253	
Tipología	TER	TER	TER	
Nº máximo de viviendas	0	0	0	
Altura máxima (plantas)	1	1	1	
Ático	No	No	No	

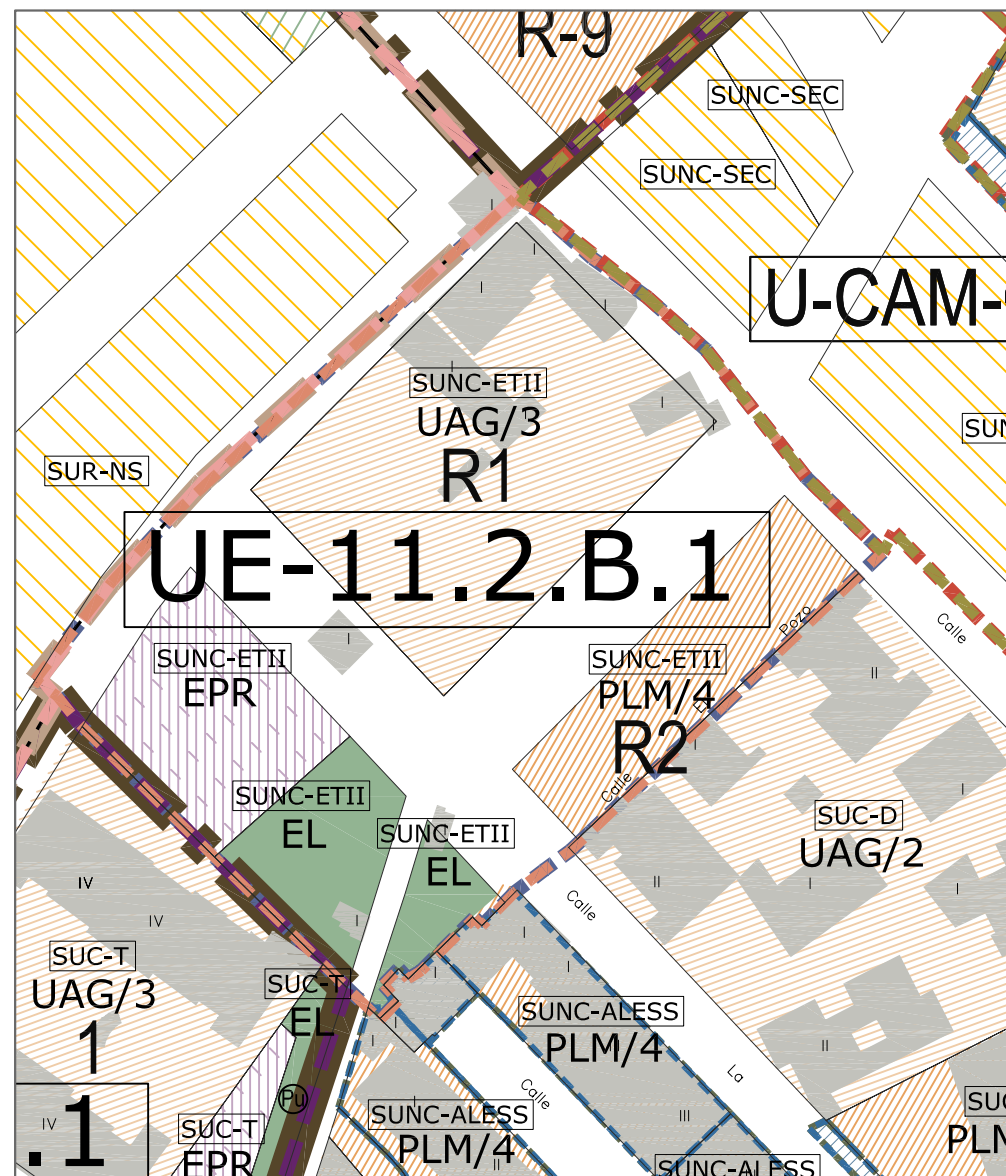
Manzana	1			
Superficie (m2)	2109			
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,020			
Superficie Edificable (m2)	4260			
Tipología	UAG			
Nº máximo de viviendas	28			
Altura máxima (plantas)	3			
Ático	No			



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

USO	Sup. (m2)
Residencial	2.937
Equipamiento primario	780
Espacio Libre	660
Viario/Aparcamiento	2.541
TOTAL	6.918

Manzana	R1	R2		
Superficie (m2)	2.154	783		
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,312	4,241		
Superficie Edificable (m2)	4.981	3.321		
Tipología	UAG	PLM		
Nº máximo de viviendas	29	47		
Altura máxima (plantas)	3	4		
Ático	No	Si		



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

P.E.R.I. 04/04 Suspendido Tribunal Superior de Justicia de Andalucía

El número de viviendas establecido en el P.E.R.I. (110) sobrepasaba la densidad de viviendas por hectárea e incumplía la parcela mínima de la tipología unifamiliar, que se corrigen con el cuadro adjunto. Asimismo se ha redistribuido el techo edificable de las parcelas residenciales.

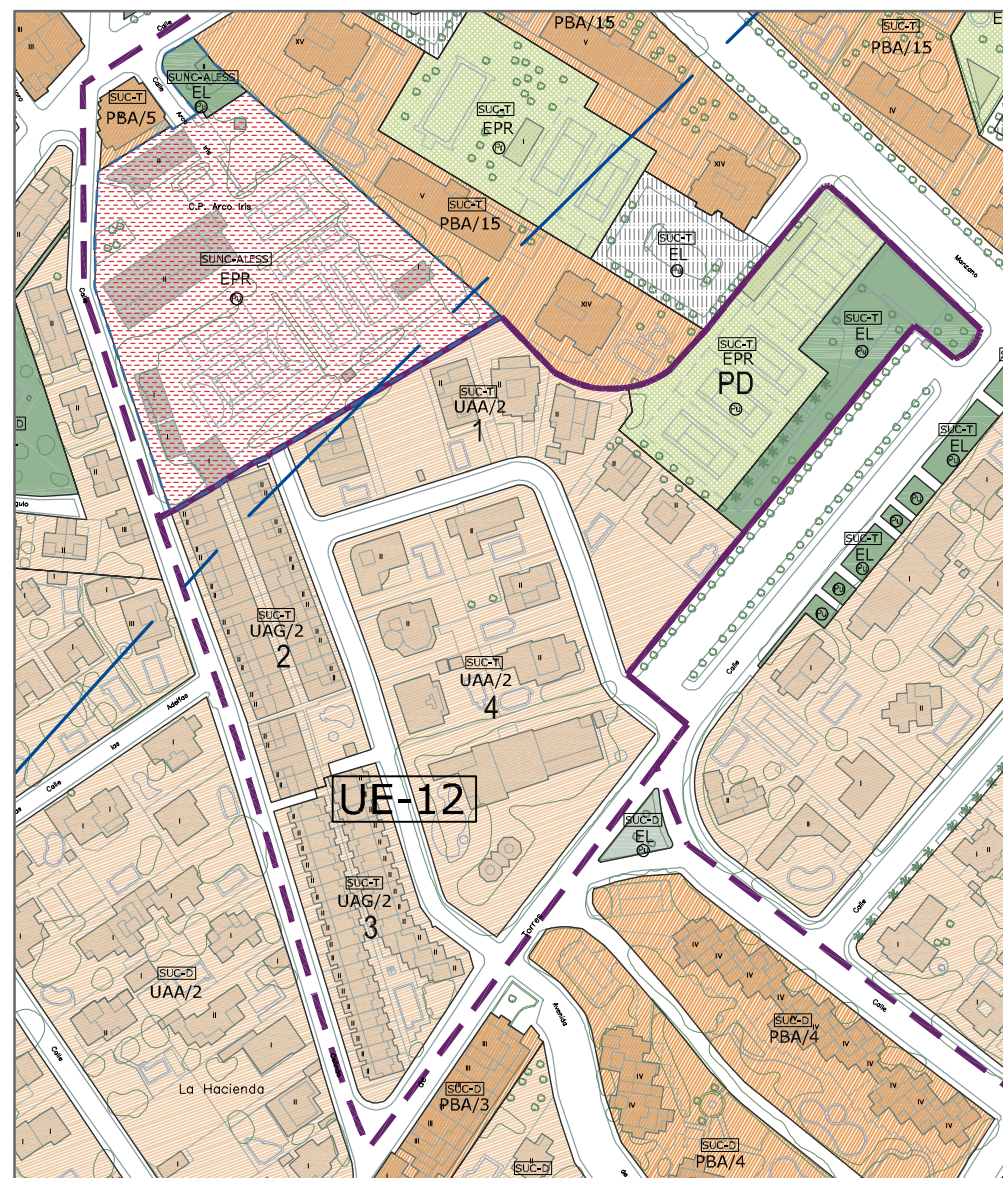
En la propuesta del P.E.R.I. se incluye dentro del Espacio Libre, viario público existente en la planimetría del catastro, por tanto mantenemos, el viario público de calle Pozo en vez de incorporarlo como suelo de espacio libre. Se han modificado las alineaciones para insertar la ordenación resultante en la estructura del viario del P.G.O.U.

EXCEPCIÓN PREVISTA EN EL ARTICULO 17.2 DE LA L.O.U.A.

Es de aplicación la referida excepción en este ámbito. El P.G.O.U. 97 establecía unas reservas inferiores a las de la L.O.U.A. El desarrollo de estos planeamientos en base al P.G.O.U. 97 ha dado lugar a diferencias en la cuantía de las reservas que justifican la excepción aplicada.

Manzana	PD	1	2	3
Superficie (m2)	3350	6122	3712	3734
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,405	0,500	0,500	0,500
Superficie Edificable (m2)	1357	3061	1856	1867
Tipología	EPR	UAA	UAG	UAG
Nº máximo de viviendas	0	20	19	19
Altura máxima (plantas)	2	2	2	2
Ático	No	No	No	No

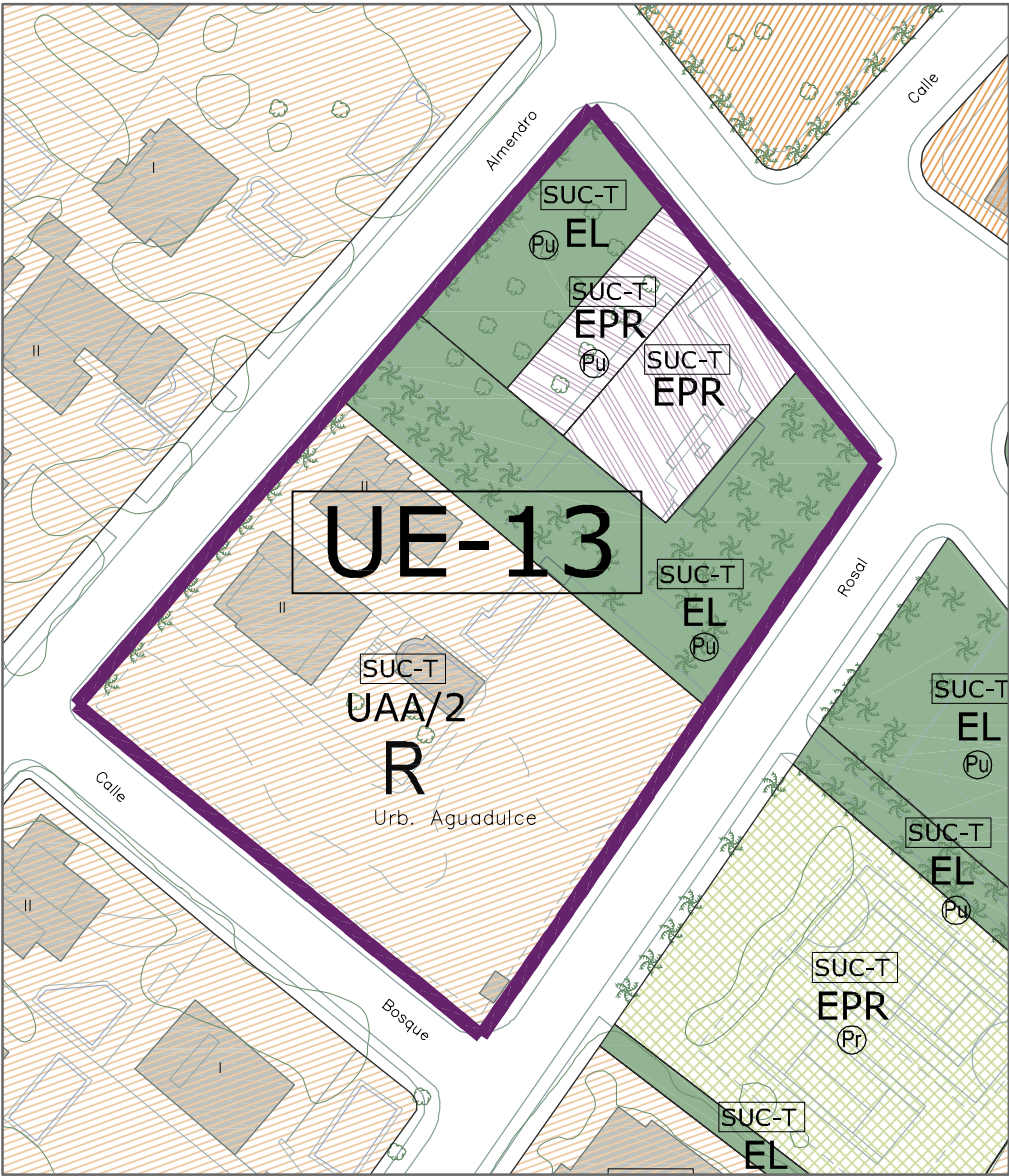
Manzana	4			
Superficie (m2)	8684			
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,500			
Superficie Edificable (m2)	4342			
Tipología	UAA			
Nº máximo de viviendas	29			
Altura máxima (plantas)	2			
Ático	No			



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

Para la tipología EPR se fija una parcela mínima de 3000 m². y una ocupación del 50% en todas las plantas.
La parcela PD es un equipamiento de titularidad privada.

Manzana	R			
Superficie (m2)	3833			
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,700			
Superficie Edificable (m2)	2682			
Tipología	UAA			
Nº máximo de viviendas	13			
Altura máxima (plantas)	2			
Ático	No			

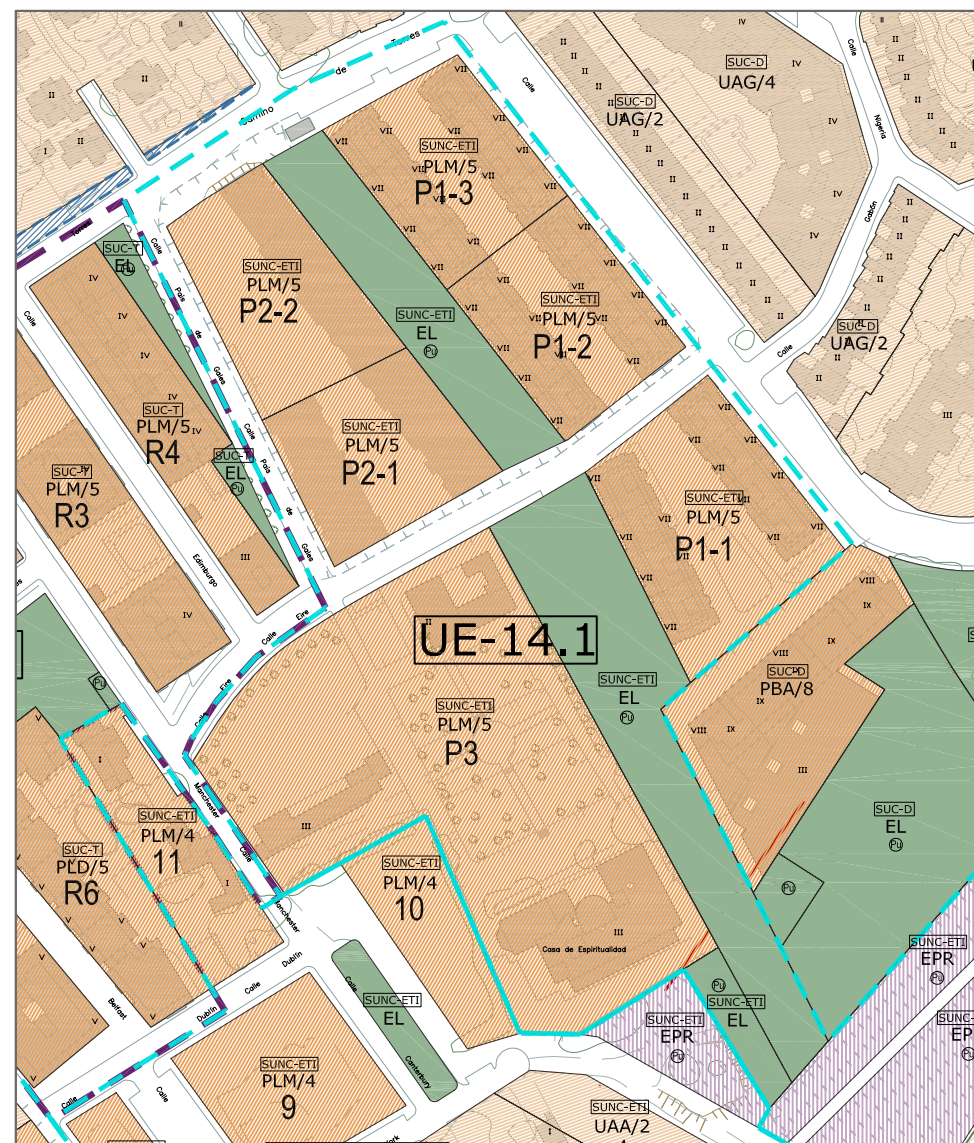


OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

MANZANA R: Ocupación en PB y el resto: 30%

Manzana	P1.1	P1.2	P1.3	P2.1
Superficie (m2)	3849	2660	2872	3268
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,406	3,483	3,225	2,593
Superficie Edificable (m2)	9263	9263	9263	8474
Tipología	PLM	PLM	PLM	PLM
Nº máximo de viviendas	93	93	93	85
Altura máxima (plantas)	5	5	5	5
Ático	Si	Si	Si	Si

Manzana	P2.2	P3		
Superficie (m2)	2351	14522		
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,717	1,090		
Superficie Edificable (m2)	6387	15834		
Tipología	PLM	PLM		
Nº máximo de viviendas	64	158		
Altura máxima (plantas)	5	5		
Ático	Si	Si		



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

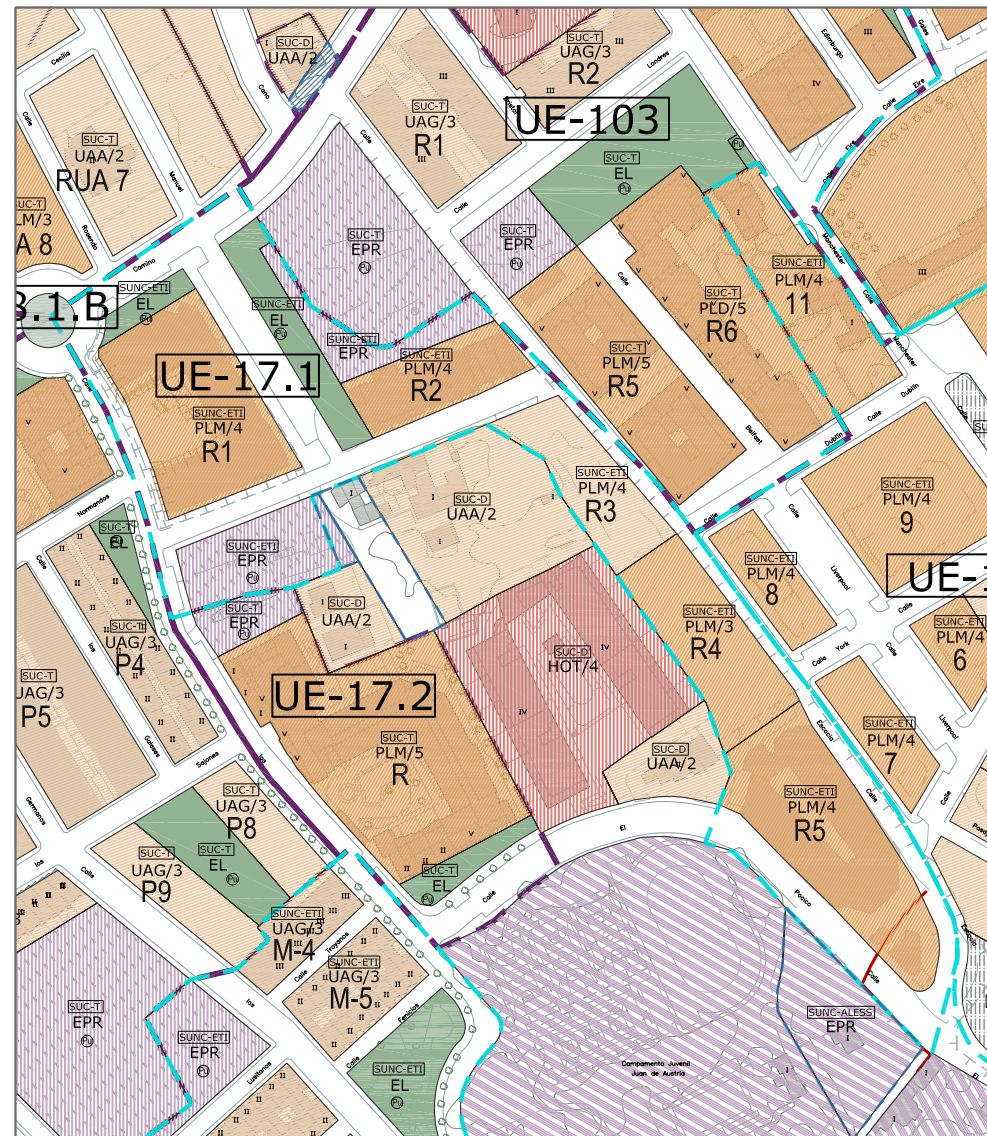
Para parcelas P1-1, P1-2, P1-3, P2-1 Y P2-2 habrá un retranqueo de un 1 m. en todos sus linderos excepto en la calle norte y en las servidumbres de paso en las que el retranqueo será nulo.

Se permiten entrantes en la fachada respecto de la alineación oficial con las siguientes condiciones: que la edificación se adosará a la alineación oficial un mínimo del 30% y que los entrantes tendrán una profundidad máxima de 1,60 y una mínima de 1 m., respecto de la alineación oficial.

En las servidumbres de paso se pueden hacer entrantes con una profundidad máxima de 0,6 m.

Manzana	R1	R2	R3	R4
Superficie (m2)	2744	1113	1410	1748
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,686	3,508	2,277	2,276
Superficie Edificable (m2)	7370	3902	3211	3978
Tipología	PLM	PLM	PLM	PLM
Nº máximo de viviendas	73	39	32	39
Altura máxima (plantas)	4	4	4	3
Ático	Si	Si	Si	Si

Manzana	R5			
Superficie (m2)	3135			
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,311			
Superficie Edificable (m2)	7247			
Tipología	PLM			
Nº máximo de viviendas	72			
Altura máxima (plantas)	4			
Ático	Si			



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

MANZANAS R3, R4 Y R5: La edificación se alinearán a fachadas al menos en PB. La edificación se retranqueará del lindero oeste 3m y también en linderos comunes.

MANZANA R5: Avanzará hasta la zona de servidumbre de protección.

MANZANAS R1-R5: Parcela min. no se fija.

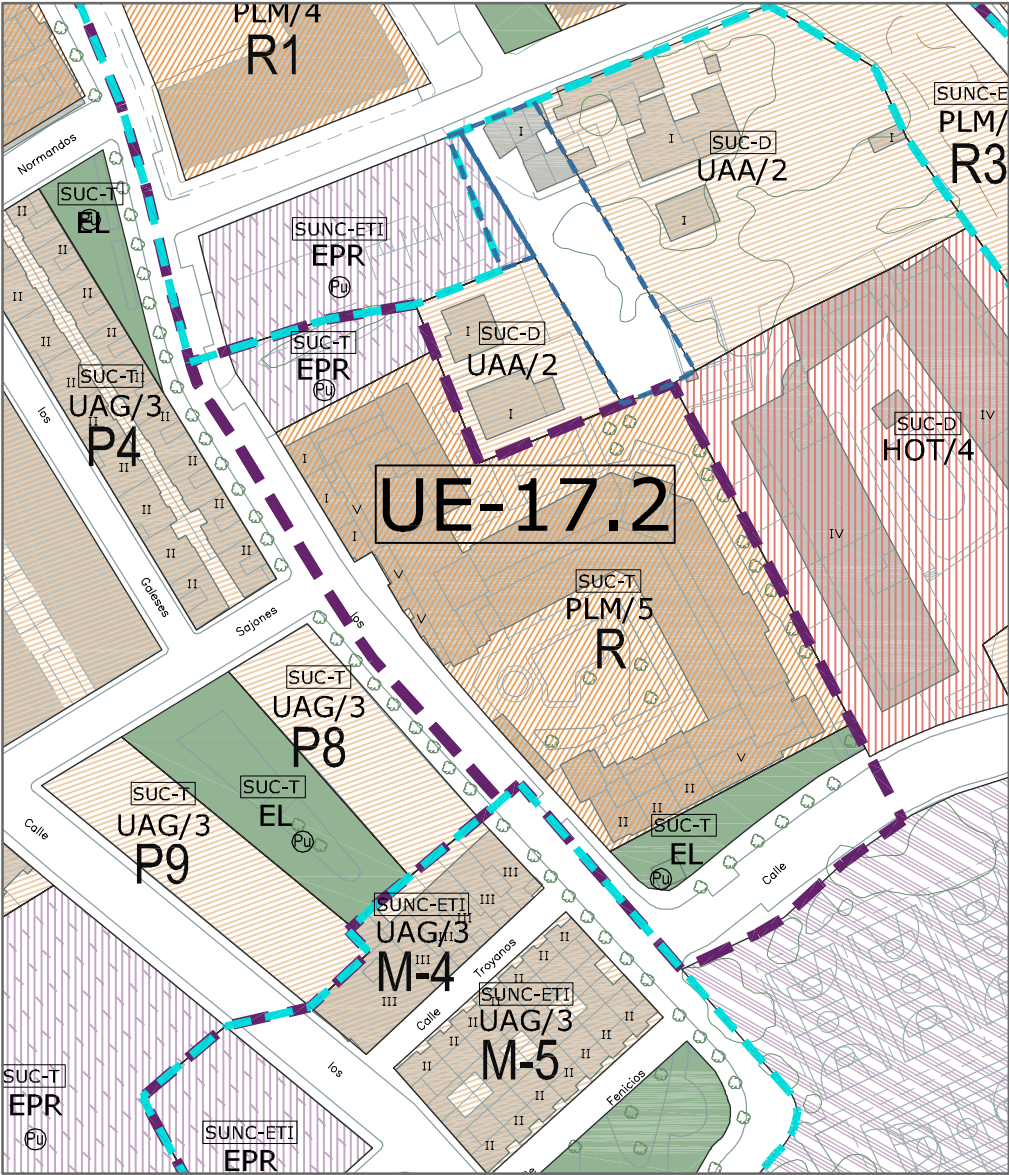
ÁMBITO _ UE-17.1

urbano
SUNC-ETI

ZONA ORDENANZA

II

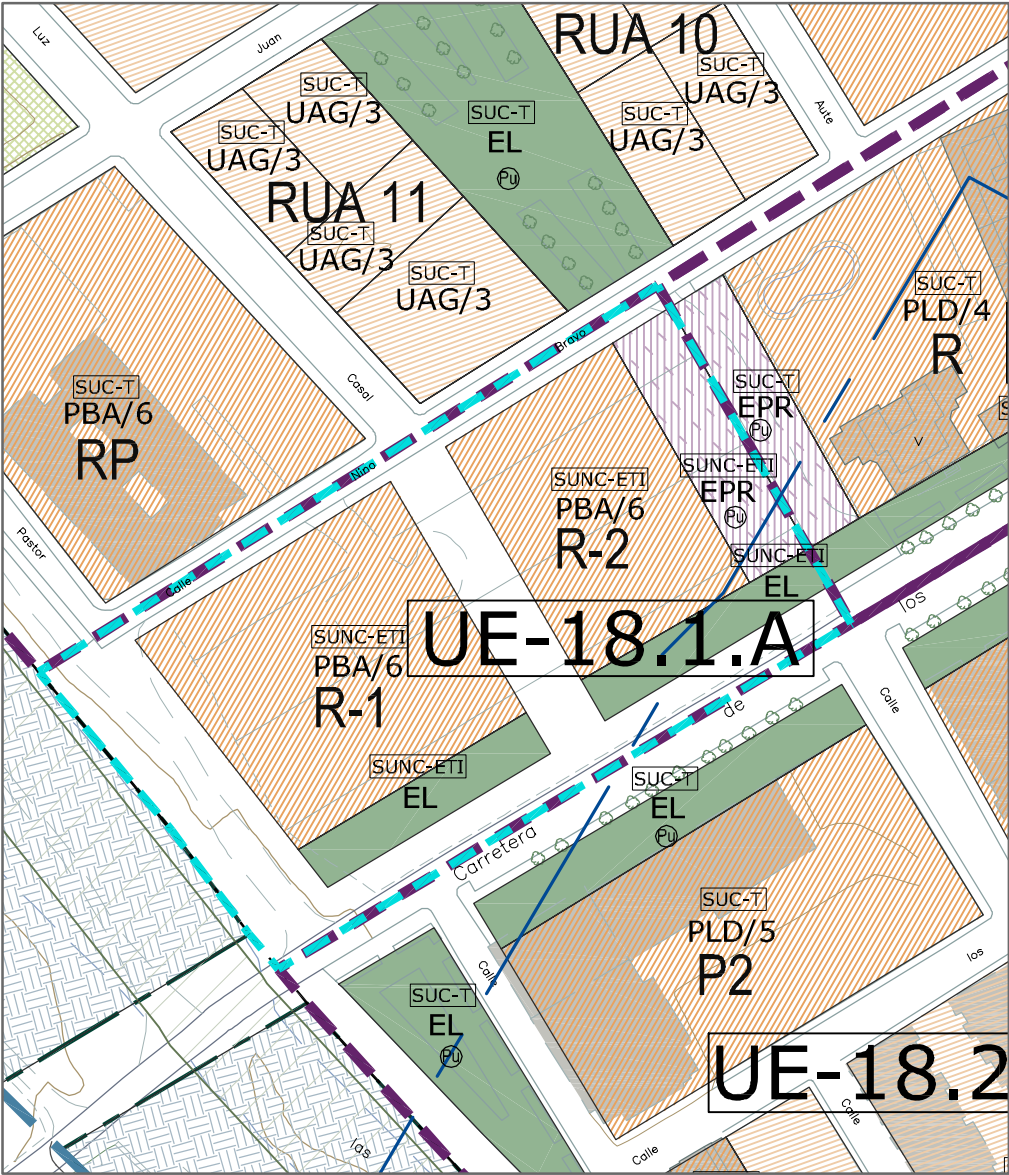
Manzana	R			
Superficie (m2)	5230			
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,526			
Superficie Edificable (m2)	13209			
Tipología	PLM			
Nº máximo de viviendas	132			
Altura máxima (plantas)	5			
Ático	Si			



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

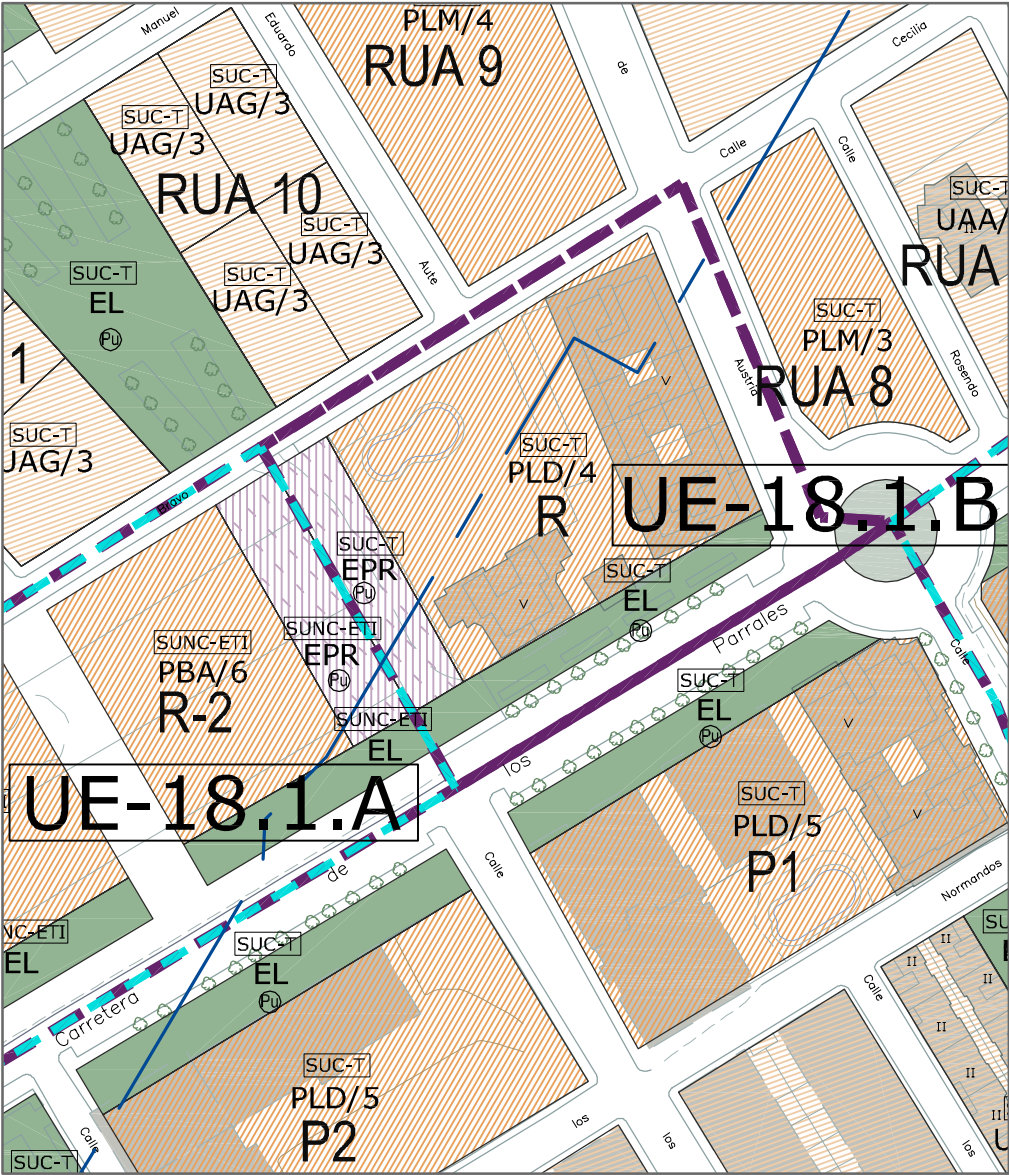
MANZANA R: Los retranqueos, sólo serán exigibles a linderos que no sean fachada a vía o espacios públicos, serán 1/2 de la altura del edificio con un min. de 3 m. Este retranqueo podrá ser ocupado por edificación en sótano sin sobrepasar el 15% de sup. de zona de retranqueo. Parcela min. no se fija.

Manzana	R1	R2		
Superficie (m2)	2286	1966		
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,206	2,206		
Superficie Edificable (m2)	5043	4336		
Tipología	PBA	PBA		
Nº máximo de viviendas	46	40		
Altura máxima (plantas)	6	6		
Ático	Si	Si		



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

Manzana	R			
Superficie (m2)	3514			
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,929			
Superficie Edificable (m2)	6778			
Tipología	PLD			
Nº máximo de viviendas	68			
Altura máxima (plantas)	4			
Ático	Si			



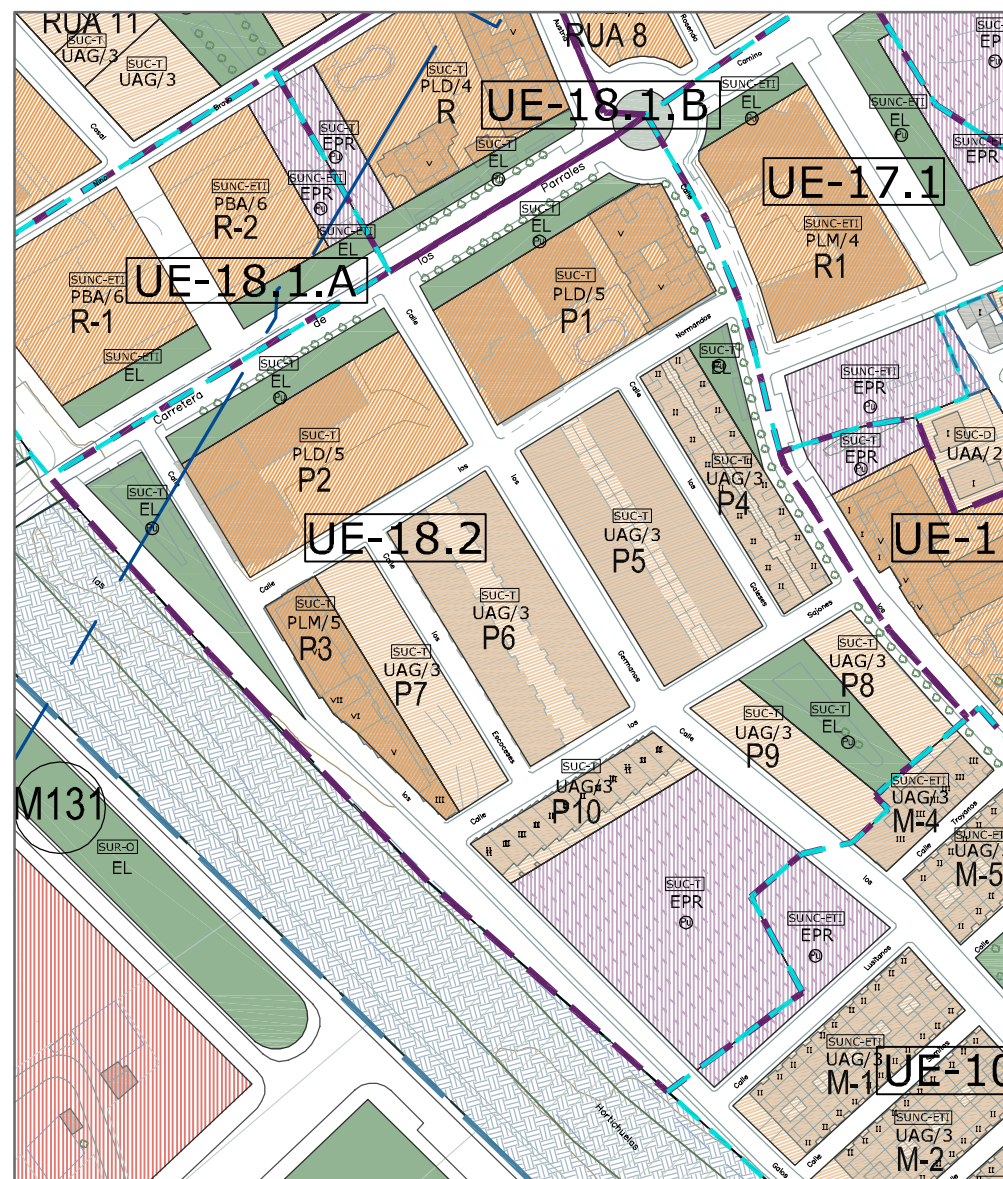
OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

MANZANA R: En la zona A, a fin de construir una construcción paralelepípeda regular, las fachadas a la calle superior de nueva apertura y a la zona verde serán perpendiculares a la Avda. Don Juan de Austria, tratando convenientemente los espacios no ocupados como libres en la zona B. La edificación se retranqueará entre 1 y 3 m de la línea pública de zona verde, a fin de permitir un paso a través de zona privada interior sin invadir la zona pública. Se permite el ático retranqueado una distancia igual a su altura, en la zona B el retranqueo del ático se referirá solo a la fachada sur en contacto con la vía pública, no siendo obligatoria para las que dan al espacio libre común y privado.

Manzana	P1	P10	P2	P3
Superficie (m2)	3025	1145	3040	1210
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	4,010	1,433	3,845	3,489
Superficie Edificable (m2)	12132	1640	11689	4222
Tipología	PLD	UAG	PLD	PLM
Nº máximo de viviendas	121	15	117	42
Altura máxima (plantas)	5	3	5	5
Ático	Si	No	Si	Si

Manzana	P4	P5	P6	P7
Superficie (m2)	1527	3075	3096	1548
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,534	1,537	1,413	1,413
Superficie Edificable (m2)	2341	4726	4374	2187
Tipología	UAG	UAG	UAG	UAG
Nº máximo de viviendas	20	41	41	21
Altura máxima (plantas)	3	3	3	3
Ático	No	No	No	No

Manzana	P8	P9		
Superficie (m2)	866	956		
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,604	1,422		
Superficie Edificable (m2)	1389	1360		
Tipología	UAG	UAG		
Nº máximo de viviendas	12	13		
Altura máxima (plantas)	3	3		
Ático	No	No		



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

MANZANAS 4-10: Se permite realizar retranqueos de las alineaciones oficiales, no siendo necesario el retranqueo en todas las fachadas.

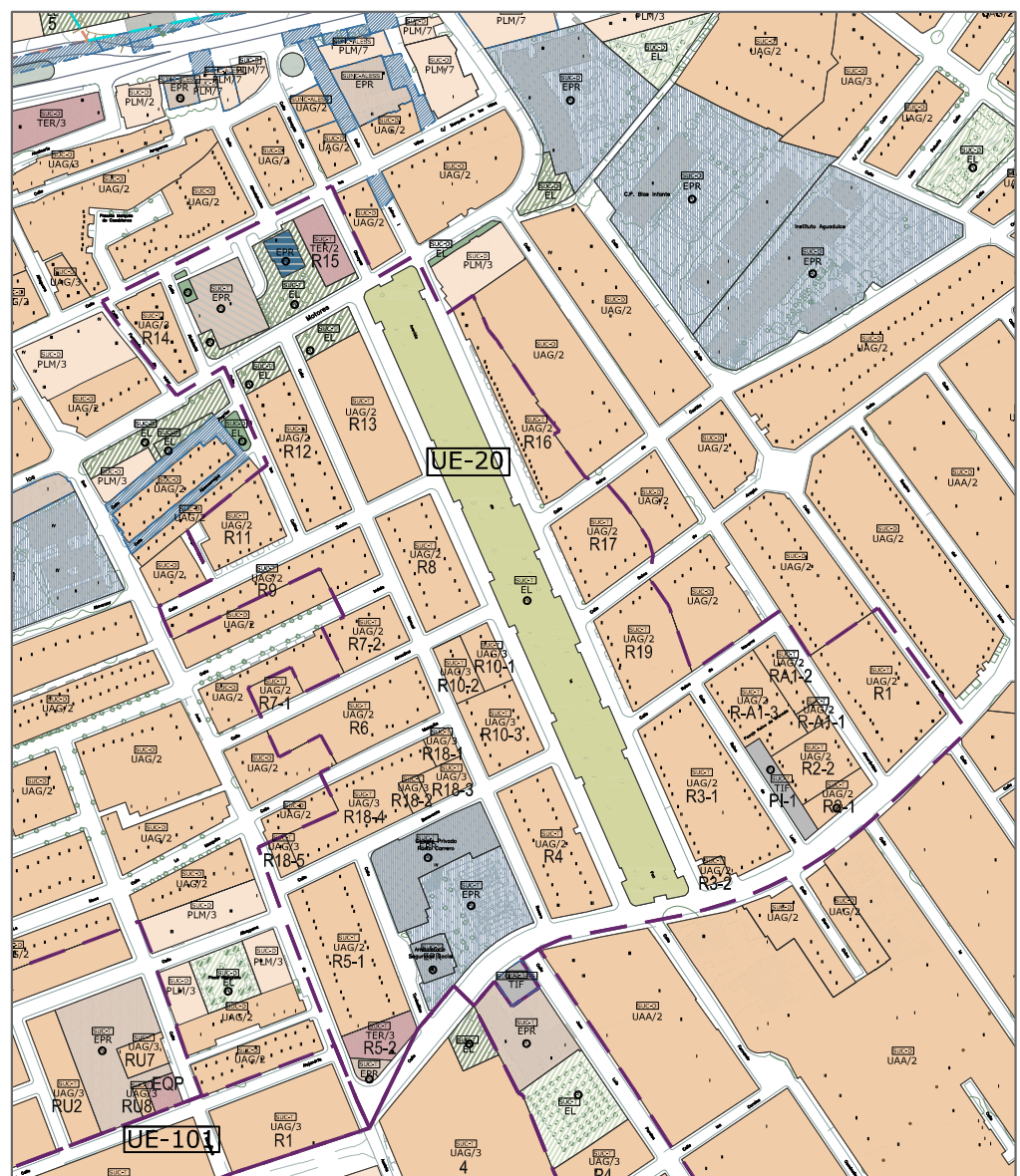
MANZANAS 1-3: Se permiten retranqueos de las alineaciones oficiales, no siendo necesario el retranqueo de todas las fachadas. Se permite así mismo retranqueos localizados de fachada, a partir de la primera planta, por razones de diseño. Ocupación max. permitida en todas las plantas del 100%.

Manzana	R10-3	R10-2	R10-1	R-A1-3
Superficie (m2)	1604	625	626	1791
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,120	1,120	1,120	1,170
Superficie Edificable (m2)	1796	700	701	2095
Tipología	UAG	UAG	UAG	UAG
Nº máximo de viviendas	18	7	7	21
Altura máxima (plantas)	3	3	3	3
Ático	No	No	No	No

Manzana	R-A1-1	R-2-2	R-A1-2	R-2-1
Superficie (m2)	170	1323	686	586
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,170	1,120	1,170	1,120
Superficie Edificable (m2)	199	1482	803	656
Tipología	UAG	UAG	UAG	UAG
Nº máximo de viviendas	2	15	8	7
Altura máxima (plantas)	3	3	3	3
Ático	No	No	No	No

Manzana	R18-5	R18-1	R18-2	R18-3
Superficie (m2)	250	279	204	489
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,120	1,120	1,120	1,120
Superficie Edificable (m2)	280	312	228	548
Tipología	UAG	UAG	UAG	UAG
Nº máximo de viviendas	3	3	2	5
Altura máxima (plantas)	3	3	3	3
Ático	No	No	No	No

Manzana	R18-4	R1	R3-1	R3-2
Superficie (m2)	2517	3454	4306	195
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,120	1,000	1,000	1,000
Superficie Edificable (m2)	2819	3454	4306	195
Tipología	UAG	UAG	UAG	UAG
Nº máximo de viviendas	28	35	43	2
Altura máxima (plantas)	3	2	2	2
Ático	No	No	No	No



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

ZONA ORDENANZA

ÁMBITO _ UE-20

urbano
SUC-T

II

OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

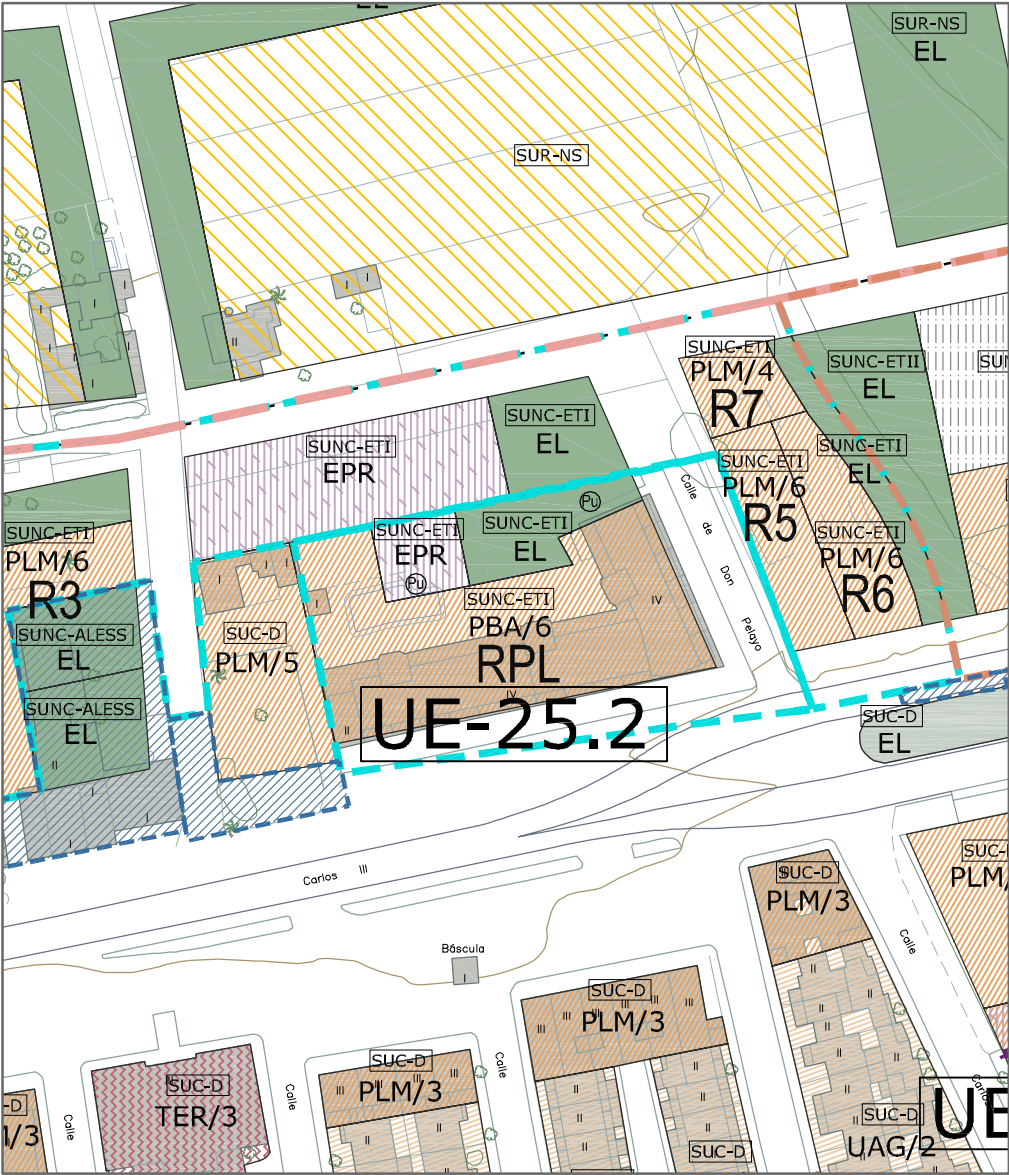
Manzana	R4	R5-1	R5-2	R6
Superficie (m2)	2876	3747	741	2778
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,000	1,000	2,500	1,000
Superficie Edificable (m2)	2876	3747	1853	2778
Tipología	UAG	UAG	TER	UAG
Nº máximo de viviendas	29	37	0	28
Altura máxima (plantas)	2	2	3	2
Ático	No	No	No	No

Manzana	R7-1	R7-2	R8	R9
Superficie (m2)	452	1212	2443	1983
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,000	1,000	1,000	1,000
Superficie Edificable (m2)	452	1212	2443	1983
Tipología	UAG	UAG	UAG	UAG
Nº máximo de viviendas	5	12	24	20
Altura máxima (plantas)	2	2	2	2
Ático	No	No	No	No

Manzana	R11	R12	R13	R14
Superficie (m2)	1549	2489	3120	1151
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,000	1,000	1,000	1,120
Superficie Edificable (m2)	1549	2489	3120	1289
Tipología	UAG	UAG	UAG	UAG
Nº máximo de viviendas	15	25	31	13
Altura máxima (plantas)	2	2	2	3
Ático	No	No	No	No

Manzana	R15	R16	R17	R19
Superficie (m2)	812	2396	2194	2390
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,500	1,000	1,000	1,000
Superficie Edificable (m2)	2030	2396	2194	2390
Tipología	TER	UAG	UAG	UAG
Nº máximo de viviendas	0	24	22	24
Altura máxima (plantas)	2	2	2	2
Ático	No	No	No	No

Manzana	RPL			
Superficie (m2)	3066			
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,644			
Superficie Edificable (m2)	5040			
Tipología	PBA			
Nº máximo de viviendas	50			
Altura máxima (plantas)	6			
Ático	Si			



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

PBA (MANZANA RPL):

Se podrá redactar un ED para desarrollarla en parcelas inferiores.

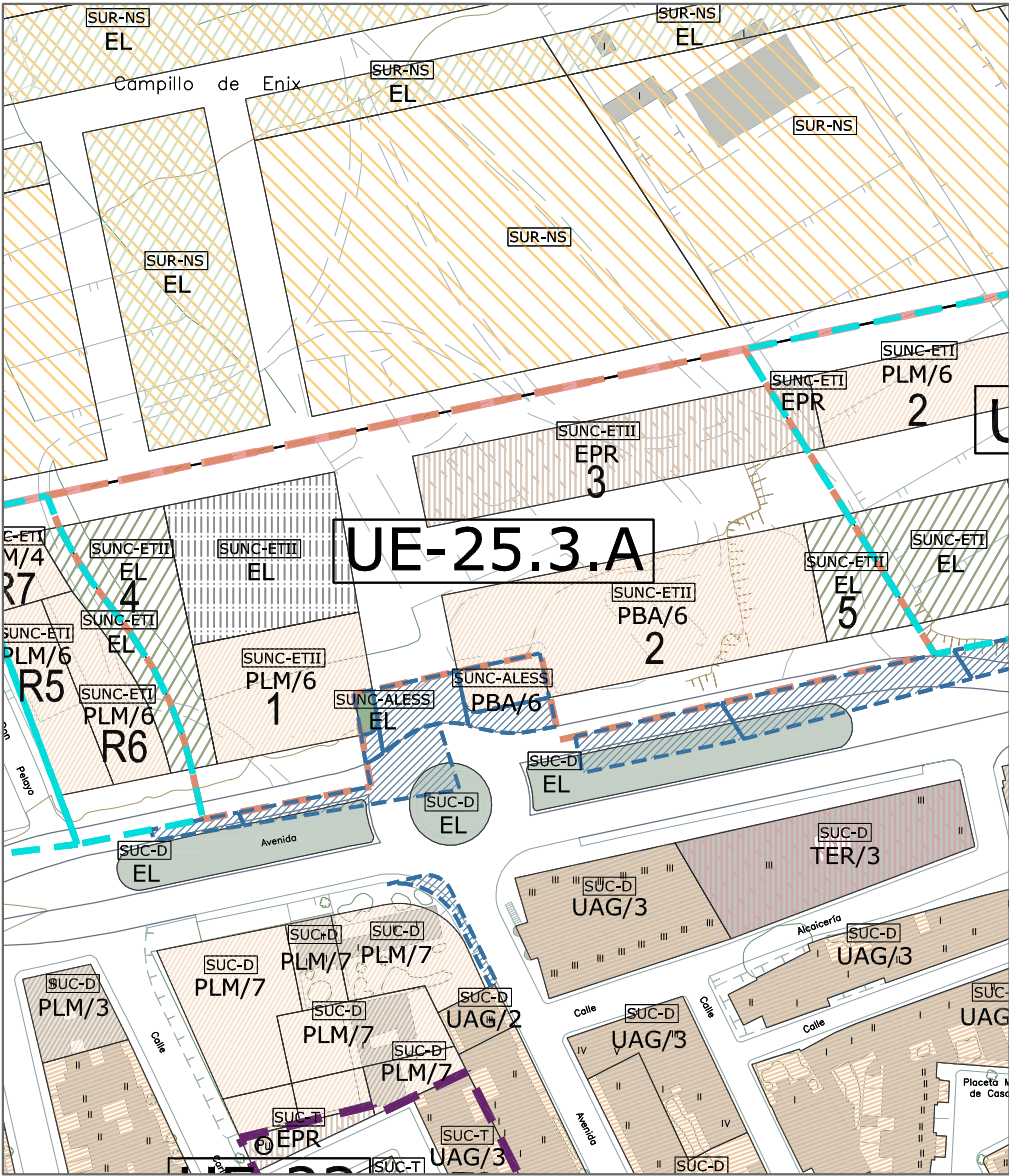
Los retranqueos a la Avda. Carlos III, serán como mín. 3 m a la calle lateral. Además, la distancia horizontal entre cualquier punto de la edificación y el eje de la calle ha de ser inferior o igual a 0,40 la altura de ese punto.

La ocupación en PB será del 70% y en el resto del 50%.

USO	Sup. (m2)
Residencial	3.440
Equipamiento primario	1.542
Espacio Libre	1.282
Viario/Aparcamiento	6.554
TOTAL	12.817

Manzana	1	2	3	4
Superficie (m2)	1.118	2.322	1.542	848
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	5,242	4,656		
Superficie Edificable (m2)	5.862	10.808		
Tipología	PLM	PBA	Eq. Primr.	Esp.Libre
Nº máximo de viviendas	59	106		
Altura máxima (plantas)	6	6		
Ático	Si	Si		

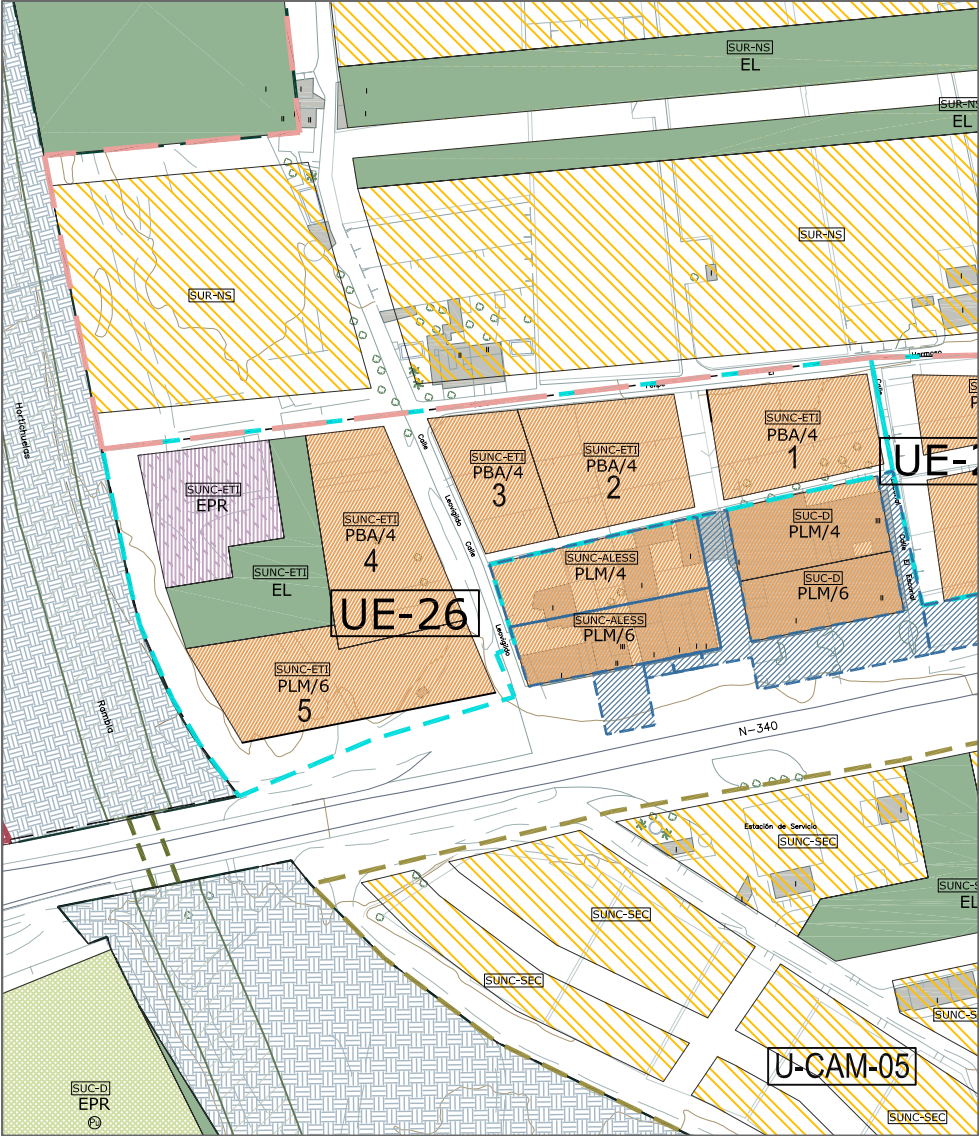
Manzana	5			
Superficie (m2)	434			
Coef. Edificabilidad (m2/m2)				
Superficie Edificable (m2)				
Tipología	Esp.Libre			
Nº máximo de viviendas				
Altura máxima (plantas)				
Ático				



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

Manzana	1	2	3	4
Superficie (m2)	1924	1933	1152	2230
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,564	1,600	1,621	1,907
Superficie Edificable (m2)	3009	3092	1867	4252
Tipología	PBA	PBA	PBA	PBA
Nº máximo de viviendas	27	28	17	35
Altura máxima (plantas)	4	4	4	4
Ático	Si	Si	Si	Si

Manzana	5			
Superficie (m2)	2385			
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	3,595			
Superficie Edificable (m2)	8575			
Tipología	PLM			
Nº máximo de viviendas	80			
Altura máxima (plantas)	6			
Ático	Si			

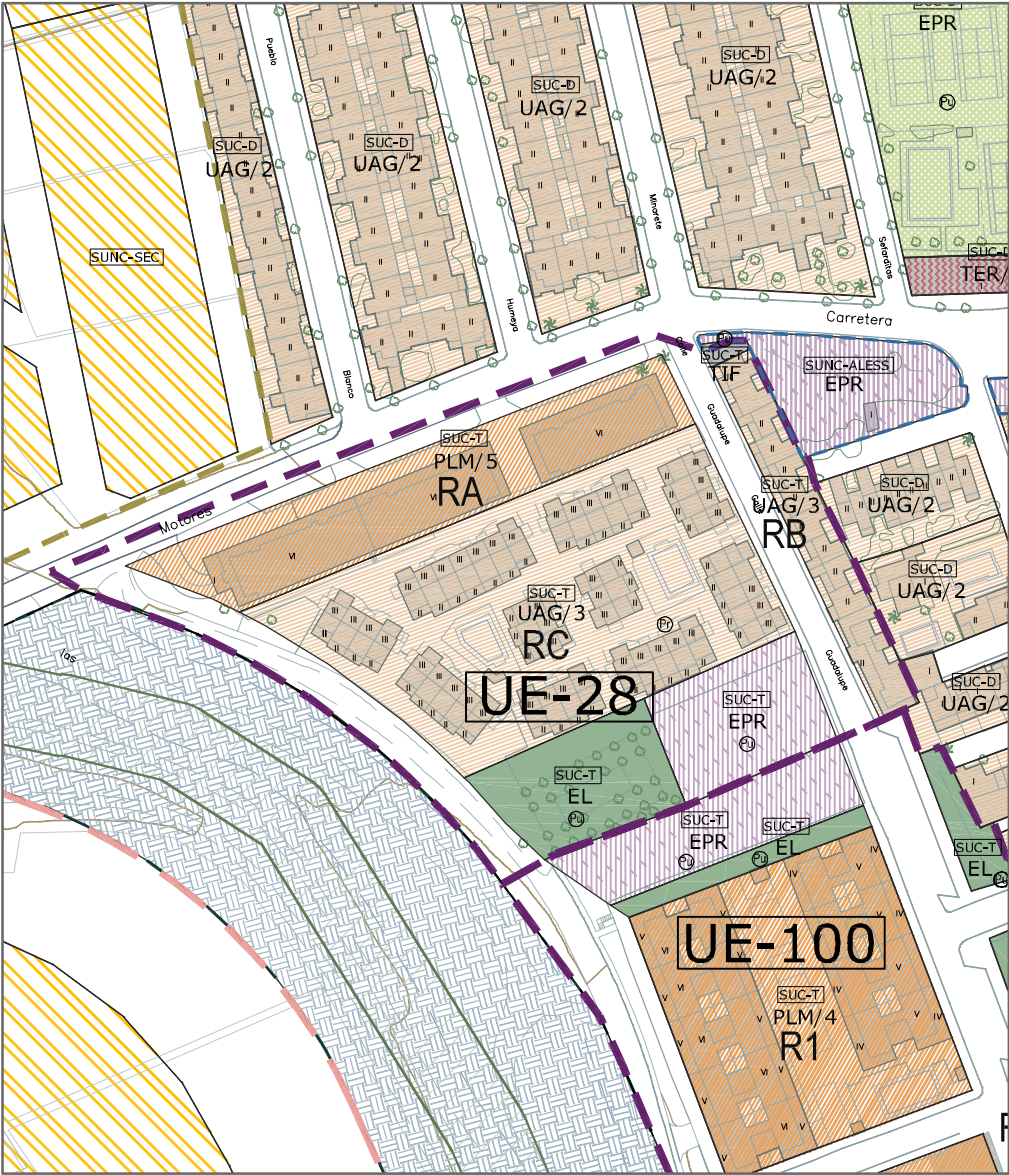


OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

MANZANAS R3, R4 Y R5: La edificación se alinearà a fachadas al menos en PB. La edificación se retranqueará del linder oeste 3m y también en linderos comunes.
 MANZANA R5: Avanzará hasta la zona de servidumbre de protección.
 MANZANAS R1-R5: Parcela min. no se fija.

urbano
SUNC-ETI

Manzana	RA	RB	RC	
Superficie (m2)	2838	1218	5382	
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	3,061	2,375	1,473	
Superficie Edificable (m2)	8687	2893	7929	
Tipología	PLM	UAG	UAG	
Nº máximo de viviendas	87	16	72	
Altura máxima (plantas)	5	3	3	
Ático	Si	No	No	



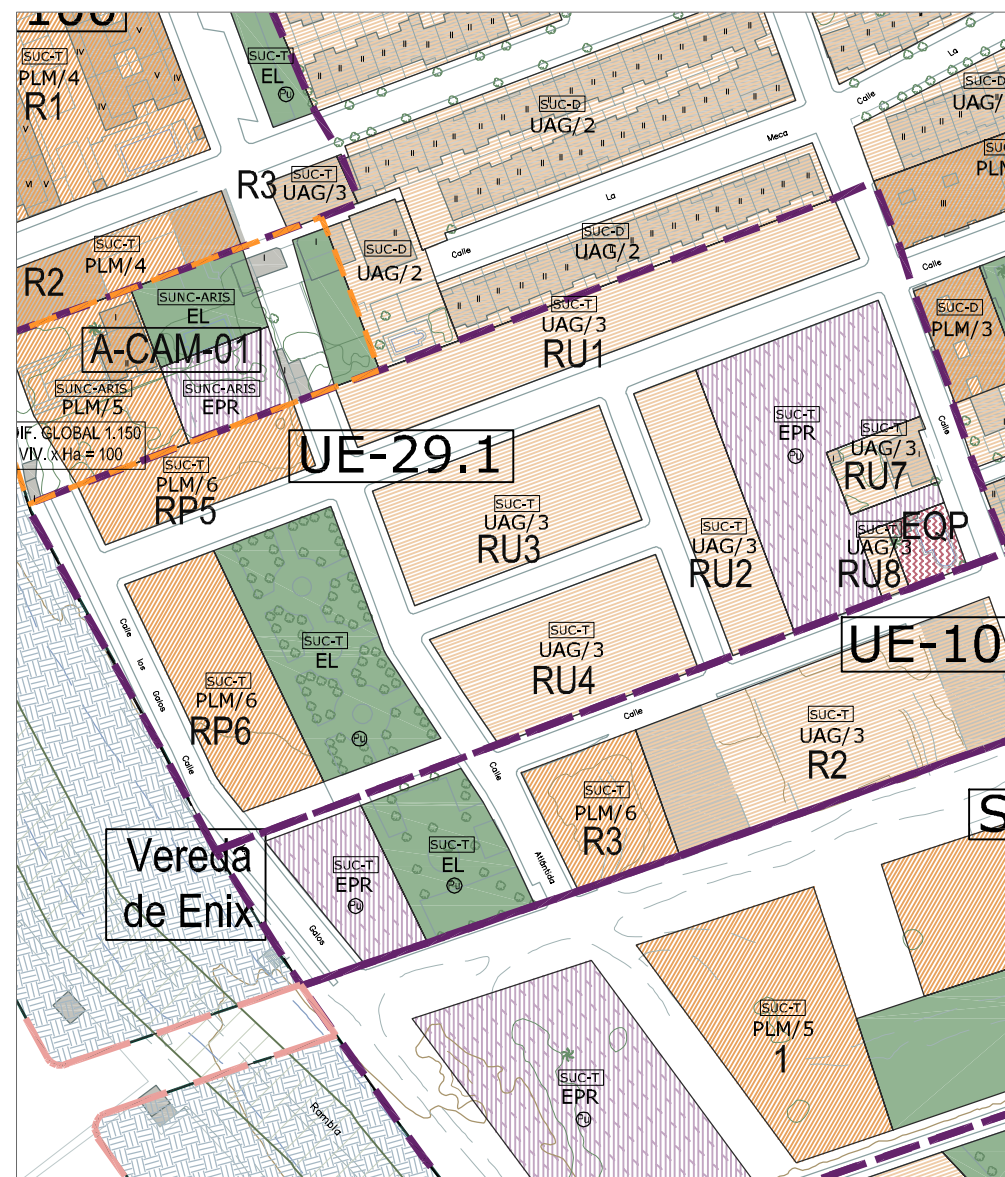
OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

UAG:
Parcela RB: se permiten retranqueos para crear pequeñas terrazas, siempre que no excedan de un 30% de la superficie total de la fachada.
Parcela RC: no se guarda ninguna alineación ni retranqueo. Ocupación máxima del 50% en planta baja, 50% en el resto de plantas. Parcela mínima 60 m2. Se permite la agrupación de dos o más parcelas aunque no se alcance la superficie mínima. Frente de fachada de la unidad de edificación entre 15 y 40m.

Manzana	RU1	RU2	RU3	RU4
Superficie (m2)	2571	1332	2185	2048
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,381	1,381	1,362	1,381
Superficie Edificable (m2)	3550	1839	2976	2829
Tipología	UAG	UAG	UAG	UAG
Nº máximo de viviendas	34	18	29	27
Altura máxima (plantas)	3	3	3	3
Ático	Si	Si	Si	Si

Manzana	RP5	RP6	RU7	RU8
Superficie (m2)	1099	1903	500	151
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	5,264	6,248	0,943	0,960
Superficie Edificable (m2)	5782	11891	471	145
Tipología	PLM	PLM	UAG	UAG
Nº máximo de viviendas	58	119	5	1
Altura máxima (plantas)	6	6	3	3
Ático	Si	Si	Si	Si

Manzana	EQP			
Superficie (m2)	457			
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,826			
Superficie Edificable (m2)	378			
Tipología	TER			
Nº máximo de viviendas	0			
Altura máxima (plantas)	3			
Ático	Si			



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

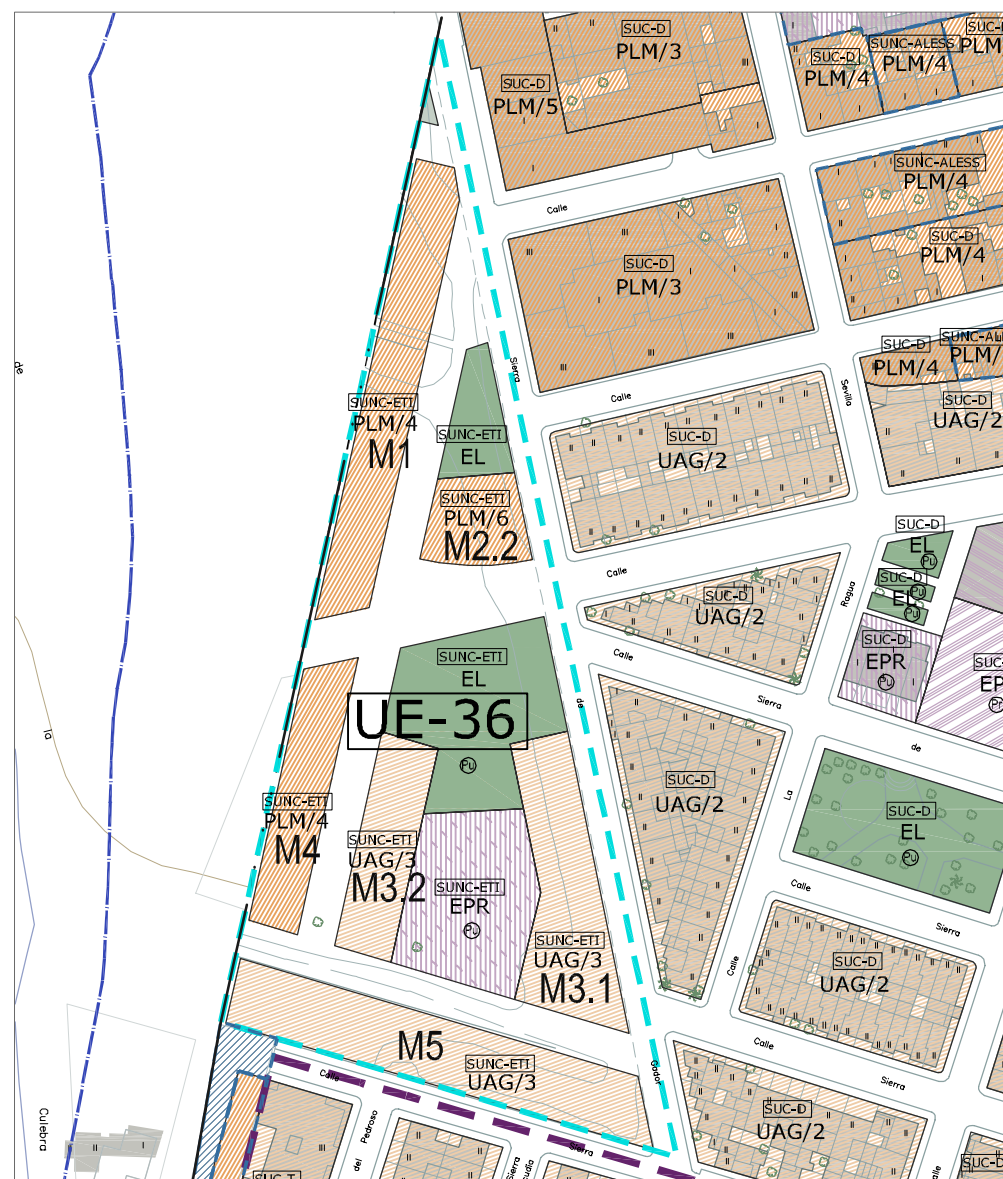
PLM:

Parcela mínima de 250 m², con un diámetro mínimo inscribible de 10m.

Parcela RP5: retranqueo de 3m a partir de la primera planta en lindero posterior.

Manzana	M1	M2.2.	M3.1.	M3.2.
Superficie (m2)	1522	570	1303	844
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	3,941	6,000	2,000	2,000
Superficie Edificable (m2)	5996	3423	2606	1688
Tipología	PLM	PLM	UAG	UAG
Nº máximo de viviendas	60	40	9	6
Altura máxima (plantas)	4	6	3	3
Ático	Si	Si	Si	Si

Manzana	M4	M5		
Superficie (m2)	888	1883		
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	3,940	1,407		
Superficie Edificable (m2)	3500	2649		
Tipología	PLM	UAG		
Nº máximo de viviendas	38	18		
Altura máxima (plantas)	4	3		
Ático	Si	Si		



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

PLM:

No se permiten retranqueos, alineación a vial.

Ocupación máxima del 70% en planta baja, 50% en el resto de plantas.

ZONA ORDENANZA

ÁMBITO UE-36

urbano
SUNC-ETI

II

Manzana	1	2	3a	3b
Superficie (m2)	6973	5321	8928	1377
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,100	1,100	1,100	1,100
Superficie Edificable (m2)	7671	5853	9821	1515
Tipología	IMM	IMM	IMM	IMM
Nº máximo de viviendas	0	0	0	0
Altura máxima (plantas)	2	2	2	2
Ático	No	No	No	No

Manzana	3c	4	5	6
Superficie (m2)	1146	12082	2598	2015
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,061	1,100	1,305	1,200
Superficie Edificable (m2)	1216	13290	3389	2417
Tipología	IMM	IMM	UAD	UAD
Nº máximo de viviendas	0	0	26	20
Altura máxima (plantas)	2	2	2	2
Ático	No	No	No	No

Manzana	7	8	9	
Superficie (m2)	1440	1241	613	
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,011	1,200	1,200	
Superficie Edificable (m2)	1456	1489	736	
Tipología	UAD	UAD	UAD	
Nº máximo de viviendas	13	12	6	
Altura máxima (plantas)	2	2	2	
Ático	No	No	No	



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

ÁMBITO _ UE-41

urbano

SUNC-ETI

ZONA ORDENANZA

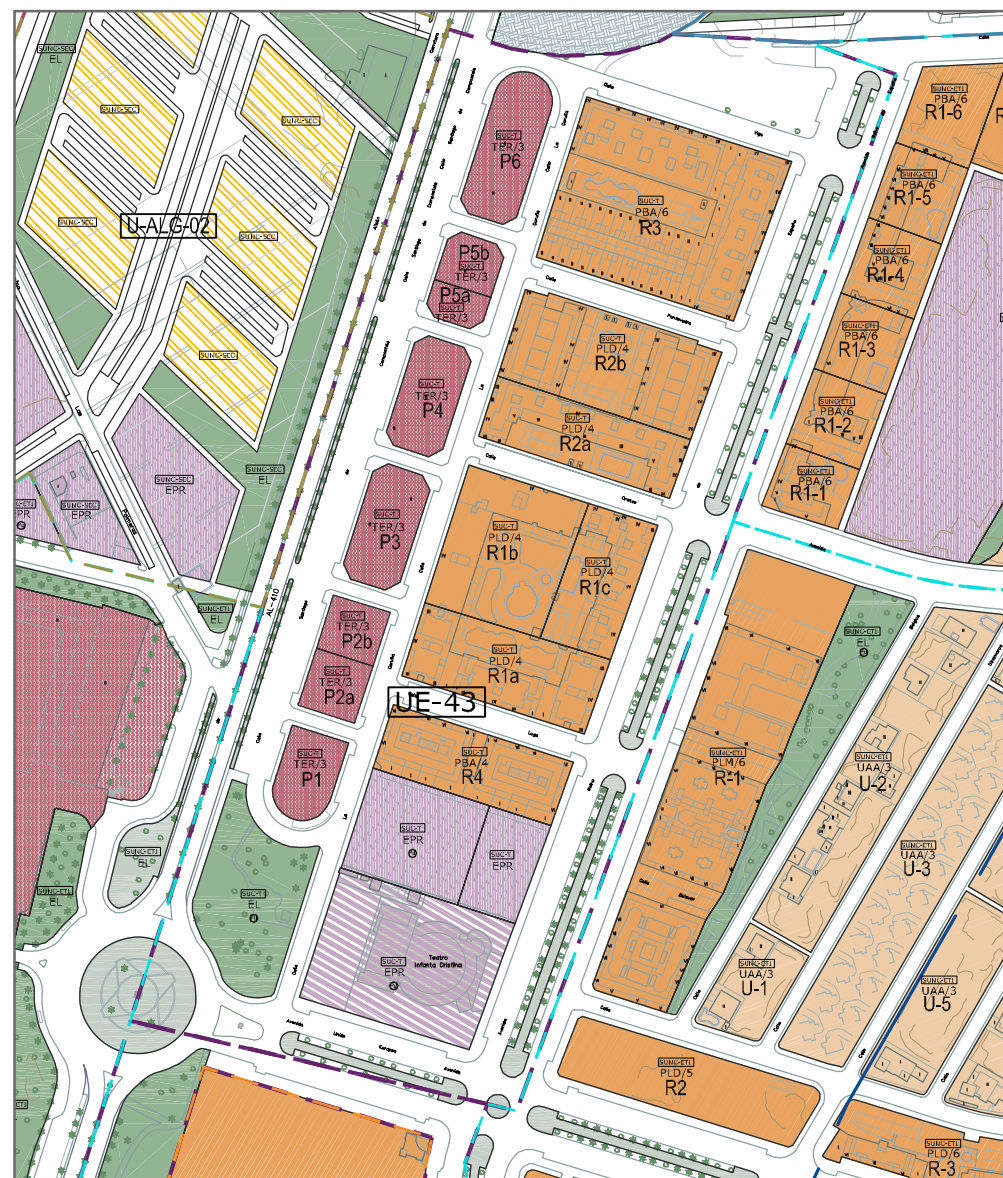
II

Manzana	P1	P2a	P2b	P3
Superficie (m2)	1467	1174	845	2092
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,840	0,840	0,840	0,840
Superficie Edificable (m2)	1232	986	710	1757
Tipología	TER	TER	TER	TER
Nº máximo de viviendas	0	0	0	0
Altura máxima (plantas)	3	3	3	3
Ático	Si	Si	Si	Si

Manzana	P4	P5a	P5b	P6
Superficie (m2)	1995	536	998	2495
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,840	0,840	0,840	0,840
Superficie Edificable (m2)	1676	450	838	2096
Tipología	TER	TER	TER	TER
Nº máximo de viviendas	0	0	0	0
Altura máxima (plantas)	3	3	3	3
Ático	Si	Si	Si	Si

Manzana	R1a	R1b	R1c	R2a
Superficie (m2)	3641	4239	2912	3108
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,000	2,000	2,000	2,000
Superficie Edificable (m2)	7282	8478	5824	6216
Tipología	PLD	PLD	PLD	PLD
Nº máximo de viviendas	73	85	58	62
Altura máxima (plantas)	4	4	4	4
Ático	Si	Si	Si	Si

Manzana	R2b	R3	R4	
Superficie (m2)	4973	9068	3187	
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,000	3,200	2,200	
Superficie Edificable (m2)	9946	29018	7011	
Tipología	PLD	PBA	PBA	
Nº máximo de viviendas	99	290	70	
Altura máxima (plantas)	4	6	4	
Ático	Si	Si	Si	



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

TER (MANZANAS P1-P6): La parcela mín. será de 500 m2. Edificios aislados o adosados al criterio del proyectista, pero ordenándose manzana completa. Los retranqueos no serán obligatorios, se permite una entreplanta que no ocupará más del 50% de la sup. de local, pero deberá retranquearse mín. de 3 m de la fachada, con acceso exclusivo desde el local y siempre que la altura libre bajo o sobre la entreplanta sea de un mín. de 3 m. No computará edificabilidad. La ocupación será del 100% en todas las plantas. La altura max. de PB+2 (10 m), aunque si es hotelero llegaría a PB+3 (15 m).

PLD (MANZANAS R1 Y R2): La altura max. será de PB+3 (13,5 m), y un coef. edificabilidad de 2.

MANZANA R1 (PLD): La ocupación para todas las plantas será del 64% y un fondo edificable de 19 m.

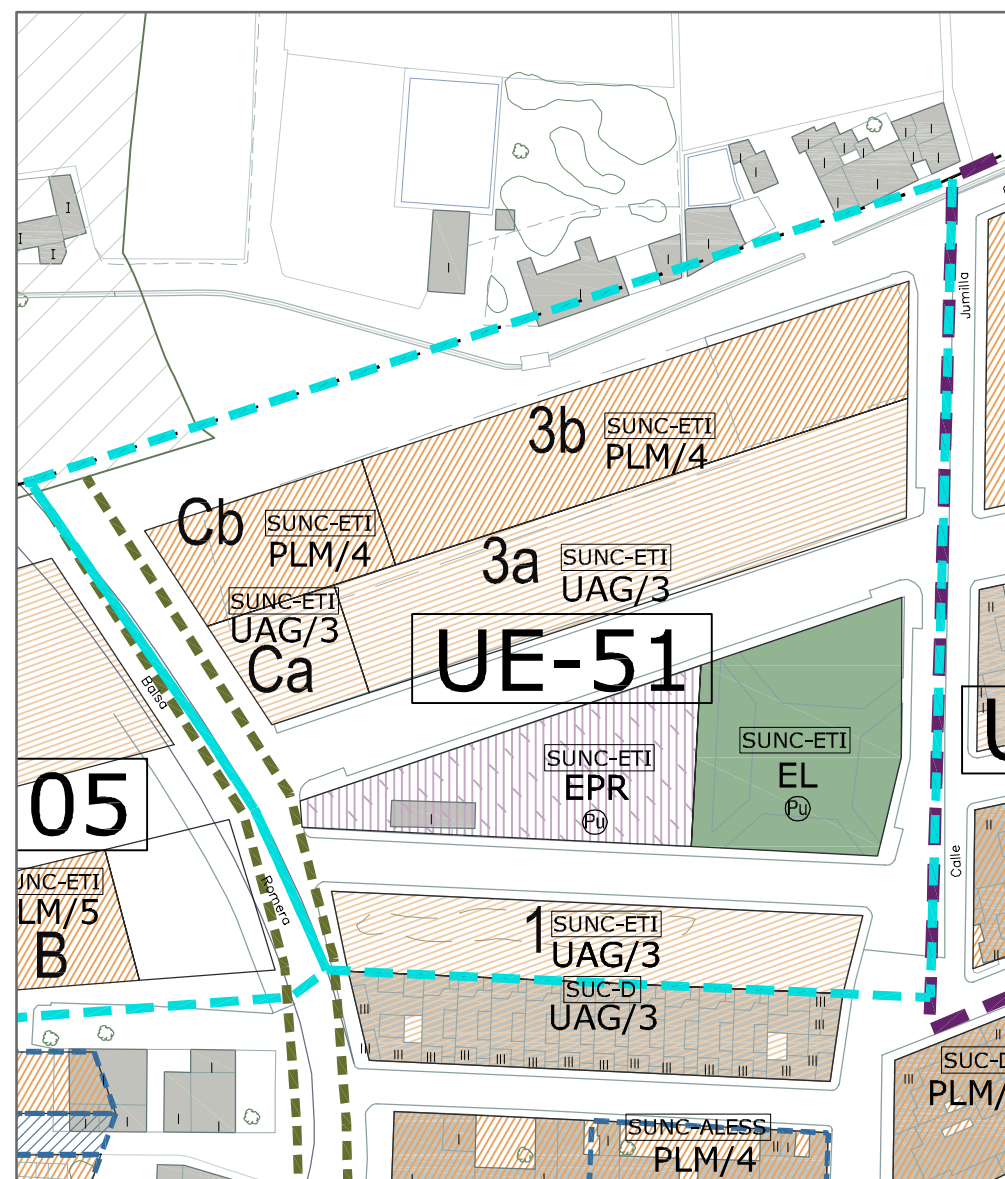
MANZANA R2A (PLD): La ocupación para todas las plantas será del 70% y un fondo edificable de 17 y 18 m, según calles.

MANZANA R2B (PLD): La ocupación para todas las plantas será del 80% y un fondo edificable de 22 m.

ZONA ORDENANZA

Manzana	1	3a	3b	Ca
Superficie (m2)	1053	1689	1612	339
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,520	2,310	2,850	2,310
Superficie Edificable (m2)	2654	3902	4594	783
Tipología	UAG	UAG	PLM	UAG
Nº máximo de viviendas	14	23	46	5
Altura máxima (plantas)	3	3	4	3
Ático	No	No	Si	No

Manzana	Cb			
Superficie (m2)	624			
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,930			
Superficie Edificable (m2)	1828			
Tipología	PLM			
Nº máximo de viviendas	18			
Altura máxima (plantas)	4			
Ático	Si			



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

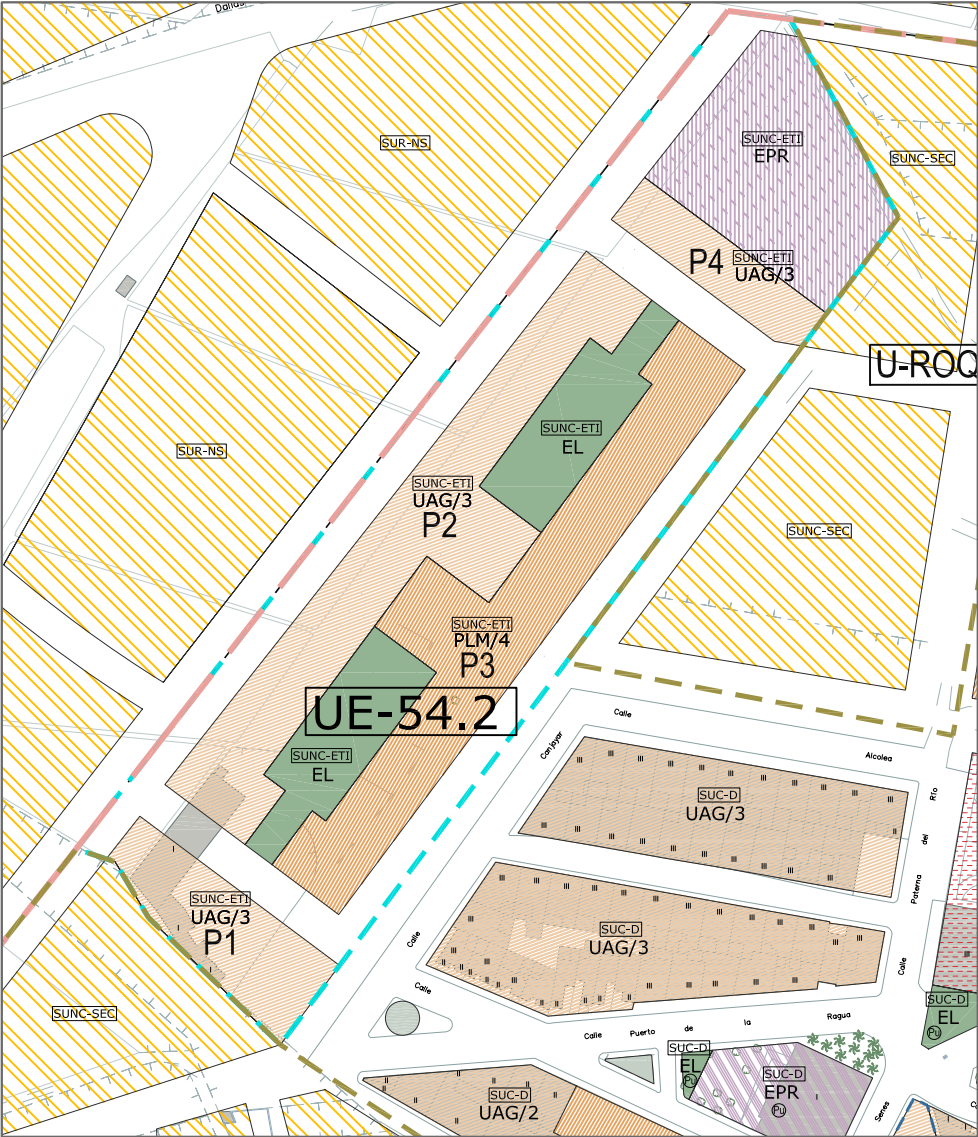
ÁMBITO _ UE-51

urbano
SUNC-ETI

ZONA ORDENANZA

II

Manzana	P1	P2	P3	P4
Superficie (m2)	1893	5010	4953	1230
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,438	2,394	2,641	2,393
Superficie Edificable (m2)	2722	11994	13082	2943
Tipología	UAG	UAG	PLM	UAG
Nº máximo de viviendas	22	124	140	14
Altura máxima (plantas)	3	3	4	3
Ático	No	No	Si	No



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

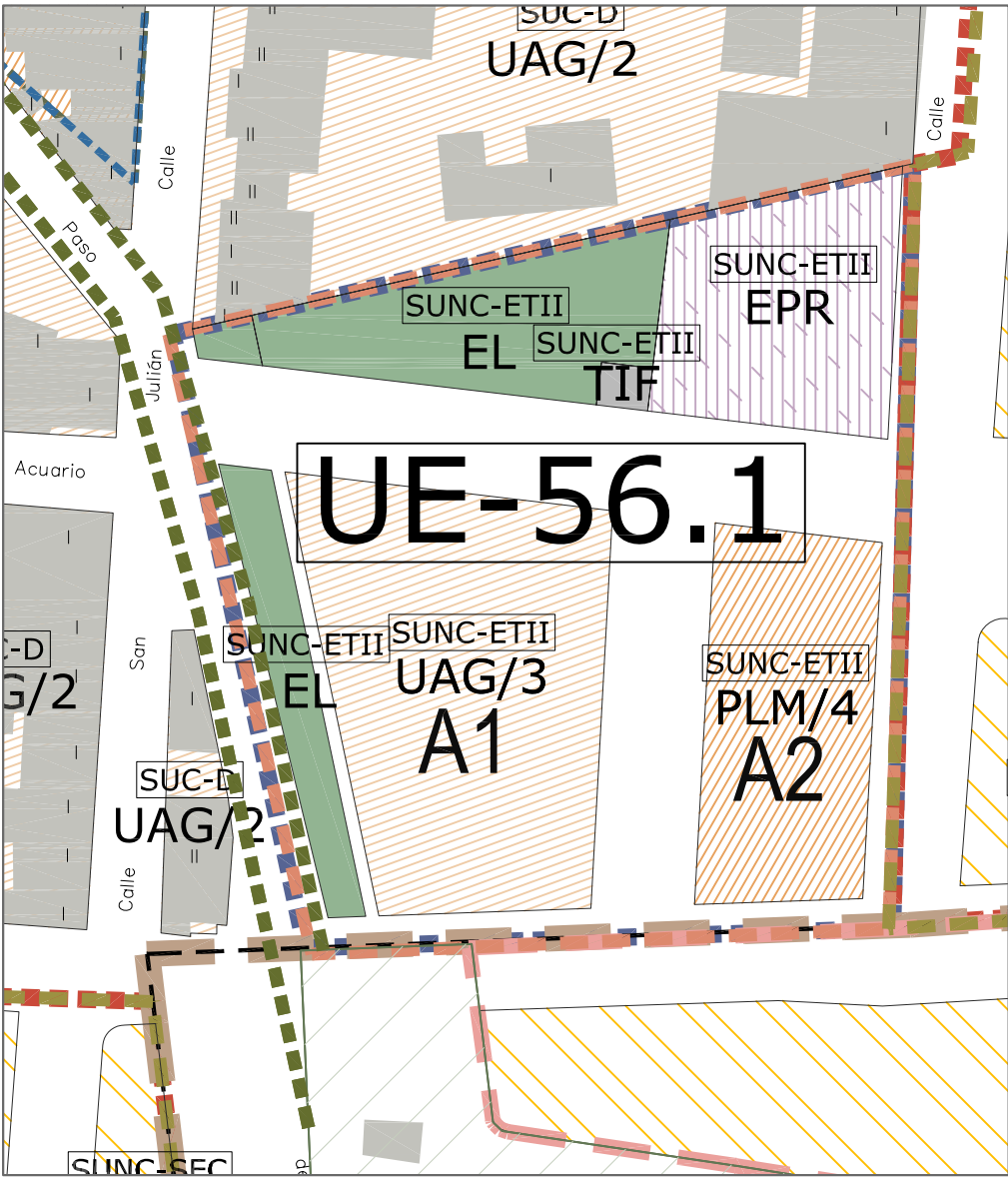
El número de viviendas reflejado en la ficha de condiciones urbanísticas corresponden a lo establecido en el planeamiento de desarrollo de la UE, así las 124 viviendas (de tipología UAG) de la manzana denominada P2 no corresponden con el número de viviendas que cumplen con parcela mínima , siendo éste de 67 viviendas.

USO	Sup. (m2)
Residencial	2.365
Equipamiento primario	736
Espacio Libre	929
Viario/Aparcamiento	2.077
Centro Transformación	30
TOTAL	6.137

Manzana	A1	A2		
Superficie (m2)	1.528	837		
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,892	3,519		
Superficie Edificable (m2)	4.419	2.946		
Tipología	UAG	PLM		
Nº máximo de viviendas	20	47		
Altura máxima (plantas)	3	4		
Ático	No	Si		

EXCEPCIÓN PREVISTA EN EL ARTICULO 17.2 DE LA L.O.U.A.

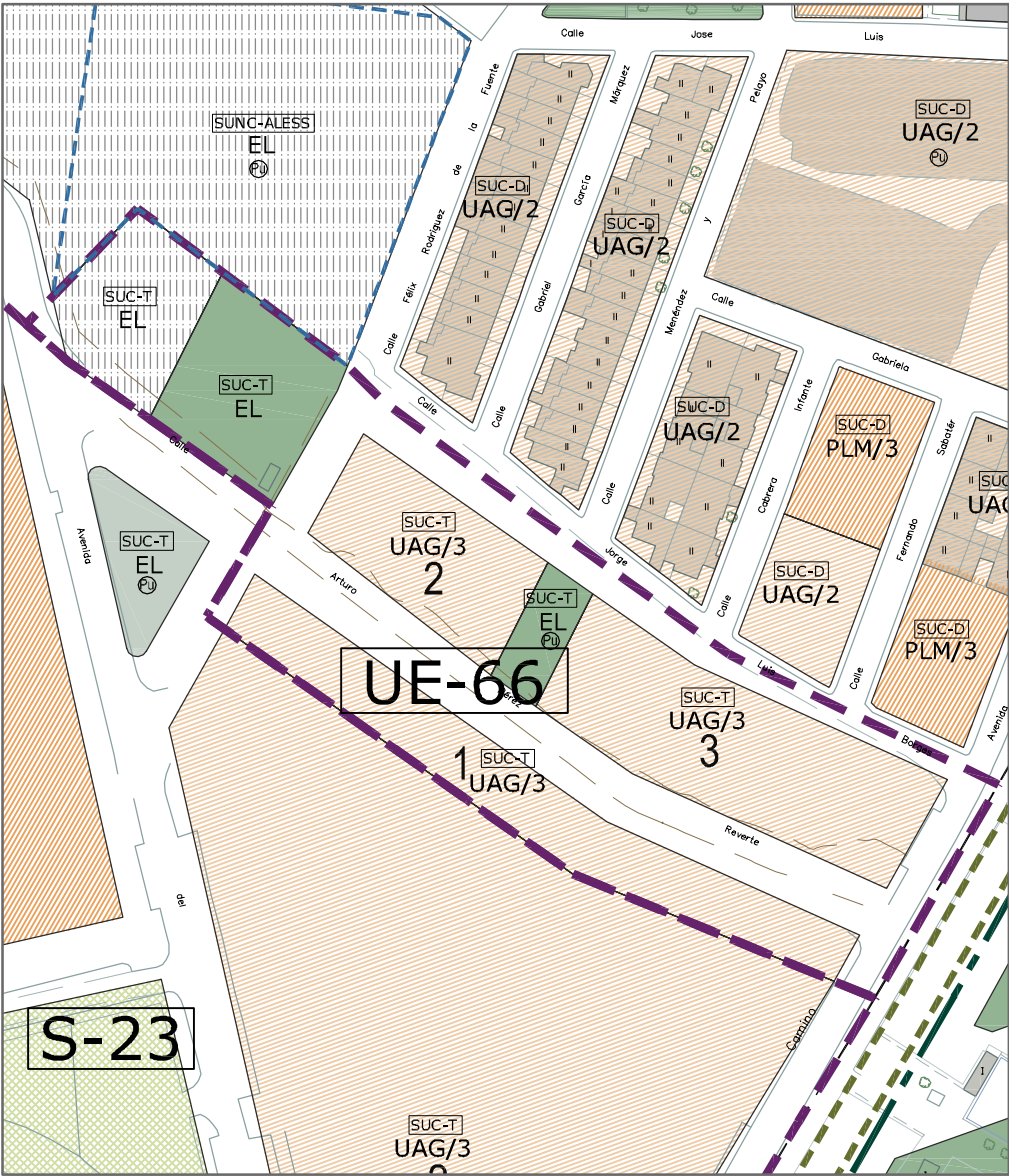
Es de aplicación la referida excepción en este ámbito. El P.G.O.U. 97 establecía unas reservas inferiores a las de la L.O.U.A. El desarrollo de estos planeamientos en base al P.G.O.U. 97 ha dado lugar a diferencias en la cuantía de las reservas que justifican la excepción aplicada.



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

P.E.R.I. 07/05 Suspendido Tribunal Superior de Justicia de Andalucía. El número de viviendas establecido en el P.E.R.I. para la manzana A1 (36) incumplía la parcela mínima de la tipología unifamiliar, que se corrige con el cuadro adjunto. Asimismo se ha redistribuido el techo edificable de las parcelas residenciales.

Manzana	1	2	3	
Superficie (m2)	2095	1632	2215	
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	3,177	2,083	2,286	
Superficie Edificable (m2)	6655	3400	5064	
Tipología	UAG	UAG	UAG	
Nº máximo de viviendas	28	22	30	
Altura máxima (plantas)	3	3	3	
Ático	No	No	No	

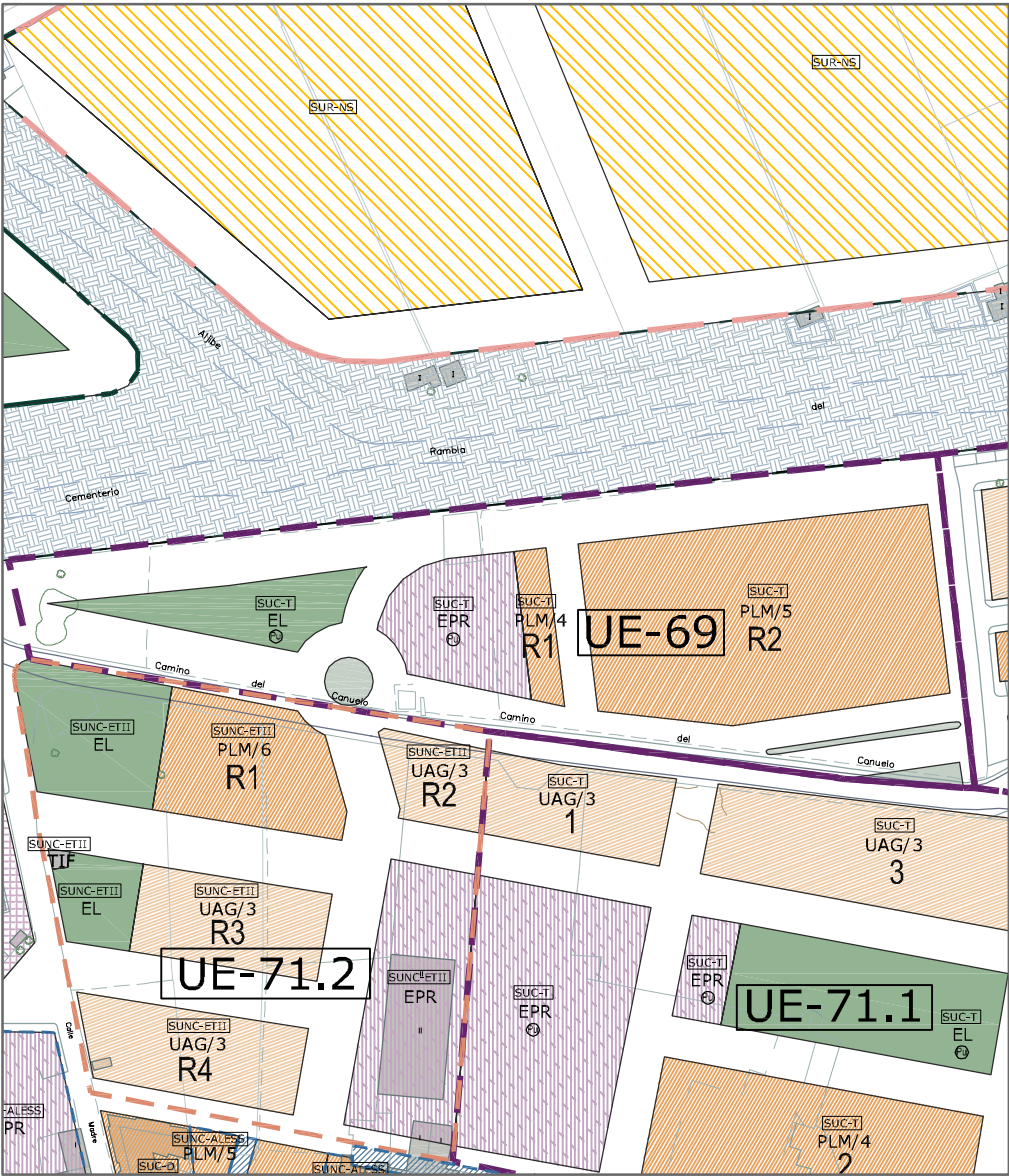


OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

Se podrá retranquear un máximo de 5 metros respecto a la alineación de fachada, del frente del vial.

La separación a linderos será nula. En linderos laterales que se abran huecos será como mínimo de 3 metros.

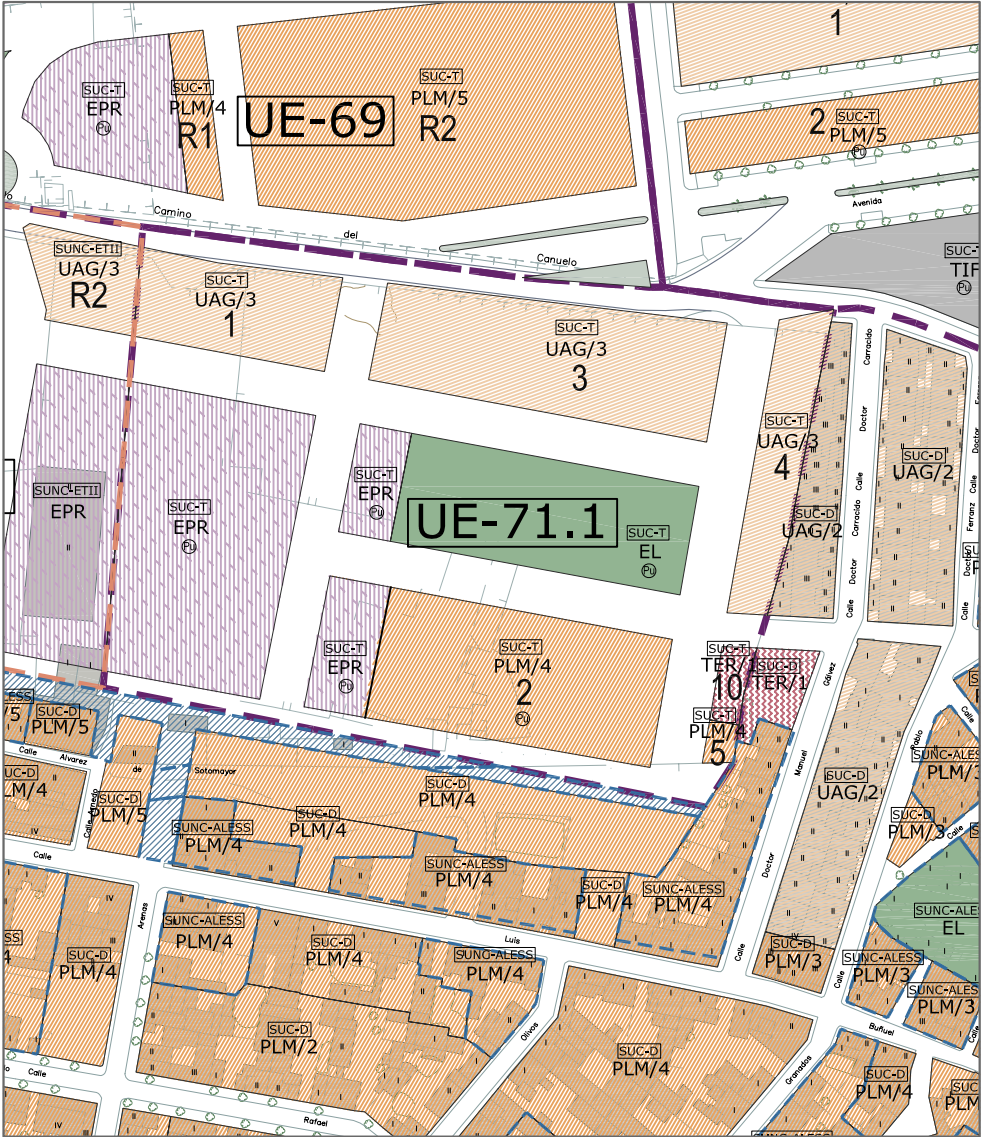
Manzana	R1	R2		
Superficie (m2)	525	7920		
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	4,358	2,713		
Superficie Edificable (m2)	2288	21488		
Tipología	PLM	PLM		
Nº máximo de viviendas	23	215		
Altura máxima (plantas)	4	5		
Ático	Si	Si		



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

Manzana	1	2	3	4
Superficie (m2)	1726	4740	4149	1490
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,404	4,446	2,401	1,007
Superficie Edificable (m2)	4150	21072	9960	1500
Tipología	UAG	PLM	UAG	UAG
Nº máximo de viviendas	23	174	55	10
Altura máxima (plantas)	3	4	3	3
Ático	No	Si	No	No

Manzana	5	10		
Superficie (m2)	159	276		
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	3,982	0,095		
Superficie Edificable (m2)	633	26		
Tipología	PLM	TER		
Nº máximo de viviendas	8	0		
Altura máxima (plantas)	4	1		
Ático	Si	Si		



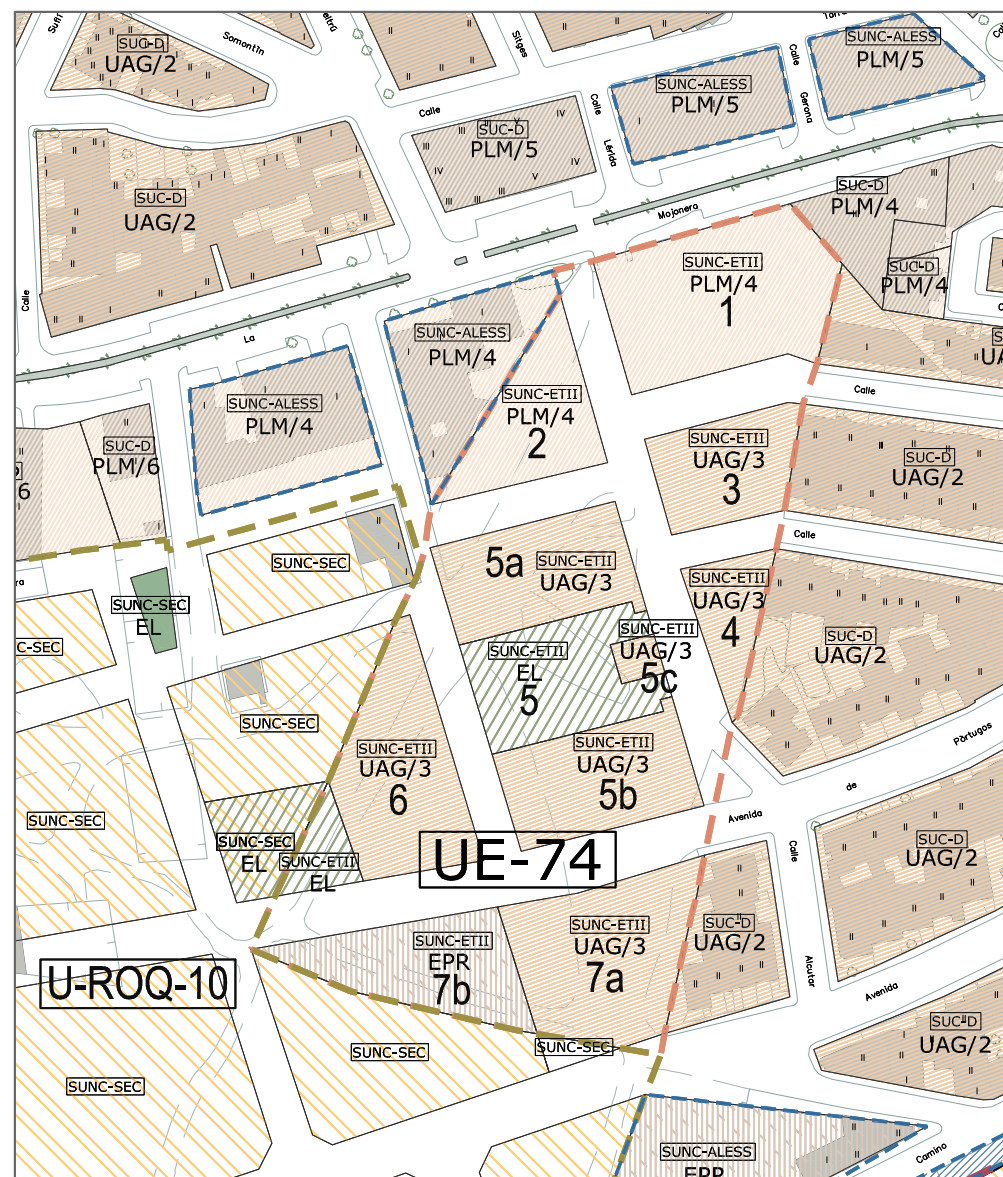
OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

USO	Sup. (m2)
Residencial	8.476
Equipamiento primario	1.507
Espacio Libre	1.674
Viario/Aparcamiento	5.083
TOTAL	16.740

Manzana	1	2	3	4
Superficie (m2)	1.530	980	674	402
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	4,190	4,189	1,770	1,770
Superficie Edificable (m2)	6.413	4.107	1.192	711
Tipología	PLM	PLM	UAG	UAG
Nº máximo de viviendas	57	36	8	6
Altura máxima (plantas)	4-5.	4-5.	3	3
Ático	Si	Si	No	No

Manzana	5a	5b	5c	6
Superficie (m2)	1.179	1.173	117	1.032
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,774	1,784	1,770	1,810
Superficie Edificable (m2)	2.092	2.092	207	1.868
Tipología	UAG	UAG	UAG	UAG
Nº máximo de viviendas	19	19	2	18
Altura máxima (plantas)	3-4.	3-4.	3-4.	3-4.
Ático	No	No	No	No

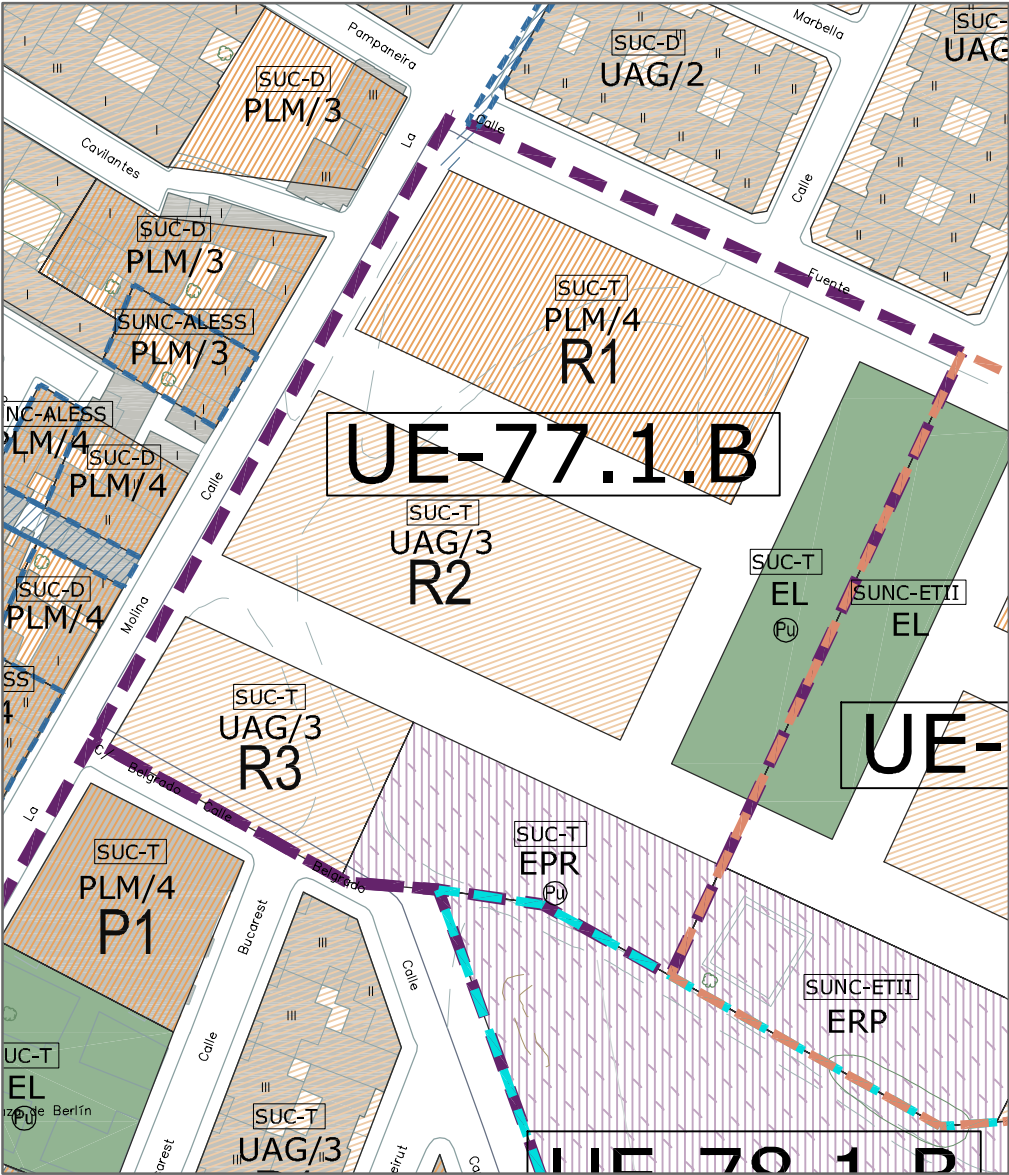
Manzana	7a	7b	5	EL
Superficie (m2)	1.388	1.507	1.286	388
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,770			
Superficie Edificable (m2)	2.457			
Tipología	UAG	Eq. Primr.	Esp.Libre	Esp.Libre
Nº máximo de viviendas	19			
Altura máxima (plantas)	3-4.			
Ático	No			



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

El número de viviendas reflejado en la ficha de condiciones urbanísticas corresponden a lo establecido en el planeamiento de desarrollo de la UE, así para las tipologías UAG de la manzanas denominadas 4, 5a, 5b, 5c, y 6 el número de viviendas que cumplen con parcela mínima de 75 m2 es de 5, 16, 16, 2, 14 respectivamente.

Manzana	R1	R2	R3	
Superficie (m2)	2192	2324	1045	
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,202	2,448	2,480	
Superficie Edificable (m2)	4828	5688	2592	
Tipología	PLM	UAG	UAG	
Nº máximo de viviendas	48	31	14	
Altura máxima (plantas)	4	3	3	
Ático	Si	No	No	

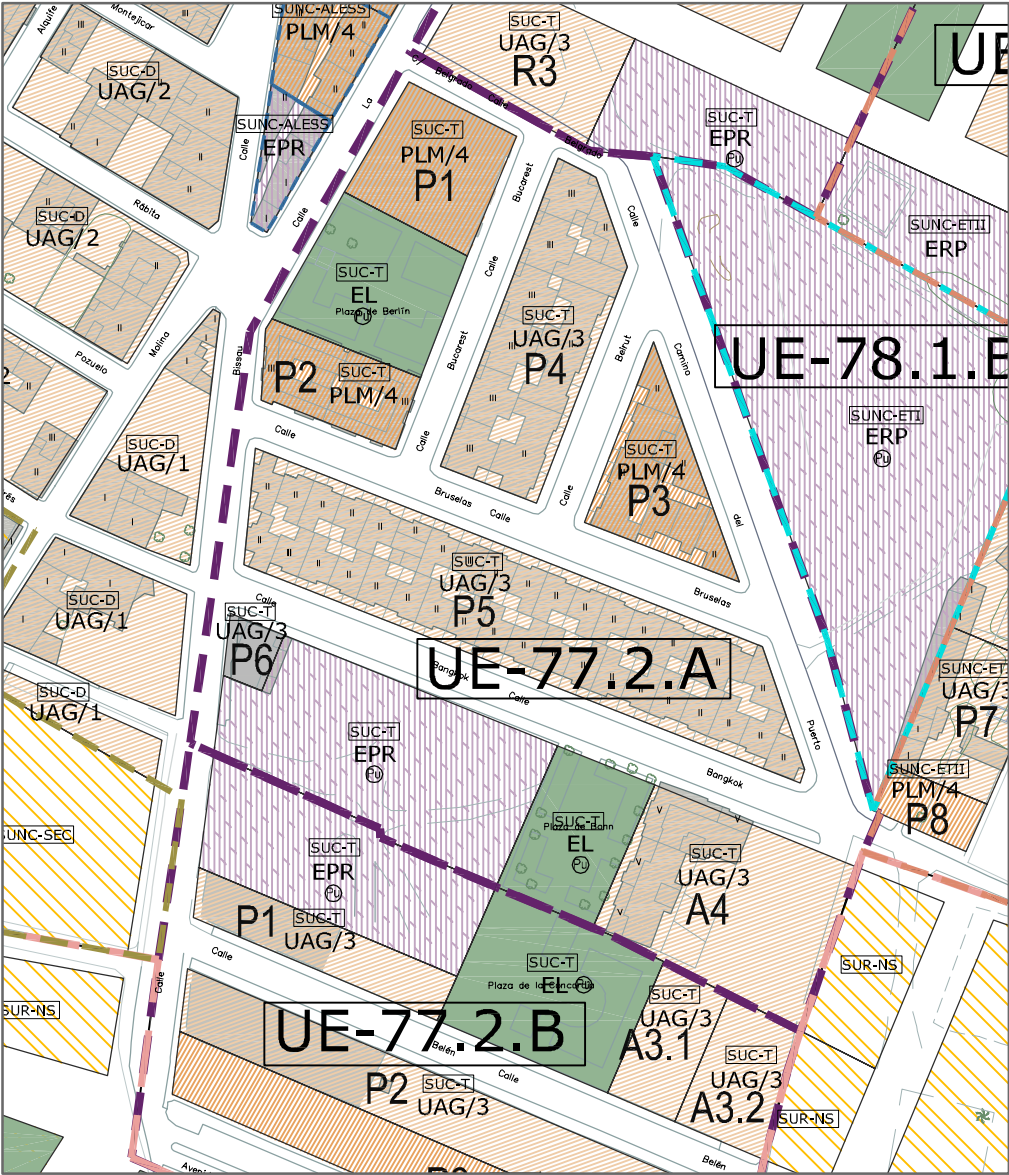


OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

En este ámbito, para la tipología UAG no se permitira ningún retranqueo. Se alinearà al vial.

Manzana	A4	P1	P2	P3
Superficie (m2)	1971	956	656	954
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,545	3,795	3,796	3,674
Superficie Edificable (m2)	5016	3630	2489	3505
Tipología	UAG	PLM	PLM	PLM
Nº máximo de viviendas	26	36	25	35
Altura máxima (plantas)	3	3	3	3
Ático	No	Si	Si	Si

Manzana	P4	P5	P6	
Superficie (m2)	1846	3817	174	
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,488	1,467	2,878	
Superficie Edificable (m2)	4592	5600	500	
Tipología	UAG	UAG	UAG	
Nº máximo de viviendas	25	51	2	
Altura máxima (plantas)	3	3	3	
Ático	No	No	No	



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

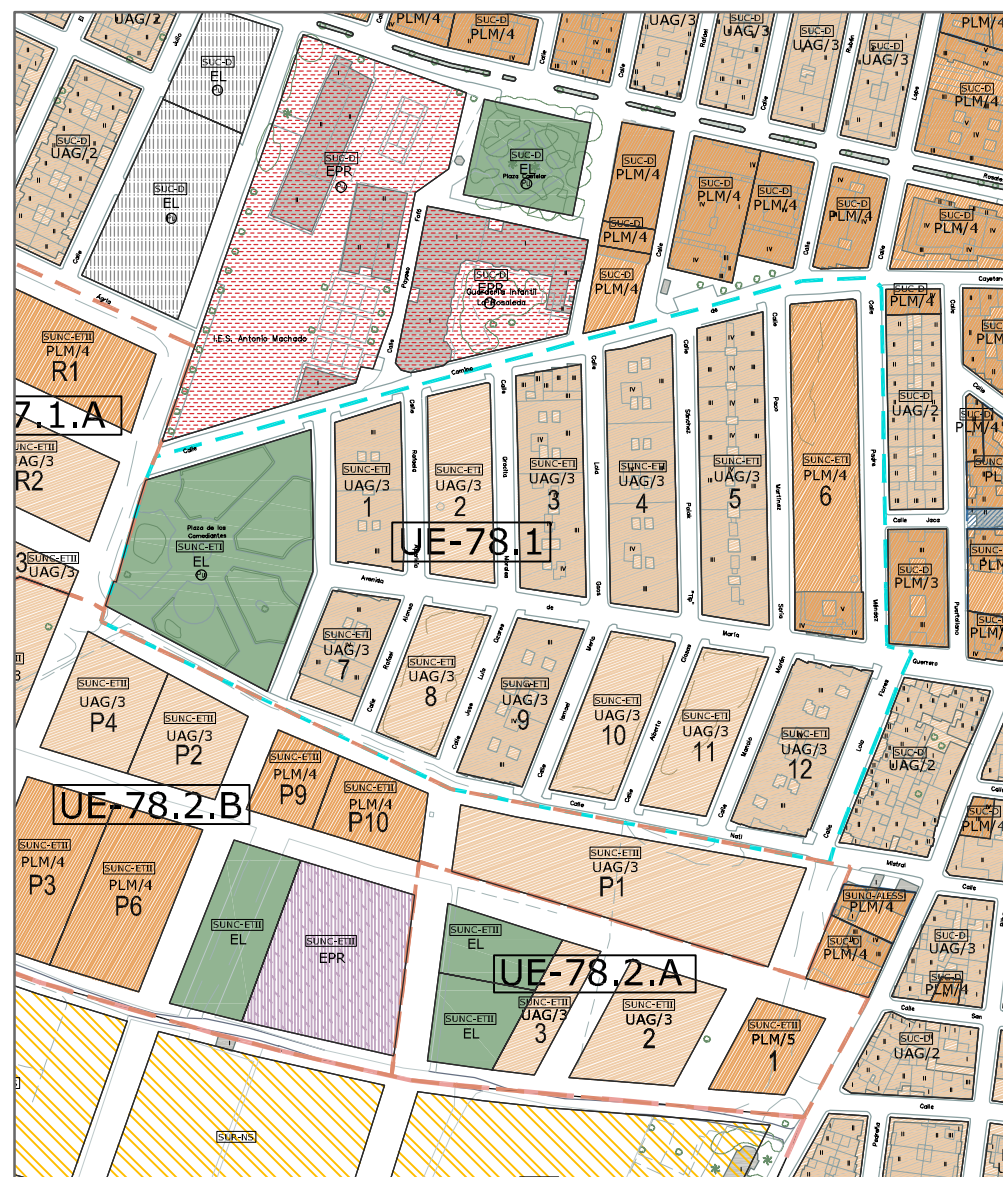
Manzana	1	2	3	4
Superficie (m2)	1452	1801	2133	2487
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,416	2,416	2,416	2,416
Superficie Edificable (m2)	3509	4352	5154	6008
Tipología	UAG	UAG	UAG	UAG
Nº máximo de viviendas	19	24	28	33
Altura máxima (plantas)	3	3	3	3
Ático	No	No	No	No

Manzana	5	6	7	8
Superficie (m2)	2847,14	3173,83	1206	1465
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,416	4,140	2,416	2,416
Superficie Edificable (m2)	6879	13140	2914	3540
Tipología	UAG	PLM	UAG	UAG
Nº máximo de viviendas	38	131	16	20
Altura máxima (plantas)	3	4	3	3
Ático	No	Si	No	No

Manzana	9	10	11	12
Superficie (m2)	1582,65	1605,74	1629	1852
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,416	2,416	2,416	2,416
Superficie Edificable (m2)	3824	3880	3936	4474
Tipología	UAG	UAG	UAG	UAG
Nº máximo de viviendas	21	21	22	25
Altura máxima (plantas)	3	3	3	3
Ático	No	No	No	No

OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

En este ámbito, para la tipología UAG la ocupación es de un 100% en planta baja y del 90% en el resto de plantas. La alineación será a vial. Se podrán admitir retranqueos a fachada, uniformes o formando porches, siempre que se redacte un estudio de detalle para tal fin y la actuación sea para manzanas completas.



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

La parcela nº6, tipología PLM, podrá subdividirse para actuaciones parciales siempre que estas sean consecutivas y nunca quede más de una medianería al descubierto, a estos efectos la parcela mínima de actuación será la que permita un min. de cuatro viviendas por planta. se permiten entreplantas en planta baja, no destinadas a vivienda, sin ocupar más del 50% de sup. local, retranqueándose 3m min. con acceso desde zonas comunes. la altura libre por encima o debajo no será inferior a 2,2 m, no computarán edificabilidad.

ZONA ORDENANZA

ÁMBITO UE-78.1

urbano
SUNC-ETI

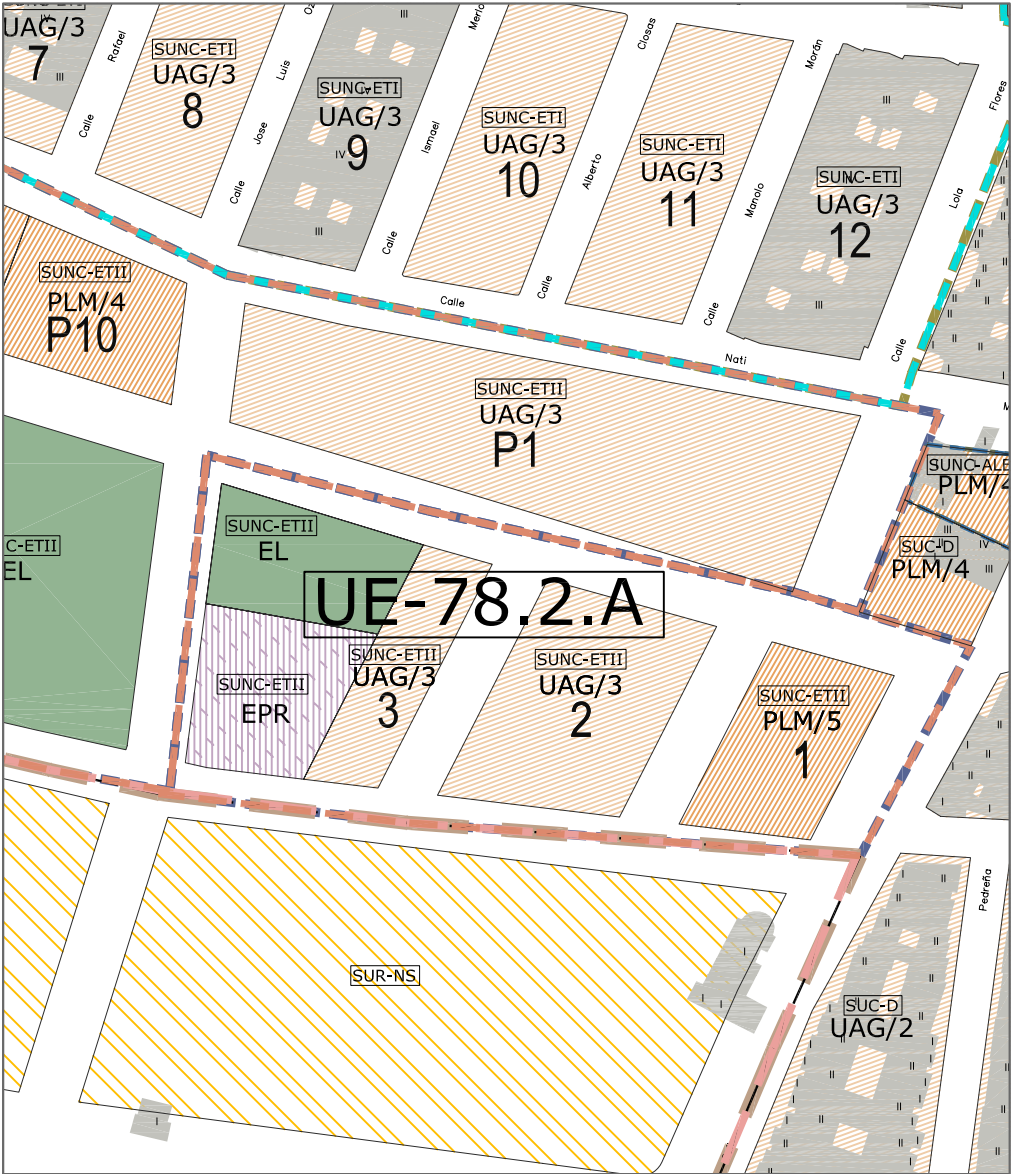
II

USO	Sup. (m2)
Residencial	3.706
Equipamiento primario	1.057
Espacio Libre	952
Viario/Aparcamiento	4.194
TOTAL	9.909

Manzana	1	2	3	
Superficie (m2)	1.100	1.783	823	
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	4,324	2,738	2,738	
Superficie Edificable (m2)	4.756	4.881	2.253	
Tipología	PLM	UAG	UAG	
Nº máximo de viviendas	74	24	11	
Altura máxima (plantas)	5	3	3	
Ático	Si	No	No	

EXCEPCIÓN PREVISTA EN EL ARTICULO 17.2 DE LA L.O.U.A.

Es de aplicación la referida excepción en este ámbito. El P.G.O.U. 97 establecía unas reservas inferiores a las de la L.O.U.A. El desarrollo de estos planeamientos en base al P.G.O.U. 97 ha dado lugar a diferencias en la cuantía de las reservas que justifican la excepción aplicada.



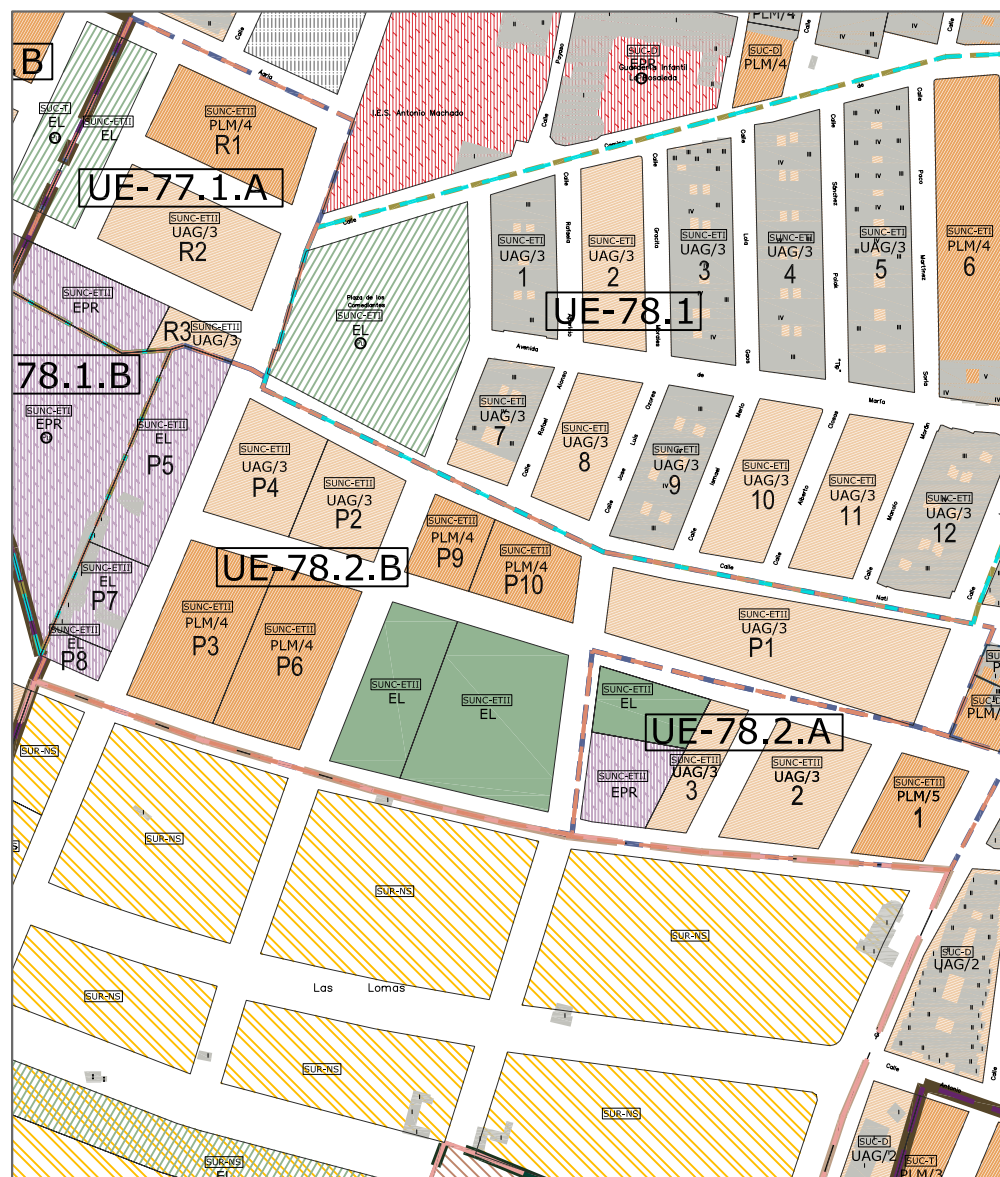
OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

P.E.R.I. 02/05 Suspendido Tribunal Superior de Justicia de Andalucía
El número de viviendas establecido en el P.E.R.I. (130) sobrepasaba la densidad de viviendas por hectárea e incumplía la parcela mínima de la tipología unifamiliar, que se corrigen con el cuadro adjunto. Asimismo se ha redistribuido el techo edificable de las parcelas residenciales. Se han modificado las alineaciones de las manzanas de espacio libre y equipamientos para adecuarlas al vial propuesto en el P.G.O.U.

USO	Sup. (m2)
Residencial	13.447
Equipamiento primario	3.278
Espacio Libre	5.071
Viario/Aparcamiento	10.296
TOTAL	32.092

Manzana	P1	P2	P3	P4
Superficie (m2)	4157	1284	2293	1517
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,700	1,699	2,799	1,699
Superficie Edificable (m2)	7066	2182	6417	2578
Tipología	UAG	UAG	PLM	UAG
Nº máximo de viviendas	54	25	53	22
Altura máxima (plantas)	3	3	4	3
Ático	No	No	Si	No

Manzana	P6	P9	P10	
Superficie (m2)	2311	799	1088	
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,800	2,796	2,800	
Superficie Edificable (m2)	6470	2234	3046	
Tipología	PLM	PLM	PLM	
Nº máximo de viviendas	44	37	41	
Altura máxima (plantas)	4	4	4	
Ático	Si	Si	Si	



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

Se han modificado viarios públicos para su mejor conexión y continuidad con el entorno existente.

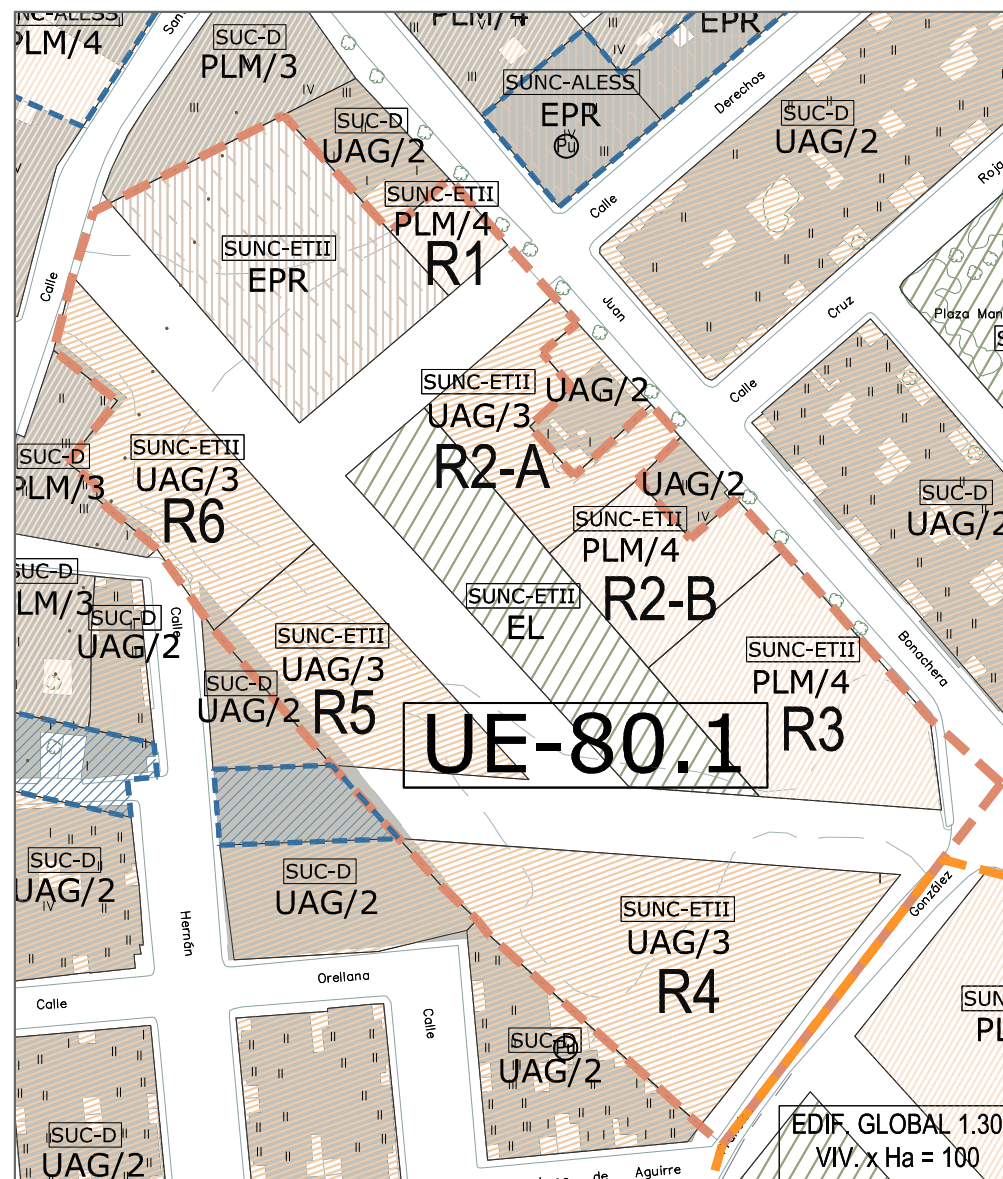
También, y por éste motivo, se han ajustado las manzanas a que dicha modificación de viario afectaban.

USO	Sup. (m2)
Residencial	6.820
Equipamiento primario	1.501
Espacio Libre	1.334
Viario/Aparcamiento	3.604
TOTAL	13.259

Manzana	R1	R2-A	R2-B	R3
Superficie (m2)	201	707	636	1.269
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	3,100	2,136	2,918	2,008
Superficie Edificable (m2)	624	1.510	1.857	2.547
Tipología	PLM	UAG	PLM	PLM
Nº máximo de viviendas	13	9	21	38
Altura máxima (plantas)	4	3	4	4
Ático	No	No	No	No

Manzana	R4	R5	R6	EPR
Superficie (m2)	1.996	981	1.029	1.501
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,036	1,614	2,257	
Superficie Edificable (m2)	4.065	1.584	2.322	
Tipología	UAG	UAG	UAG	Eq. Primr.
Nº máximo de viviendas	21	10	12	
Altura máxima (plantas)	3	3	3	
Ático	No	No	No	

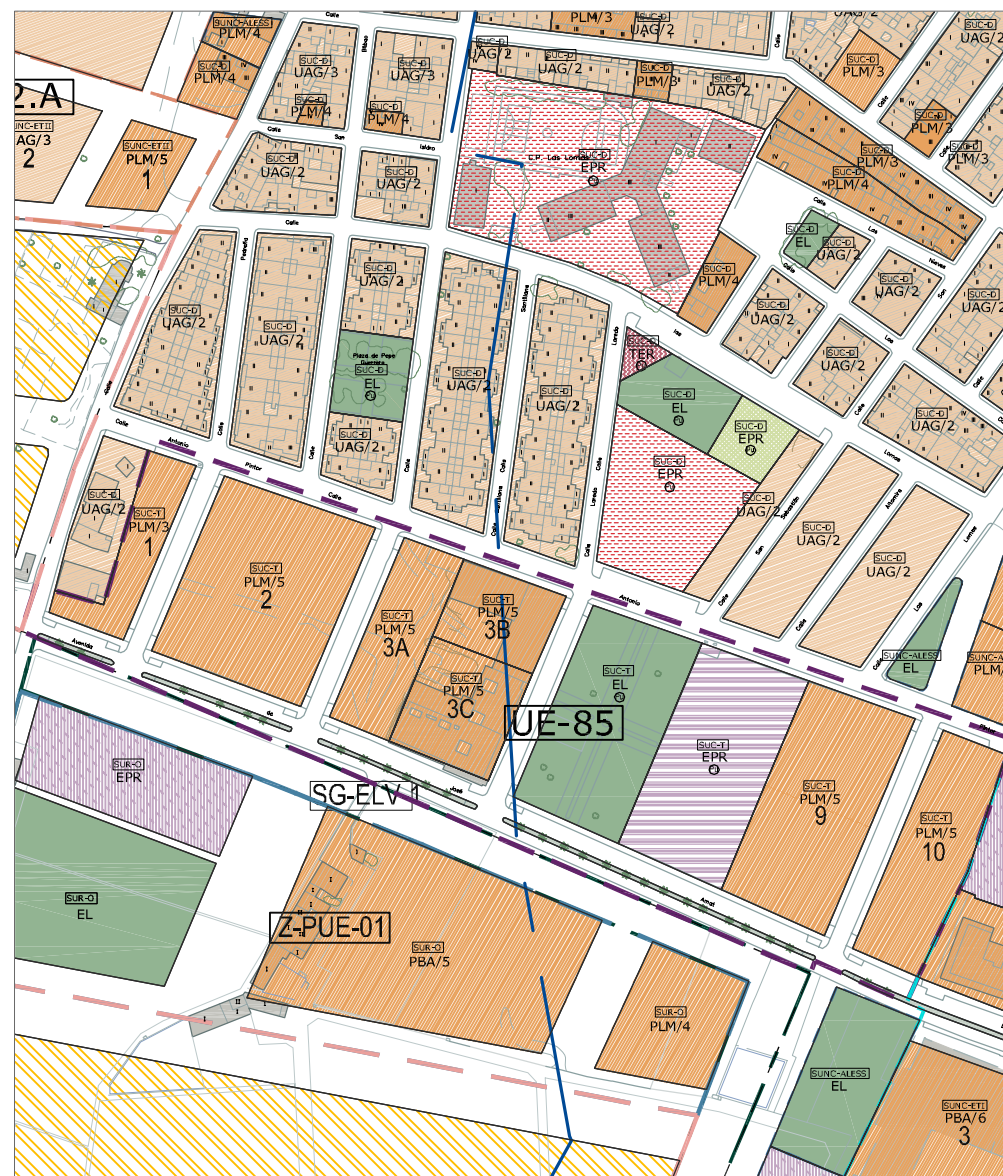
Manzana	EL			
Superficie (m2)	1.334			
Coef. Edificabilidad (m2/m2)				
Superficie Edificable (m2)				
Tipología	Esp.Libre			
Nº máximo de viviendas				
Altura máxima (plantas)				
Ático				



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

Manzana	1	2	3a	3b
Superficie (m2)	1297	4995	1669	1510
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,374	3,051	3,314	2,759
Superficie Edificable (m2)	3079	15241	5530	4167
Tipología	PLM	PLM	PLM	PLM
Nº máximo de viviendas	26	128	47	47
Altura máxima (plantas)	3	5	5	4
Ático	No	Si	Si	Si

Manzana	3c	9	10	
Superficie (m2)	1944	3225	2994	
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,879	2,887	3,110	
Superficie Edificable (m2)	5596	9311	9311	
Tipología	PLM	PLM	PLM	
Nº máximo de viviendas	34	79	79	
Altura máxima (plantas)	5	5	5	
Ático	Si	Si	Si	



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

PLM:

Ocupación máxima del 100% en planta baja, 70% en el resto de plantas.

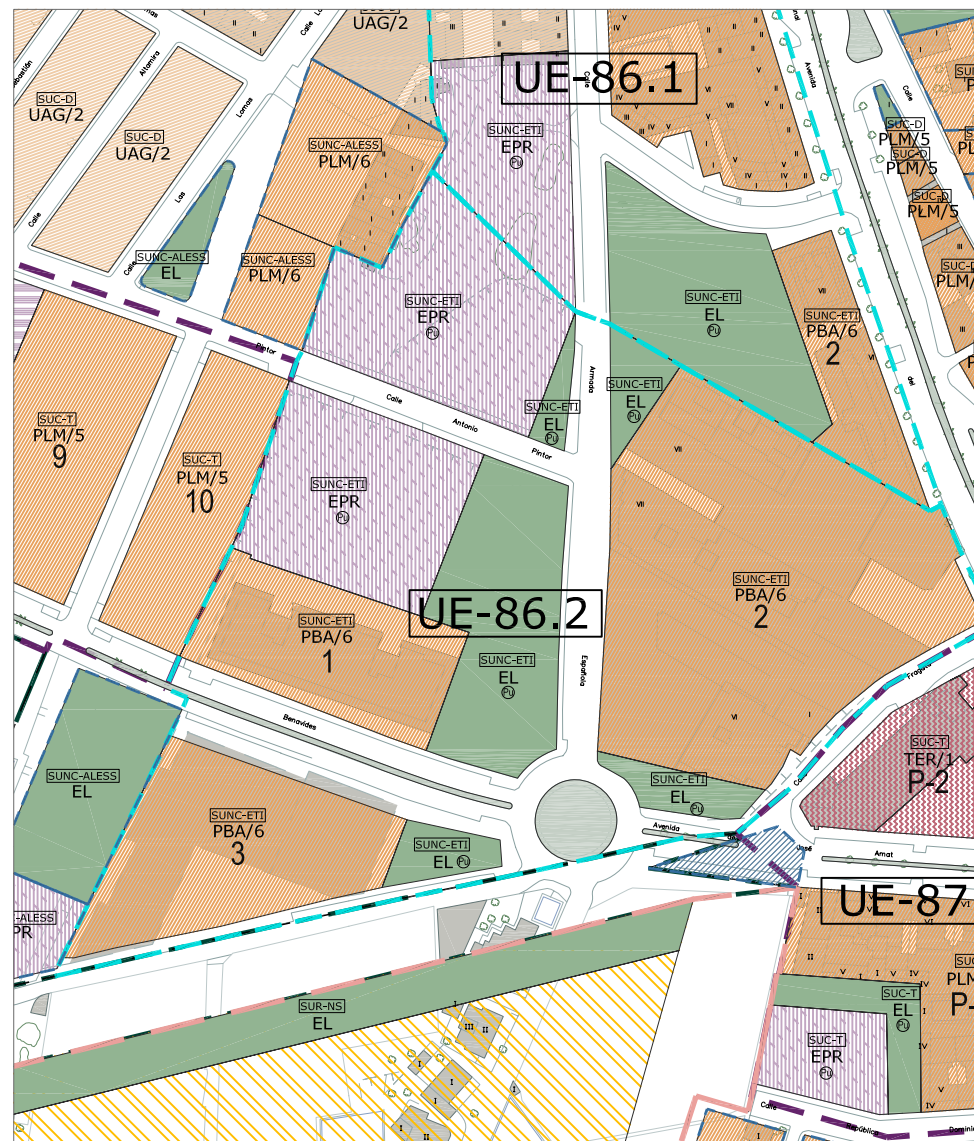
ÁMBITO _ UE-85

urbano
SUC-T

ZONA ORDENANZA

II

Manzana	1	2	3	
Superficie (m2)	4496	10732	5070	
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,865	2,896	2,354	
Superficie Edificable (m2)	8384	31076	11937	
Tipología	PLM	PLM	PLM	
Nº máximo de viviendas	84	311	119	
Altura máxima (plantas)	5	5	5	
Ático	Si	Si	Si	



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

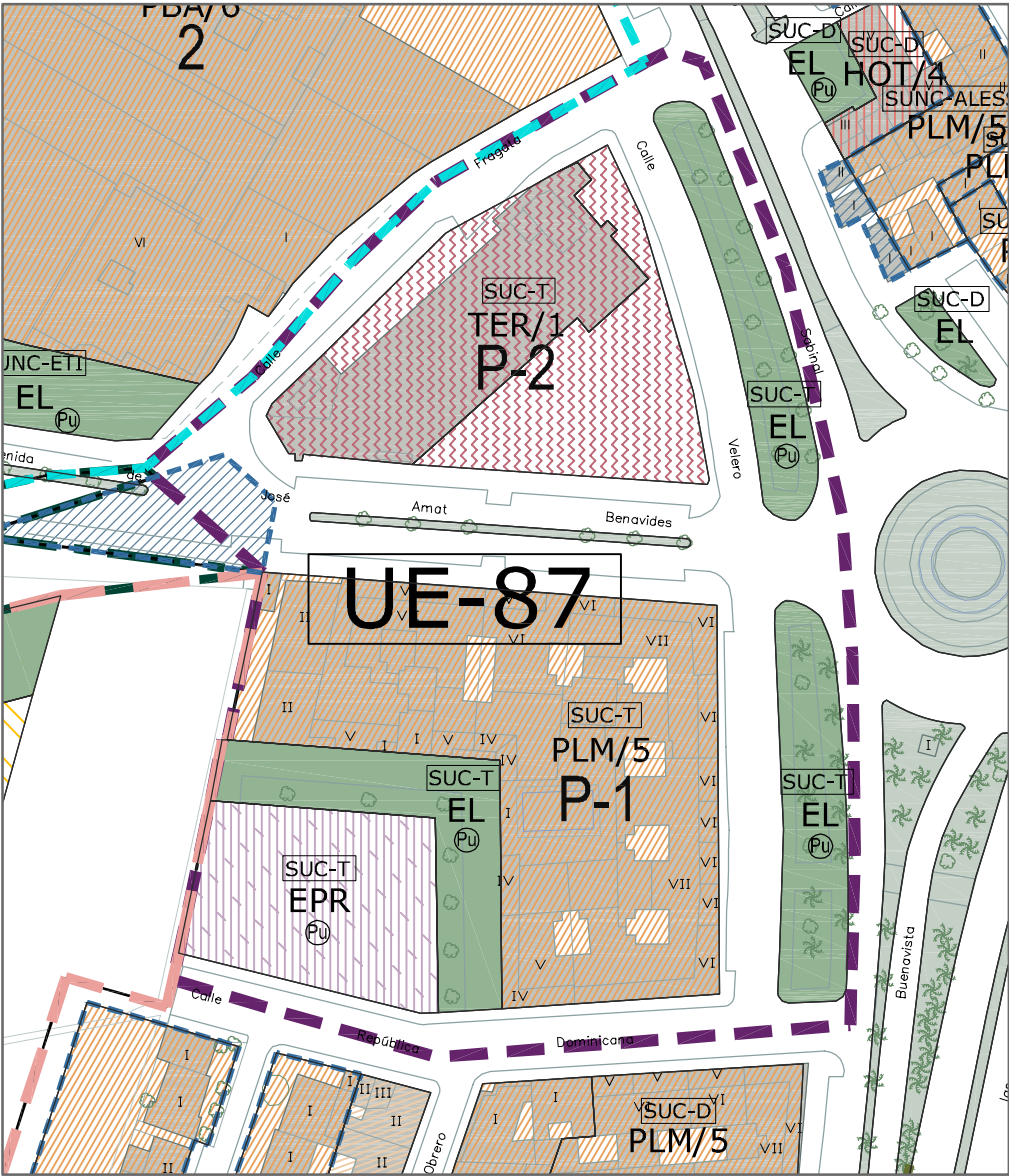
ÁMBITO _ UE-86.2

urbano
SUNC-ETI

ZONA ORDENANZA

II

Manzana	P-1	P-2		
Superficie (m2)	3660	2500		
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	3,709	0,480		
Superficie Edificable (m2)	13576	1200		
Tipología	PLM	TER		
Nº máximo de viviendas	121	0		
Altura máxima (plantas)	5	1		
Ático	Si	No		

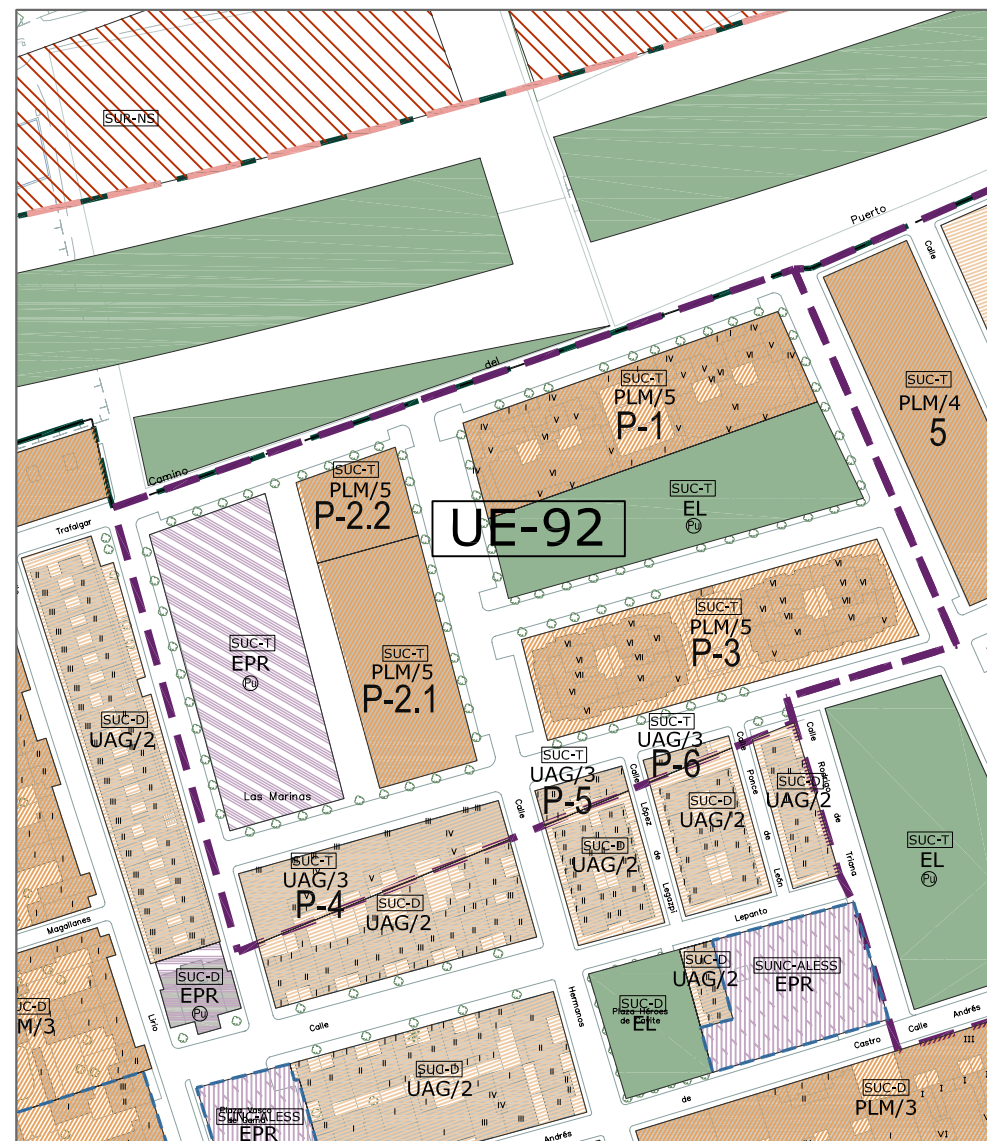


OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

En la tipología TER, que se localiza en la parcela P-2, se permitirán retranqueos por razones de diseño, para dotar de aparcamientos en superficie dentro de la parcela. Se permite una entreplanta, retranqueada 3m de fachada, siempre que no sea superior al 50% y se respeten alturas libres por encima o debajo, no inferior a 2,2 m.

Manzana	P-1	P-2.1	P-2.2	P-3
Superficie (m2)	2454	1669	684	2857
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	3,382	4,605	3,867	2,644
Superficie Edificable (m2)	8300	7685	2645	7555
Tipología	PLM	PLM	PLM	PLM
Nº máximo de viviendas	64	59	20	58
Altura máxima (plantas)	5	5	5	5
Ático	Si	Si	Si	Si

Manzana	P-4	P-5	P-6	
Superficie (m2)	1131	214	110	
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,166	1,308	1,364	
Superficie Edificable (m2)	2450	280	150	
Tipología	UAG	UAG	UAG	
Nº máximo de viviendas	15	3	1	
Altura máxima (plantas)	3	3	3	
Ático	No	No	No	

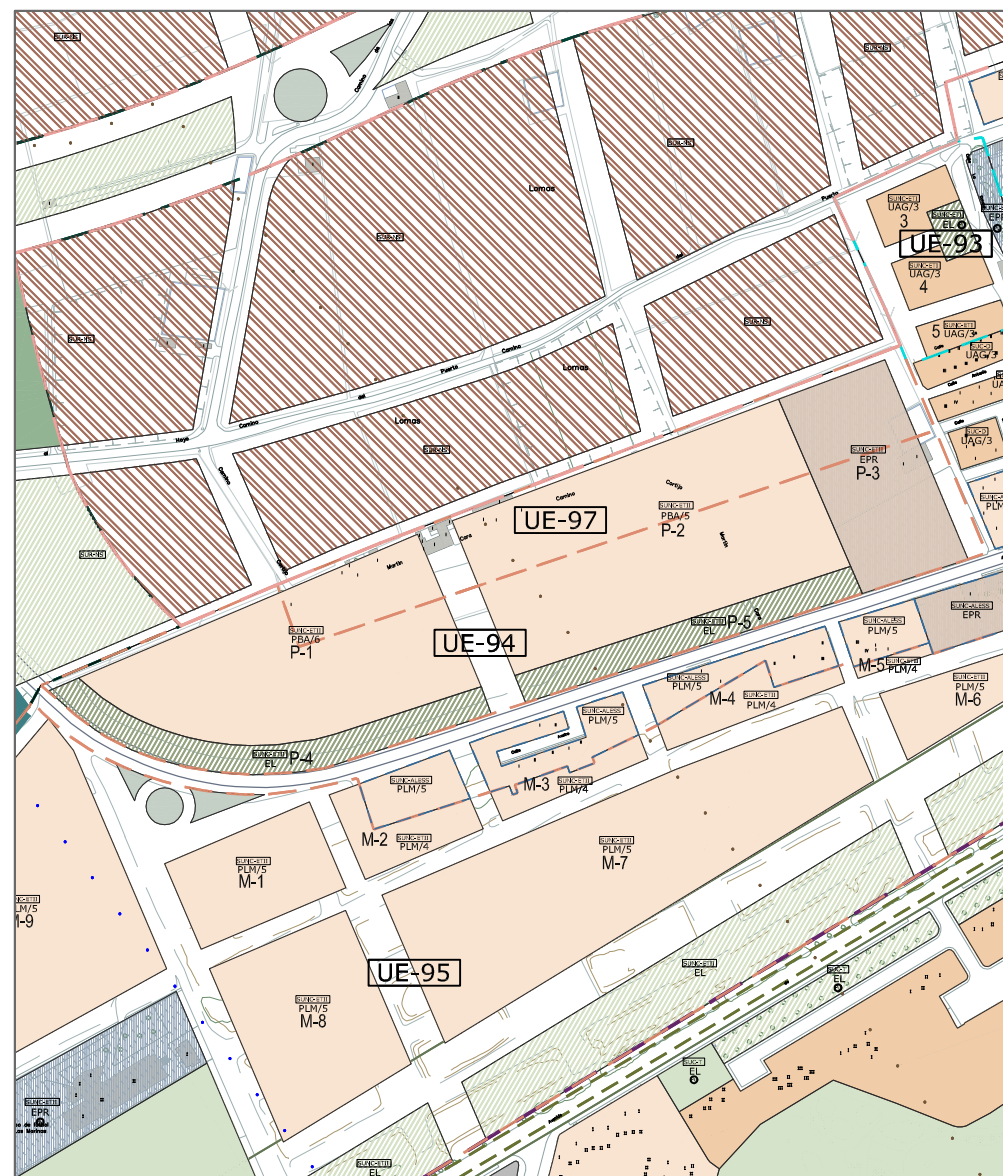


OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

USO	Sup. (m2)
Residencial	31.108
Equipamiento primario	6.138
Espacio Libre	5.581
Viario/Aparcamiento	12.975
TOTAL	55.802

Manzana	P1	P2	P3	P4
Superficie (m2)	11.930	19.178	6.138	3.006
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,385	2,385		
Superficie Edificable (m2)	28.454	45.742		
Tipología	PLM	PBA	Eq. Primr.	Esp.Libre
Nº máximo de viviendas	285	457		
Altura máxima (plantas)	6	6		
Ático	Si	Si		

Manzana	P5			
Superficie (m2)	2.576			
Coef. Edificabilidad (m2/m2)				
Superficie Edificable (m2)				
Tipología	Esp.Libre			
Nº máximo de viviendas				
Altura máxima (plantas)				
Ático				



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

ÁMBITO _ UE-94 / 97

urbano
SUNC-ETII

ZONA ORDENANZA

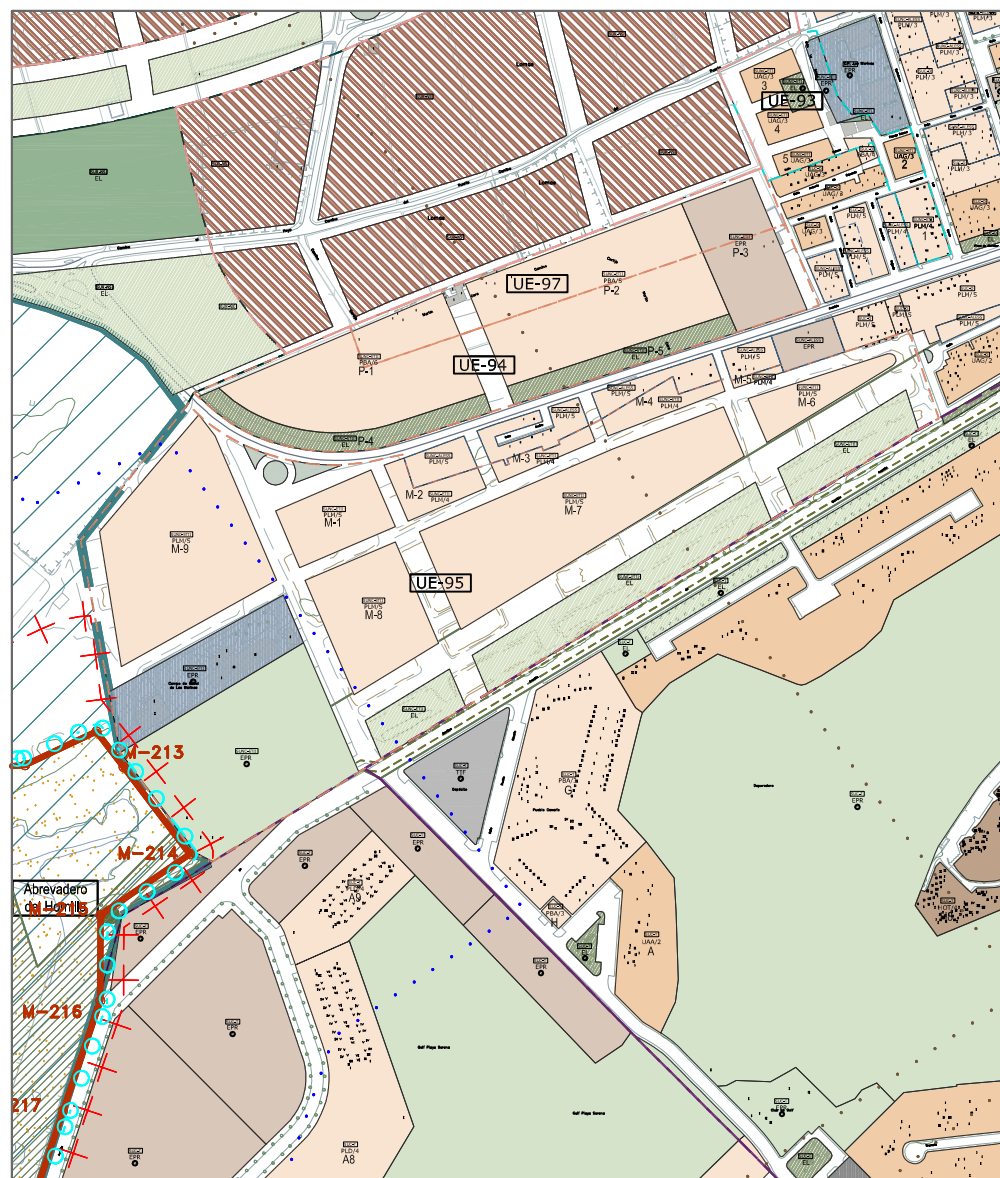
II

USO	Sup. (m2)
Residencial	60.619
Equipamiento primario	25.405
Espacio Libre	16.195
Viario/Aparcamiento	41.794
TOTAL	144.013

Manzana	M-1	M-2	M-3	M-4
Superficie (m2)	4.676	2.278	1.455	2.078
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,658	1,658	1,658	1,658
Superficie Edificable (m2)	7.755	3.778	2.413	3.446
Tipología	PLM	PLM	PLM	PLM
Nº máximo de viviendas	65	32	20	29
Altura máxima (plantas)	6	5	5	5
Ático	Si	Si	Si	Si

Manzana	M-5	M-6	M-7	M-8
Superficie (m2)	302	3.733	19.535	8.100
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,656	1,658	1,658	1,658
Superficie Edificable (m2)	500	6.191	32.397	13.433
Tipología	PLM	PLM	PLM	PLM
Nº máximo de viviendas	4	52	274	113
Altura máxima (plantas)	5	6	6	6
Ático	Si	Si	Si	Si

Manzana	M-9			
Superficie (m2)	18.462			
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,658			
Superficie Edificable (m2)	30.617			
Tipología	PLM			
Nº máximo de viviendas	258			
Altura máxima (plantas)	6			
Ático	Si			



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

ÁMBITO _ UE-95

urbano
SUNC-ETII

ZONA ORDENANZA

II

Manzana	A1	A2	A3	A4
Superficie (m2)	26057	28486	11320	11660
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,900	1,000	1,250	0,600
Superficie Edificable (m2)	23451	28486	14150	6996
Tipología	PLD	PLD	PLD	PLD
Nº máximo de viviendas	235	285	142	70
Altura máxima (plantas)	5	6	4	3
Ático	Si	Si	Si	Si

Manzana	A4b	A5	A6a	A6b
Superficie (m2)	5542	12493	13109	14737
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,600	0,600	0,602	0,602
Superficie Edificable (m2)	3325	7496	7892	8872
Tipología	PBA	PLD	PLD	PLD
Nº máximo de viviendas	33	75	79	89
Altura máxima (plantas)	3	2	3	3
Ático	Si	Si	Si	Si

Manzana	A7	A8	A9	A10
Superficie (m2)	8656	18513	6101	6058
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,250	1,250	1,250	0,600
Superficie Edificable (m2)	10820	23141	7626	3635
Tipología	PLD	PLD	PLD	PLD
Nº máximo de viviendas	108	231	76	36
Altura máxima (plantas)	4	4	4	3
Ático	Si	Si	Si	Si

Manzana	AH1	CC	H1	H2
Superficie (m2)	36800	70144	31897	23714
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	0,750	0,164	0,600	0,700
Superficie Edificable (m2)	27600	11520	19138	16600
Tipología	HOT	TER	HOT	HOT
Nº máximo de viviendas	0	0	0	0
Altura máxima (plantas)	4	2	3	4
Ático	Si	Si	Si	Si



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

PLD:

Parcela PT: parcela mínima de 12000 m2. Retranqueo 5 m a linderos exteriores y 3 m a linderos de parcela, 100 m desde la Z.M.T. Ocupación máxima del 60% en planta baja, 60% en el resto de plantas.

Resto de parcelas: parcela mínima de 3000 m2. Ocupación máxima del 60% en planta baja, 60% en el resto de plantas.

TER:

Parcela mínima de 14400 m2. Ocupación máxima del 60% en planta baja, 60% en el resto de plantas.

ZONA ORDENANZA

ÁMBITO _ UE-96

urbano
SUC-T

II

Manzana	H3	H4	PT	
Superficie (m2)	20585	20564	70144	
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,219	1,000	1,000	
Superficie Edificable (m2)	25103	20564	70144	
Tipología	PLD	HOT	PLD	
Nº máximo de viviendas	251	0	701	
Altura máxima (plantas)	6	6	5	
Ático	Si	Si	Si	

OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

HOT:

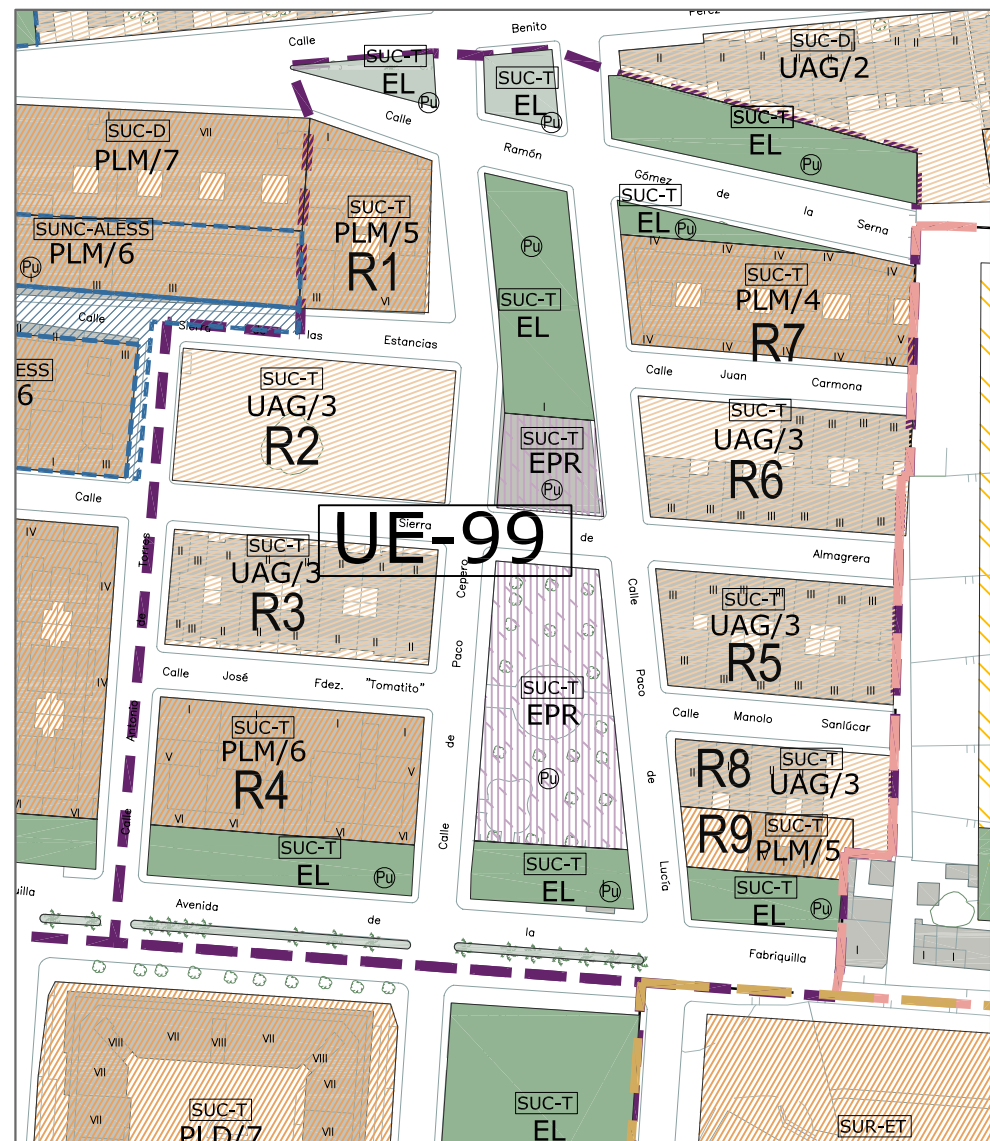
Parcela AH1: parcela mínima de 15000 m2, respetando la proporción mínima de 50 m2 de parcela por cada cama hotelera. Retranqueo 5 m a linderos de parcela, las alineaciones son libres. Ocupación máxima del 50% en planta baja, 50% en el resto de plantas

Parcelas H1, H2 Y H4: la fijada en el cuadro de zonificación respetando la proporción mínima de 50 m2 de parcela por cada cama hotelera. Retranqueos mínimo igual a la altura de la edificación en cada punto a linderos de parcela, con un mínimo de 5 m, 100 m desde la Z.M.T. Ocupación máxima del 60% en planta baja, 60% en el resto de plantas.

Manzana	R1	R2	R3	R4
Superficie (m2)	940	1327	1205	1205
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	4,080	2,610	2,175	4,080
Superficie Edificable (m2)	3836	3464	2620	4914
Tipología	PLM	UAG	UAG	PLM
Nº máximo de viviendas	38	18	16	49
Altura máxima (plantas)	5	3	3	6
Ático	Si	No	No	Si

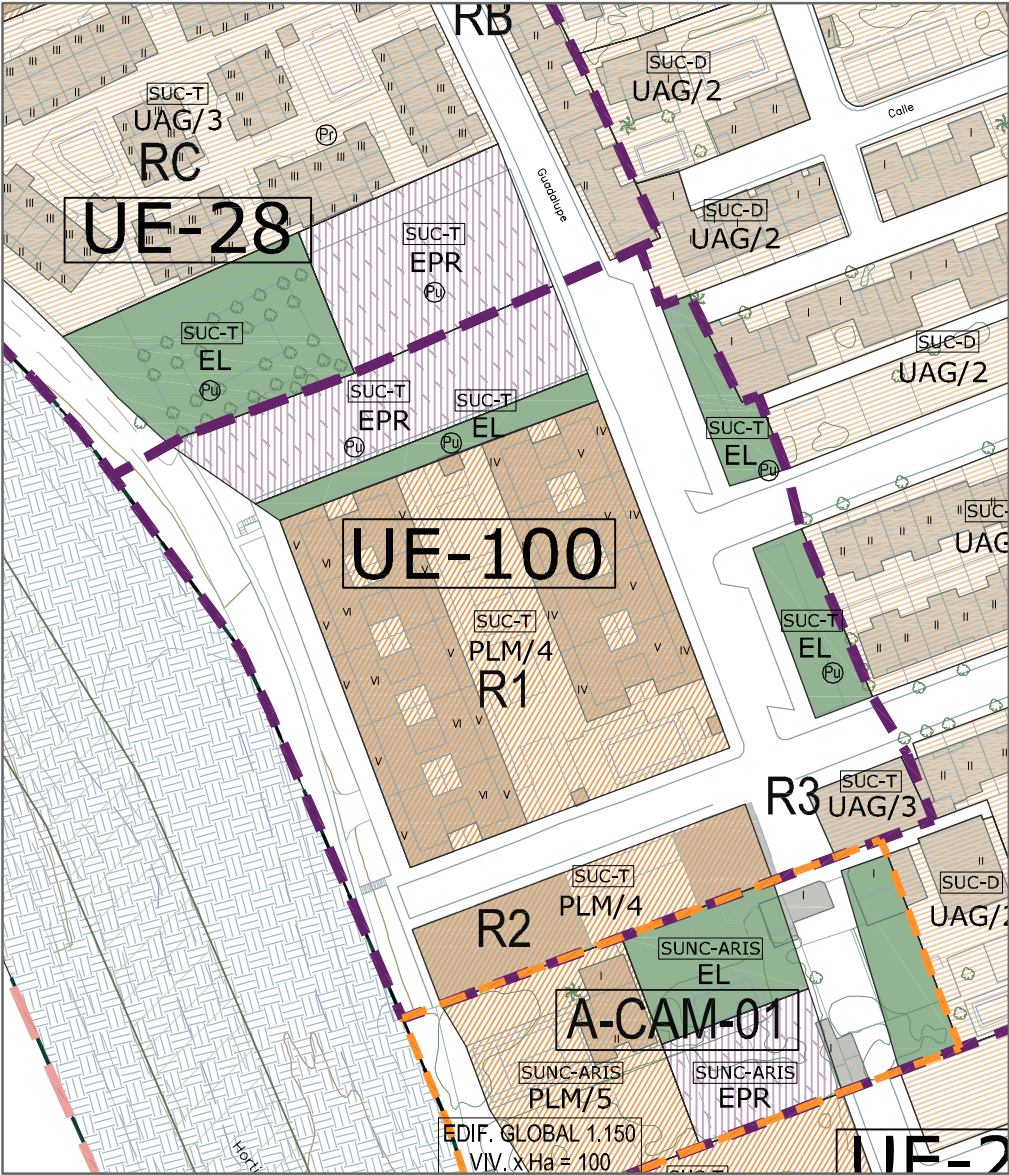
Manzana	R5	R6	R7	R8
Superficie (m2)	1052	1209	1173	549
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,610	2,610	4,456	2,090
Superficie Edificable (m2)	2745	3155	5226	1147
Tipología	UAG	UAG	PLM	UAG
Nº máximo de viviendas	14	16	52	7
Altura máxima (plantas)	3	3	4	3
Ático	No	No	Si	No

Manzana	R9			
Superficie (m2)	392			
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	3,490			
Superficie Edificable (m2)	1368			
Tipología	PLM			
Nº máximo de viviendas	14			
Altura máxima (plantas)	5			
Ático	Si			



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

Manzana	R1	R2	R3	
Superficie (m2)	5022	1123	318	
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,822	2,168	2,250	
Superficie Edificable (m2)	14173	2435	714	
Tipología	PLM	PLM	UAG	
Nº máximo de viviendas	142	24	7	
Altura máxima (plantas)	5	4	2	
Ático	Si	Si	No	



ÁMBITO _ UE.100

urbano

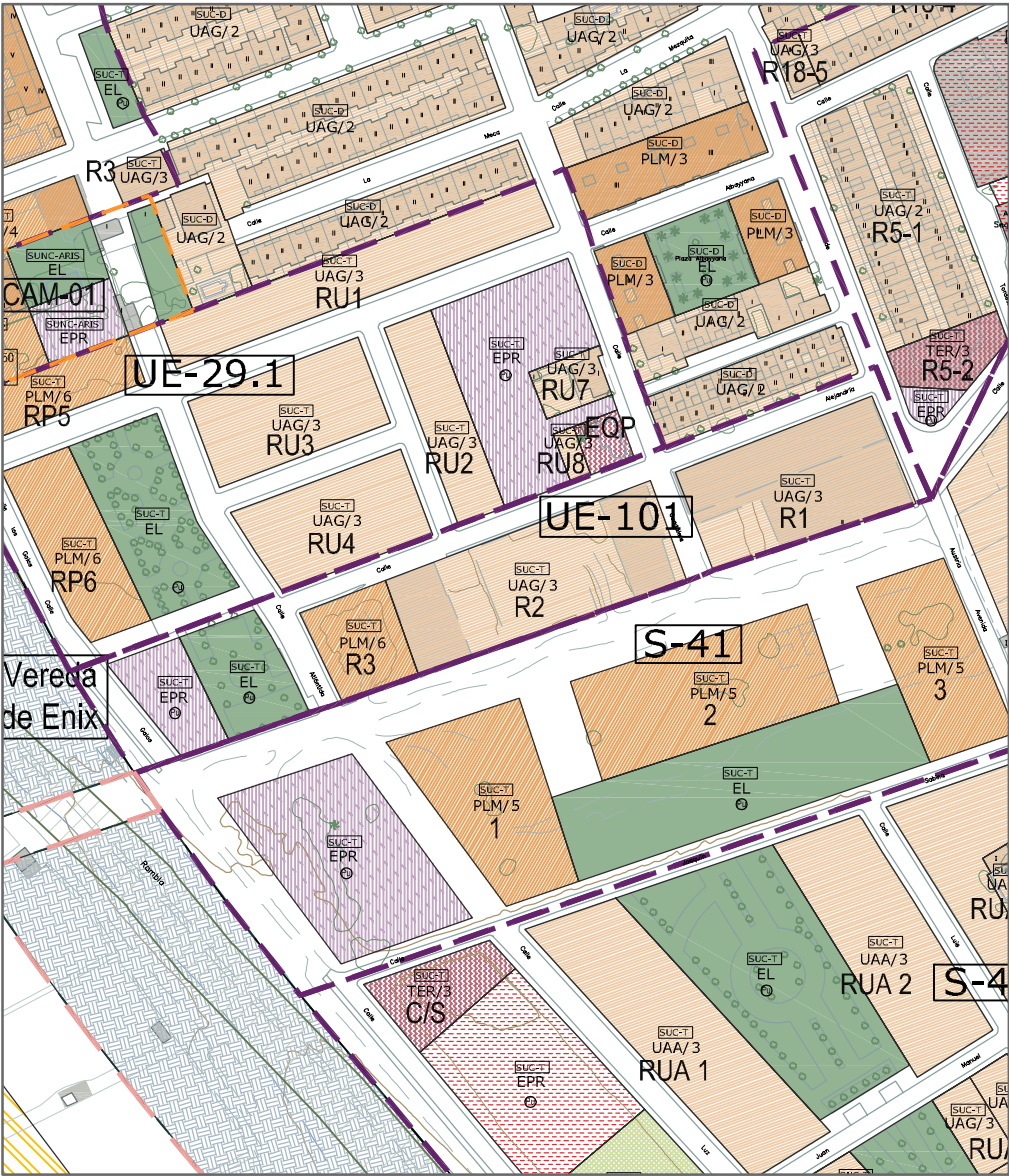
SUC-T

OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

PLM:
No se fija parcela mínima para esta tipología. La alineación se podrá establecer mediante un proyecto de manzana completa. Se puede proyectar un espacio interior libre abierto a fachada siempre que se actúe de forma conjunta en toda la manzana.

UAG:
No se fija parcela mínima para esta tipología. La alineación se podrá establecer mediante un proyecto de manzana completa.

Manzana	R1	R2	R3	
Superficie (m2)	3068	3764	1125	
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,369	1,583	6,420	
Superficie Edificable (m2)	4200	5958	7222	
Tipología	UAG	UAG	PLM	
Nº máximo de viviendas	41	50	72	
Altura máxima (plantas)	3	3	6	
Ático	No	No	Si	

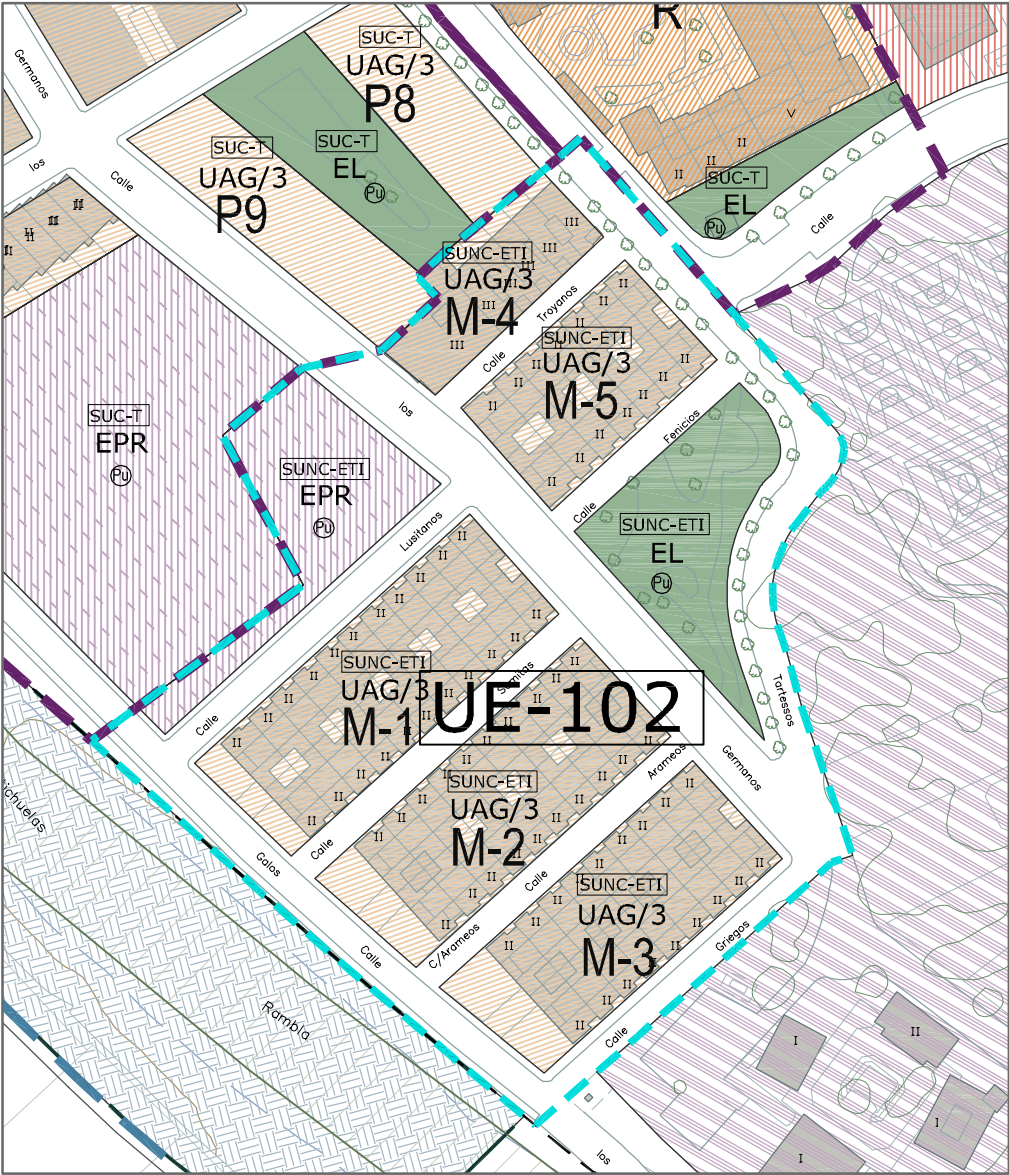


OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

PLM (MANZANA R3): Fondo edificable de 25 m max. para una altura de PB+5+A.

Manzana	M-1	M-2	M-3	M-4
Superficie (m2)	1870	1723	1577	899
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,040	2,040	2,040	2,040
Superficie Edificable (m2)	3815	3515	3217	1834
Tipología	UAG	UAG	UAG	UAG
Nº máximo de viviendas	22	20	18	7
Altura máxima (plantas)	3	3	3	3
Ático	No	No	No	No

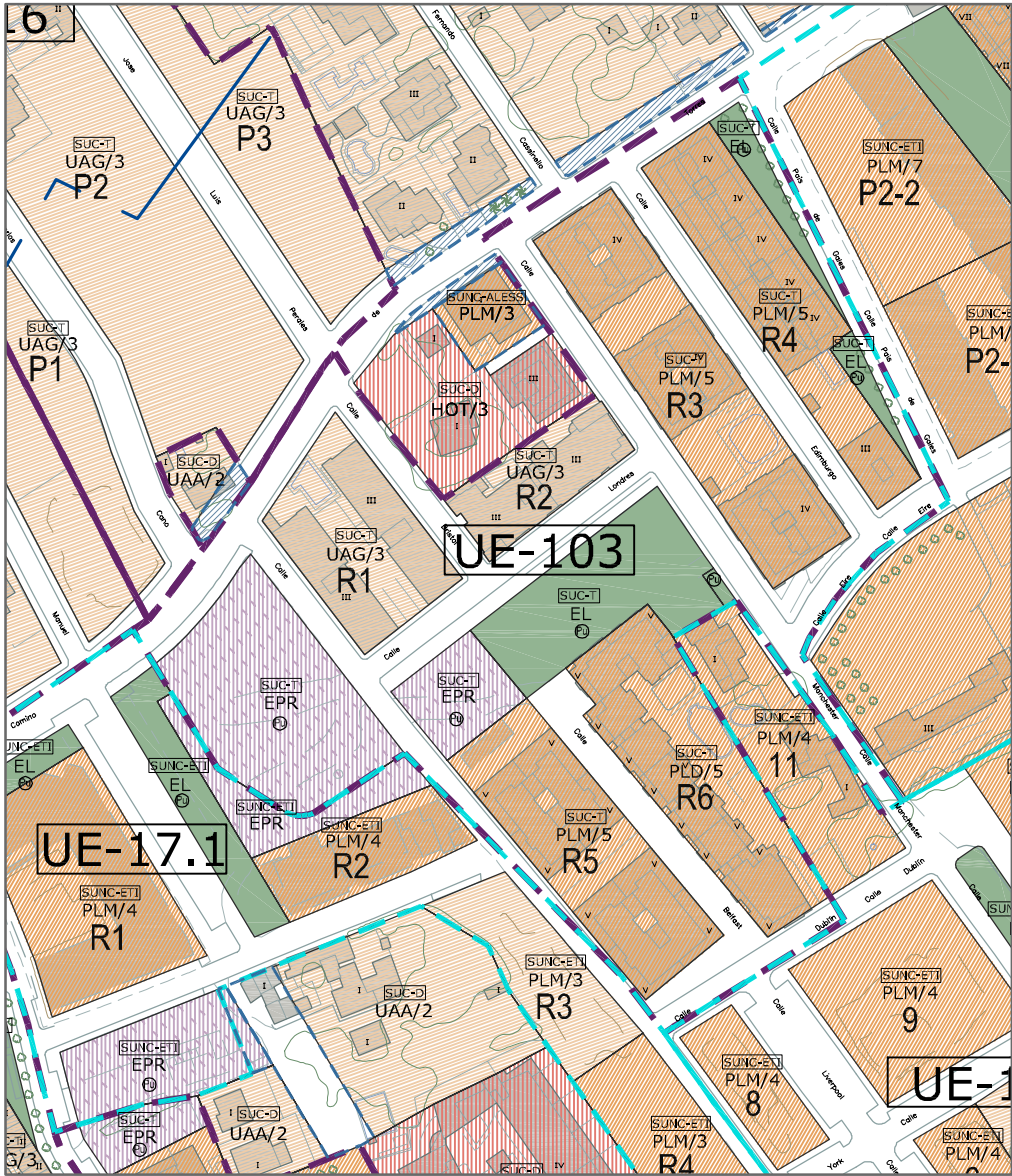
Manzana	M-5			
Superficie (m2)	1199			
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,040			
Superficie Edificable (m2)	2445			
Tipología	UAG			
Nº máximo de viviendas	14			
Altura máxima (plantas)	3			
Ático	No			



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

Manzana	R1	R2	R3	R4
Superficie (m2)	2102	1190	3911	2532
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,356	2,200	2,770	4,125
Superficie Edificable (m2)	2850	2618	10833	10444
Tipología	UAG	UAG	PLM	PLM
Nº máximo de viviendas	26	15	108	104
Altura máxima (plantas)	3	3	5	5
Ático	No	No	Si	Si

Manzana	R5	R6		
Superficie (m2)	2931	2898		
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,843	2,541		
Superficie Edificable (m2)	8333	7364		
Tipología	PLM	PLD		
Nº máximo de viviendas	83	74		
Altura máxima (plantas)	5	5		
Ático	Si	Si		



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

UAG (MANZANAS R1 Y R2):

La parcela min. será de 80 m2. Con un diámetro min. inscriptible de 5,25 m. Ésta, por tanto será el frente min. parcela.

Los retranqueos podrán ser como max. de 5 m.

La ocupación en todas las plantas será del 80%.

El fondo edificable será de 15 m desde la línea de fachada. Y la separación entre edificios en linderos laterales que se habrán hueco será como min. 3 m.

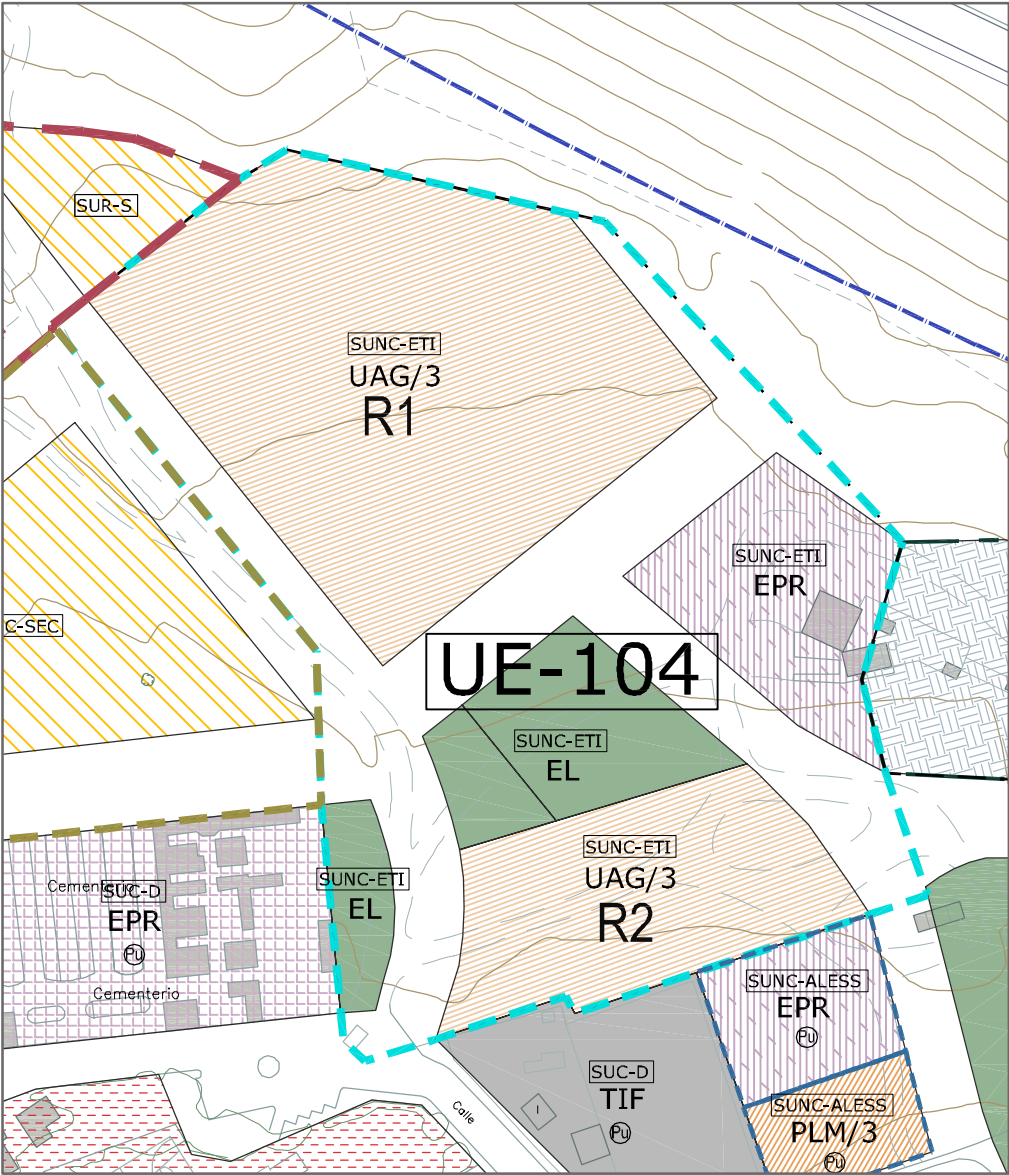
PLM (MANZANAS R3, R4 Y R5):

La parcela min. será de 250 m2. Con un diámetro inscriptible de 10 m.

Las alineaciones de edificaciones serán a vial. Tendrán un fondo edificable de 25 m desde la línea de fachada, para plantas superiores a la baja.

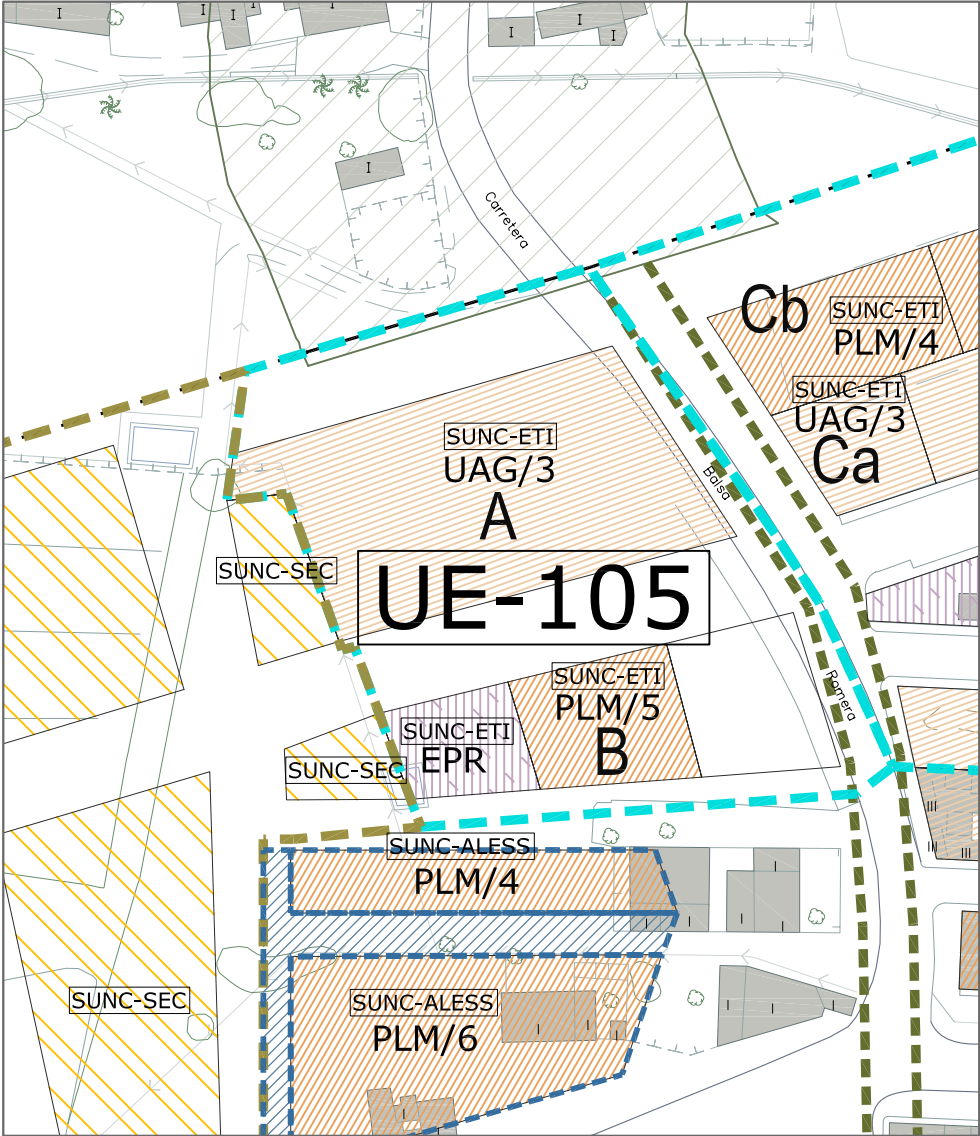
ZONA ORDENANZA

Manzana	R-1	R-2		
Superficie (m2)	6.923	2.397		
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,531	1,883		
Superficie Edificable (m2)	17.525	4.515		
Tipología	UAG	UAG		
Nº máximo de viviendas	92	32		
Altura máxima (plantas)	3	3		
Ático	No	No		



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

Manzana	A	B		
Superficie (m2)	1992	526		
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	1,928	4,523		
Superficie Edificable (m2)	3840	2379		
Tipología	UAG	PLM		
Nº máximo de viviendas	32	29		
Altura máxima (plantas)	3	5		
Ático	No	Si		

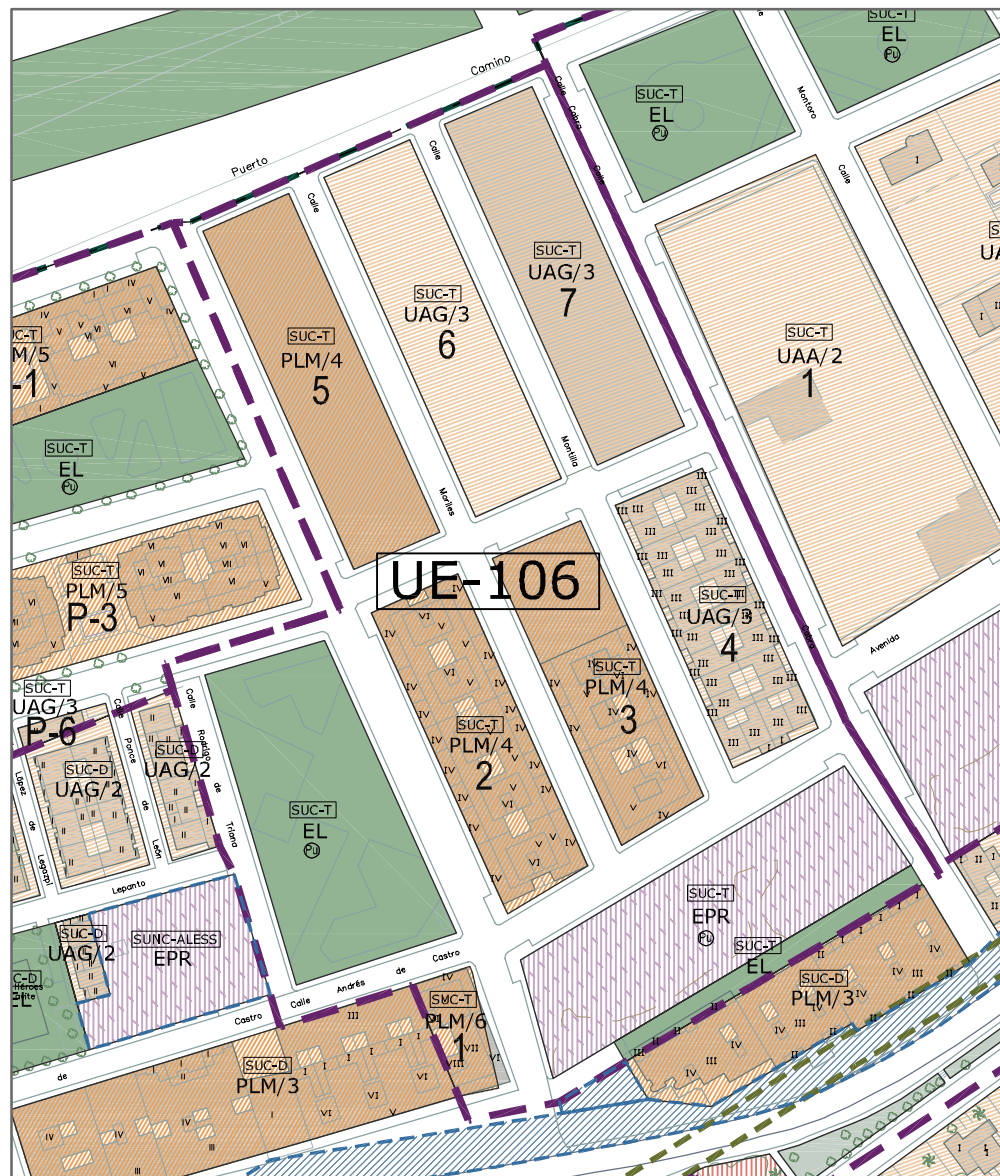


OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

El número de viviendas reflejado en la ficha de condiciones urbanísticas corresponden a lo establecido en el planeamiento de desarrollo de la UE, así las 32 viviendas (de tipología UAG) de la manzana denominada A no corresponde con el número de viviendas que cumplen con parcela mínima, siendo éste de 27 viviendas.

Manzana	1	2	3	4
Superficie (m2)	467	2140	2022	1904
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	4,970	3,840	3,840	1,680
Superficie Edificable (m2)	2321	8218	7764	3199
Tipología	PLM	PLM	PLM	UAG
Nº máximo de viviendas	23	82	77	25
Altura máxima (plantas)	6	4	4	3
Ático	Si	Si	Si	No

Manzana	5	6	7	
Superficie (m2)	2430	2433	2435	
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	3,610	1,680	1,680	
Superficie Edificable (m2)	8772	4087	4091	
Tipología	PLM	UAG	UAG	
Nº máximo de viviendas	87	32	32	
Altura máxima (plantas)	4	3	3	
Ático	Si	No	No	



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

UAG (MANZANAS 4, 6 Y 7):

La ocupación en PB será del 100% y en el resto del 90%.

PLM (MANZANAS 1, 2, 3 Y 5):

La ocupación para todas las plantas será del 100%. La parcela min. será la que permita un min. de 4 viviendas por planta.

La alineación será a vial y se podrá admitir retranqueos en fachada, uniformes o formando porches, siempre que se redacte un ED par tal fin y la actuación sea para manzanas completas.

MANZANAS 2, 3 Y 5 (PLM): Altura max. de PB+3

MANZANA 1 (PLM): Altura max. de PB+5 (Avda. Buenavista) y PB+3 en el resto de fachadas (c/Andrés Castro), en esta última parte con un fondo edificable de 13 m.

ZONA ORDENANZA

ÁMBITO UE-106

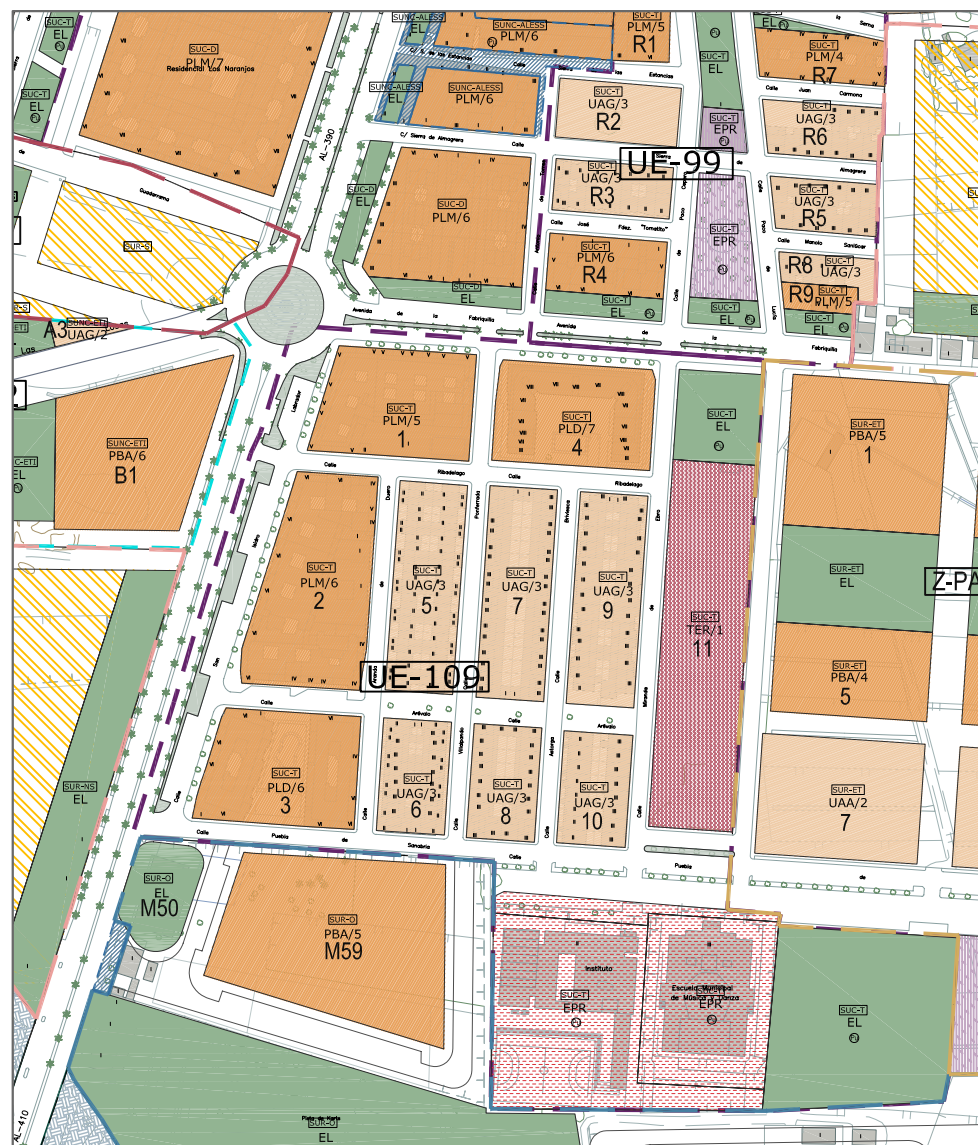
urbano
SUC-T

II

Manzana	1	2	3	4
Superficie (m2)	2999	4230	3248	3150
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	5,408	4,108	3,269	3,269
Superficie Edificable (m2)	16220	17376	10619	10296
Tipología	PLM	PLM	PLD	PLD
Nº máximo de viviendas	162	174	101	98
Altura máxima (plantas)	5	6	6	7
Ático	Si	Si	Si	Si

Manzana	5	6	7	8
Superficie (m2)	2787	1489,5	2788	1490
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,250	2,250	2,249	2,250
Superficie Edificable (m2)	6270	3351	6270	3351
Tipología	UAG	UAG	UAG	UAG
Nº máximo de viviendas	37	20	37	20
Altura máxima (plantas)	3	3	3	3
Ático	No	No	No	No

Manzana	9	10	11	
Superficie (m2)	2787	1489,5	6124	
Coef. Edificabilidad (m2/m2)	2,250	2,250	0,204	
Superficie Edificable (m2)	6270	3351	1251	
Tipología	UAG	UAG	TER	
Nº máximo de viviendas	37	20	0	
Altura máxima (plantas)	3	3	1	
Ático	No	No	Si	



OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

UAG (MANZANAS 5-10):

La ocupación en PB será del 100% y del 70% en el resto de plantas.

Los retranqueos no serán obligatorios a la alineación oficial, pero debe respetarse un retranqueo min. de 3 m a linderos interiores, aunque podrá adosarse a ellos en PB.

PLM (MANZANAS 1 Y 2):

La ocupación en PB será del 100% y del 70% en el resto de plantas. La altura max. será de PB+5.

PLD (MANZANAS 3 Y 4):

La ocupación en PB será del 70% en todas las plantas.

ZONA ORDENANZA

ÁMBITO - UE-109

urbano
SUC-T

II



ZONA ORDENANZA

Zona	Zona Valoración	Área Reparto	Tipología	Altura	Sup. Suelo (m2)	Ocupación PB	Ocupación RP	Superficie Edificable (m2)
Aguadulce_1	IX	ARU-12	PLM	3	881	100%	70%	2.065
				5	1.133	100%	70%	4.304
				--	1.993			6.369
Carlos III_1	IX	ARU-13	PLM	3	3.830	100%	70%	9.192
				4	403	100%	70%	1.249
				5	6.147	100%	70%	23.358
				6	447	100%	70%	2.010
				7	1.338	100%	70%	6.957
				--	12.165			42.767
				--				
Carlos III_2	VII	ARU-14	PLM	3	4.396	100%	70%	10.551
				4	6.667	100%	70%	20.668
				5	1.727	100%	70%	6.563
				6	4.670	100%	70%	21.017
				7	9.451	100%	70%	49.143
				--	26.912			107.942
				--				
			PBA	6	204	70%	50%	654
				--	204			654
			UAG	2	1.037	100%	80%	1.867
				--	1.037			1.867
			UAA	1	1.620	40%	40%	648
				--	1.620			648
Centro_1	VII	ARU-15	PLM	4	4.565	100%	70%	14.150
				5	5.772	100%	70%	21.932
				6	2.062	100%	70%	9.280
				--	12.398			45.362
Centro_2	VII	ARU-16	PLM	4	9.611	100%	70%	29.794
				5	771	100%	70%	2.929
				--	10.382			32.723
Centro_3	VI	ARU-17	PLM	4	6.932	100%	70%	21.489
				6	3.331	100%	70%	14.989
				--	10.263			36.478
			PBA	4		70%	50%	0
Centro_4	VI	ARU-18	PLM	4	3.139	100%	70%	9.730
				5	1.718	100%	70%	6.529
				--	4.857			16.258
Centro_5	VI	ARU-19	PLM	3	2.618	100%	70%	6.284
				4	8.991	100%	70%	27.873
				5	1.042	100%	70%	3.961
				--	12.652			38.118
Centro_6	VI	ARU-20	UAG	2	5.529	100%	80%	9.953
				--	5.529			9.953
Centro_7	VI	ARU-21	PLM	4	7.938	100%	70%	24.609
				5	3.165	100%	70%	12.029
				--	11.104			36.638
Centro_8	V	ARU-22	PLM	3	5.218	100%	70%	12.522
				4	32.381	100%	70%	100.380
				5	2.330	100%	70%	8.854
				6	1.256	100%	70%	5.650
				--	41.184			127.406
			UAG	3	1.006	100%	80%	2.616
Centro_9	V	ARU-23	PLM	3	13.474	100%	70%	32.338
				4	2.259	100%	70%	7.003
				5	4.322	100%	70%	16.422
				--	20.055			55.763

Zona	Zona Valoración	Área Reparto	Tipología	Altura	Sup. Suelo (m2)	Ocupación PB	Ocupación RP	Superficie Edificable (m2)
Centro_10	V	ARU-24	UAG	2	2.735	100%	80%	4.922
				3	9.263	100%	80%	24.084
				--	11.998			29.006
Centro_11	V	ARU-25	PLM	3	2.515	100%	70%	6.037
				4	14.477	100%	70%	44.878
				5	1.492	100%	70%	5.671
				6	1.131	100%	70%	5.090
				--	19.616			61.676
			UAG	2	2.757	100%	80%	4.963
				--	2.757			4.963
Ctra. Alicún_1	V	ARU-26	PLM	6	3.626	100%	70%	16.317
				--	3.626			16.317
Ctra. Alicún_2	V	ARU-27	PLM	4	3.750	100%	70%	11.624
				--	3.750			11.624
			PBA	6	8.870	70%	50%	28.385
				--	8.870			28.385
Juan de Austria	IX	ARU-28	PLM	3	562	100%	70%	1.349
				--	562			1.349
			UAA	2	3.156	40%	40%	2.525
Marinas	IV	ARU-29	PLM	3	13.353	100%	70%	32.047
				4	1.046	100%	70%	3.244
				5	16.961	100%	70%	64.452
Mojonera_1	II	ARU-30	PLM	3	424	100%	70%	1.018
				--	424			1.018
			UAG	2	6.492	100%	80%	11.685
Mojonera_2	IV	ARU-31	UAG	2	1.970	100%	80%	3.546
				3	2.081	100%	80%	5.410
				--	4.051			8.956
Mojonera_3	IV	ARU-32	UAG	2	4.492	100%	80%	8.086
				--	4.492			8.086
				--				
Mojonera_4	IV	ARU-33	PLM	4	5.519	100%	70%	17.108
				5	411	100%	70%	1.562
				6	7.218	100%	70%	32.479
			UAG	2	1.961	100%	80%	3.531
Mojonera_5	IV	ARU-34	PLM	3	6.214	100%	70%	14.914
				4	456	100%	70%	1.413
				5	18.908	100%	70%	75.651
				6	5.859	100%	70%	26.366
Parador_1	VI	ARU-35	PLM	--	32.438			118.345
				3	1.478	100%	70%	3.548
				4	5.185	100%	70%	16.074
				5	2.841	100%	70%	10.795
				6	6.610	100%	70%	29.747
				--	16.115			60.164
Parador_2	VI	ARU-36	PLM	2	401	100%	80%	722
				3	789	100%	80%	2.052
				--	1.190			2.774
Parador_3	VI	ARU-37	PLM	4	8.099	100%	70%	25.107
				5	3.755	100%	70%	14.269
				7	450	100%	70%	2.338
				--	12.304			41.714
Solaniillo	III	ARU-38	PLM	3	654	100%	70%	1.569
				--	654			1.569
				3	9.214	100%	70%	22.115
			UAG	2	13.373	100%	80%	24.071
Urbanizaciones	IX	ARU-39	PLM	4	1.899	100%	70%	5.887
				6	1.885	100%	70%	8.485
				--	12.999			36.486
Urbanizaciones	IX	ARU-39	PLM	2	13.373	100%	80%	24.071
				--	13.373			24.071
				3	4.980	100%	70%	11.952
Urbanizaciones	IX	ARU-39	PLM	--	4.980			11.952
				--				





Manzana	Tipología	Superficie. Suelo (m2)	Ocupación en plta. max. (%)	Coef. Edificabilidad (m2/m2)	Superficie Edificable (m2)	Altura máx. (plantas)
A	PBA	18.555	32%	2,58	47.872	17
B	PBA	12.350	32%	1,91	23.589	17
C	PBA	19.580	32%	2,45	47.971	16
D	PBA	18.240	32%	2,34	42.682	15
E	PBA	20.395	32%	1,19	24.270	12
F	PBA	9.400	32%	1,32	12.408	11
G	PBA	20.613	32%	1,21	24.942	11
H	PBA	33.000	32%	1,91	63.030	6
I	PBA	11.816	32%	2,34	27.649	15
J	UAA	13.482	25%	0,50	6.741	2
K	UAA	34.600	25%	0,50	17.300	3
L	UAA	18.794	25%	0,50	9.397	2
M	UAA	10.800	25%	0,50	5.400	2
N	UAA	7.000	25%	0,50	3.500	3
O	UAA	39.600	25%	0,50	19.800	2
P	UAA	24.113	25%	0,50	12.057	2
Q	UAA	30.874	25%	0,50	15.437	2
R	UAG	16.400	80%	1,00	16.400	2
S	UAG	8.163	80%	1,00	8.163	2
T	PBA	942	32%	1,72	1.620	14
U	PBA	1.087	32%	1,72	1.870	14
V	PBA	1.463	32%	1,72	2.516	14
W	PBA	1.677	32%	1,72	2.884	14
H1	H0T	13.700	-----	-----	-----	13
H2	H0T	8.131	-----	-----	-----	9
T1	TER	4.191	-----	-----	-----	2
T2	TER	1.517	-----	-----	-----	2

OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

- El número de viviendas máximas permitidas no podrá superar al existente en cada manzana o parcela.
- El suelo libre de jardín, se considerará como espacio libre privado, es decir, no apto para edificar en él.
- La parcela mínima para la tipología de residencial unifamiliar adosada escalonada, UAG, será de 75 m2.
- La parcela mínima para la tipología de residencial unifamiliar aislada, UAA, será de 1000 m2, si la vivienda es exenta, y de 750 m2 si se encuentra pareada con otra.





Manzana	Tipología	Superficie. Suelo (m2)	Ocupación en plt. max. (%)	Coef. Edificabilidad (m2/m2)	Superficie Edificable (m2)	Altura máx. (plantas)
1	UAG	5.399	50%	0,57	3.078	3
2	UAG	3.960	50%	0,57	2.257	3
3	UAG	1.550	50%	0,57	884	3
4	UAA	23.512	25%	0,26	6.113	2
5	UAA	12.330	25%	0,26	3.206	2
6	UAA	10.838	25%	0,26	2.818	3
7	UAA	8.370	25%	0,26	2.176	2
8	UAA	7.501	25%	0,26	1.950	2
9	UAA	1.844	25%	0,26	479	2
10	UAA	11.019	25%	0,26	2.865	2
11	UAA	10.660	25%	0,26	2.771	3
12	UAA	10.935	25%	0,26	2.843	2
13	UAA	19.268	25%	0,26	5.010	2
14	UAA	18.768	25%	0,26	4.880	2
15	UAA	12.427	25%	0,26	3.231	3
16	UAA	12.611	25%	0,26	3.279	2
17	UAA	12.346	25%	0,26	3.210	2
18	UAA	20.706	25%	0,26	5.383	2
19	UAA	6.189	25%	0,26	1.609	2
20	UAA	12.384	25%	0,26	3.220	2
21	UAA	799	25%	0,26	208	2
22	UAA	2.680	25%	0,26	697	2
23	UAA	9.109	25%	0,26	2.368	2
24	UAA	6.483	25%	0,26	1.685	2
25	UAA	9.067	25%	0,26	2.357	2
26	UAA	6.467	25%	0,26	1.681	2
27	UAA	5.198	25%	0,26	1.352	2
28	UAA	4.034	25%	0,26	1.049	2
29	UAA	4.022	25%	0,26	1.046	2
30	UAA	8.052	25%	0,26	2.093	2
31	UAA	7.464	25%	0,26	1.941	2
32	UAA	26.100	25%	0,26	6.786	2
33	UAA	4.258	25%	0,26	1.107	2
34	UAA	9.481	25%	0,26	2.465	2
35	UAA	4.789	25%	0,26	1.245	2
36	UAA	4.238	25%	0,26	1.102	2
37	UAA	22.347	25%	0,26	5.810	2
38	UAA	4.722	25%	0,26	1.228	2
39	UAA	4.274	25%	0,26	1.111	2
40	UAA	9.176	25%	0,26	2.386	2
41	UAA	26.176	25%	0,26	6.806	2
42	UAA	4.323	25%	0,26	1.124	2
43	UAA	4.745	25%	0,26	1.234	2
44	UAA	4.215	25%	0,26	1.096	2
45	UAA	9.107	25%	0,26	2.368	2
46	UAA	4.783	25%	0,26	1.244	2
47	UAA	12.737	25%	0,26	3.312	2
48	UAA	20.073	25%	0,26	5.219	2

Manzana	Tipología	Superficie. Suelo (m2)	Ocupación en plt. max. (%)	Coef. Edificabilidad (m2/m2)	Superficie Edificable (m2)	Altura máx. (plantas)
49	PLD	1.594	50%	1,03	1.642	5
50	PLD	1.644	50%	1,03	1.694	5
51	PLD	1.733	50%	1,03	1.785	5
52	PLD	3.476	50%	1,03	3.580	5
H6	PLD	13.989	50%	1,03	14.408	8
54	PBA	21.562	50%	0,58	12.506	4
55	PBA	6.935	50%	0,58	4.023	4
56	PBA	10.103	50%	1,53	15.458	11
57(A)	PBA	11.366	50%	1,53	17.391	11
58(A)	PBA	10.225	50%	1,53	15.644	11
59	PBA	5.543	50%	1,53	8.480	11
60	PLD	1.266	50%	1,53	1.937	11
61	PLD	2.809	50%	1,53	4.297	11
62	PLD	1.085	50%	1,53	1.660	11
63	PLD	1.109	50%	1,53	1.697	11
59(A)	PLD	3.990	50%	1,53	6.105	11
65	PLD	1.725	50%	1,53	2.639	11
B	HOT	4.490	30%	0,57	2.560	3
B	HOT	10.072	30%	0,57	5.741	3
B	HOT	3.833	30%	0,57	2.185	3
A	HOT	8.639	30%	1,03	8.898	5
H4	HOT	8.046	30%	2,16	17.379	11
H3	HOT	15.650	30%	1,03	16.120	2
H2	HOT	16.048	30%	0,69	11.073	8
H1	HOT	22.220	30%	0,69	15.332	8
T1	TER	4.179	50%	1,03	4.305	5
T2	TER	5.055	50%	1,03	5.206	3
T3	TER	198	60%	0,41	81	1
T4	TER	1.046	60%	0,41	429	1
T5	TER	1.911	60%	0,41	783	1
T6	TER	132	60%	0,41	54	1
T7	TER	166	60%	0,41	68	1
T8	TER	148	60%	0,41	61	1
D2	TER	4.530	60%	0,52	2.356	2

OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

- El número de viviendas máximas permitidas no podrá superar al existente en cada manzana o parcela.
- El suelo libre de jardín, se considerará como espacio libre privado, es decir, no apto para edificar en él.
- La parcela mínima para la tipología de residencial unifamiliar adosada, UAG, será de 75 m2.
- La parcela mínima para la tipología de residencial unifamiliar aislada, UAA, será de 500 m2.

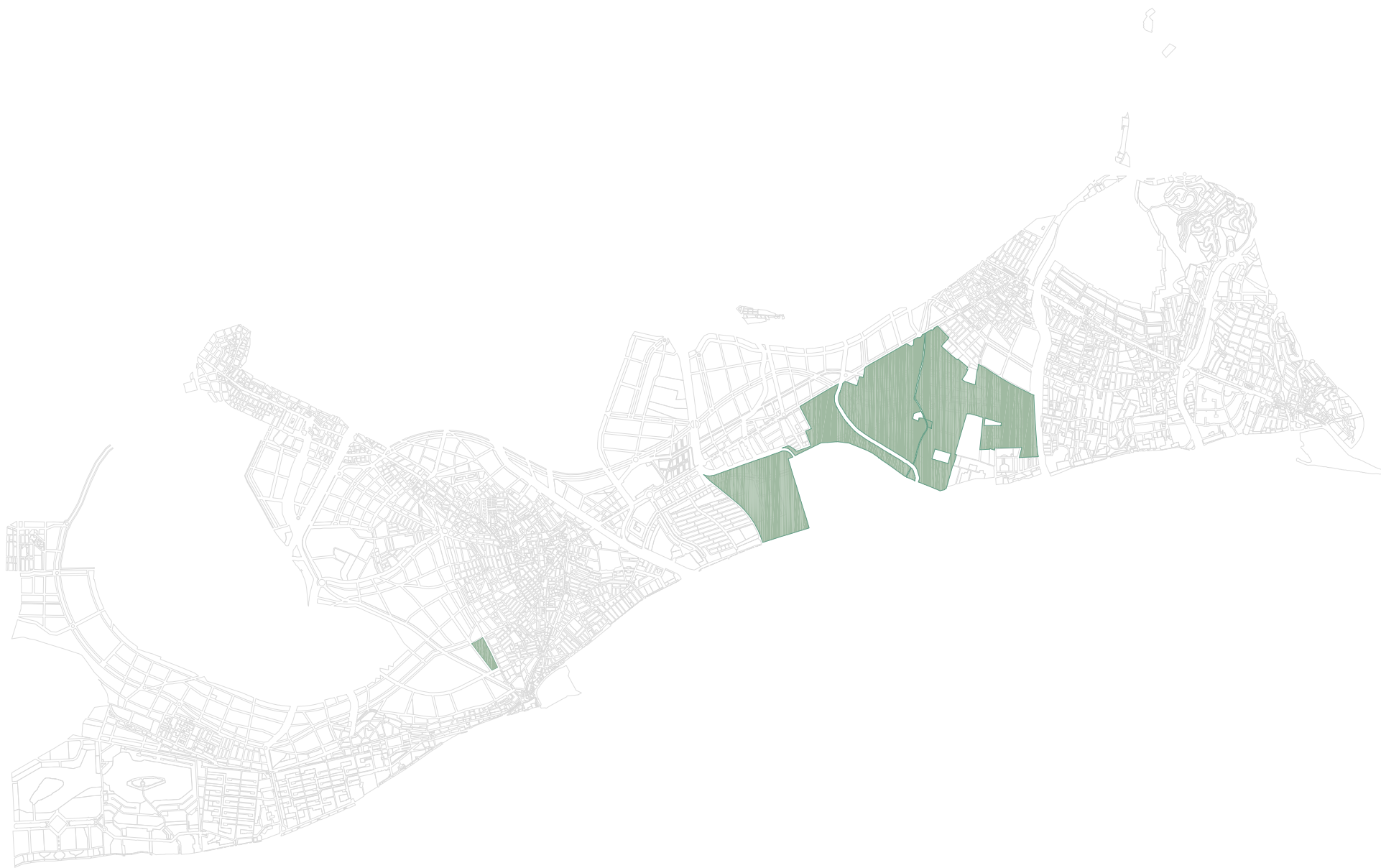




Manzana	Tipología	Superficie. Suelo (m2)	Ocupación en plta. max. (%)	Coef. Edificabilidad (m2/m2)	Superficie Edificable (m2)	Altura máx. (plantas)
A	UAA	6.867	25%	0,26	1.785	2
B	UAA	83.496	25%	0,26	21.709	3
C	UAA	9.037	25%	0,26	2.350	3
D	UAA	5.962	25%	0,26	1.550	3
E	UAA	30.745	25%	0,26	7.994	3
F	UAA	6.213	25%	0,26	1.615	3
G	PBA	18.995	30%	0,40	7.598	3
H	PBA	315	30%	0,40	126	3
I	PBA	7.461	30%	0,40	2.984	3
J	PBA	20.706	30%	0,40	8.282	3
K	PBA	2.624	30%	0,40	1.050	3
L	PBA	19.915	30%	0,40	7.966	3
M	PBA	11.088	30%	0,40	4.435	3
N	PBA	3.321	30%	0,40	1.328	3
O	PBA	9.953	30%	0,40	3.981	3
P	PBA	13.875	25%	0,66	9.158	4
Q	PBA	12.137	25%	0,66	8.010	5
R	PBA	19.870	25%	0,66	13.114	5
S	PBA	12.600	25%	0,66	8.316	5
T	PBA	1.276	25%	0,66	842	5
U	PBA	13.782	25%	0,66	9.096	5
H1	HOT	14.194	30%	0,93	13.200	5
H2	HOT	29.078	30%	0,93	27.043	5
H3	HOT	29.946	30%	0,93	27.850	5
H4	HOT	23.671	30%	0,93	22.014	5
H5	HOT	21.233	30%	0,93	19.747	7
H6	HOT	14.793	30%	0,93	13.757	5
H7	HOT	13.353	30%	0,93	12.418	4
H8	HOT	4.503	30%	0,93	4.188	4
H9	HOT	5.061	30%	0,93	4.707	4
T1	TER	136	-----	-----	-----	1
T2	TER	134	-----	-----	-----	1
T3	TER	205	-----	-----	-----	1
T4	TER	300	-----	-----	-----	1
T5	TER	237	-----	-----	-----	1
T6	TER	381	-----	-----	-----	1

OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

- El número de viviendas máximas permitidas no podrá superar al existente en cada manzana o parcela.
- El suelo libre de jardín, se considerará como espacio libre privado, es decir, no apto para edificar en él.
- La parcela mínima para la tipología de residencial unifamiliar aislada, UAA, será de 500 m2.





Manzana	Uso	Sup. suelo m2	Calificación	Uso pormenorizados	Sup. Const. m2	Viviendas
M01		60.562	EPR Sin Especificar	EPR		
M02		27.107	EPR Sin Especificar	EPR		
M03	Residencial Plurifamiliar VL	9.169	PBA	Comercial Residencial VL	3.668 22.006	220
M04		5.605	EPR Sin Especificar	EPR		
M05	Residencial Plurifamiliar VPP	12.178	PBA	Comercial Residencial VPP	4.871 29.226	292
M06		23.274	Jardines			
M07	Residencial Plurifamiliar VL	8.366	PBA	Comercial Residencial VL	3.342 20.054	201
M08		14.331	EPR Sin Especificar	EPR		
M09	Residencial Plurifamiliar VPP	8.127	PBA	Comercial Residencial VPP	3.251 19.506	195
M10		4.631	Jardines			
M11	Residencial Plurifamiliar VL	11.505	PBA	Comercial Residencial VL	4.602 27.612	276
M12		3.368	Jardines			
M13	Residencial Plurifamiliar VL	7.060	PBA	Comercial Residencial VL	2.824 16.944	169
M14		7.600	EPR Sin Especificar	EPR		
M15	Residencial Plurifamiliar VL	10.152	PBA	Comercial Residencial VL	4.061 24.365	244
M16		2.489	Jardines			
M17		3.606	Jardines			
M18		3.164	Jardines			
M19	Residencial Plurifamiliar VL	4.444	PBA	Comercial Residencial VL	1.778 10.666	107
M20	Residencial Plurifamiliar VL	7.384	PBA	Comercial Residencial VL	2.953 17.721	177
M21	Residencial Plurifamiliar VL	5.282	PBA	Comercial Residencial VL	2.113 12.678	127
M22		3.024	Jardines			
M23		3.337	Jardines			
M24	Residencial Plurifamiliar VPP	5.298	PBA	Comercial Residencial VPP	2.119 12.715	127
M25	Residencial Plurifamiliar VPP	5.974	PBA	Comercial Residencial VPP	2.390 14.337	143
M26		39.797	EPR Sin Especificar	EPR		
M27	Residencial Plurifamiliar VPP	7.725	PBA	Comercial Residencial VPP	3.090 18.541	185
M28	Residencial Plurifamiliar VPP	6.416	PBA	Comercial Residencial VPP	2.566 15.398	154
M29	Residencial Plurifamiliar VPP	7.925	PBA	Comercial Residencial VPP	3.170 19.021	190
M30		6.261	EPR Sin Especificar	EPR		
M31	Residencial Plurifamiliar VPP	8.409	PBA	Comercial Residencial VPP	3.364 20.183	202
M32	Residencial Plurifamiliar VPP	4.525	PBA	Comercial Residencial VPP	1.810 10.861	109
M33	Hotelero	12.942	HOT	Hotelero	9.069 31.060	
M34	Hotelero	14.922	HOT	Hotelero	10.446 35.814	
M35		147.364	Jardines			
M36	Residencial Plurifamiliar VL	7.875	PBA	Comercial Residencial VL	3.150 18.900	189
M37		7.033	EPR Sin Especificar	EPR		
M38		3.641	EPR Sin Especificar	EPR		
M39		5.665	EPR Sin Especificar	EPR		
M40		4.541	EPR Sin Especificar	EPR		
M41		4.734	Jardines			
M42	Hotelero	16.633	HOT	Hotelero	11.643 39.919	

Manzana	Uso	Sup. suelo m2	Calificación	Uso pormenorizados	Sup. Const. m2	Viviendas
M43		9.328	Jardines			
M44		336	Jardines			
M45		9.925	Jardines			
M46		19.277	Jardines			
M47		61.067	EPR Sin Especificar	EPR		
M48	Hotelero	6.993	HOT	Hotelero Hotelero	4.895 10.490	
M49		632	Jardinería de viario			
M50		1.313	Jardines			
M51		7.252	Jardines			
M52	Hotelero	2.834	HOT	Hotelero Hotelero	1.984 4.251	
M53	Residencial Plurifamiliar VL	4.292	PBA	Comercial Residencial VL	1.717 10.302	103
M54		4.906	Jardines			
M55		3.170	Jardines			
M56		43.994	Jardines			
M57	Residencial Plurifamiliar VL	9.290	PBA	Comercial Residencial VL	3.716 22.295	223
M59		6.782	EPR Sin Especificar			
M60		9.045	EPR Sin Especificar			
M61	Residencial Plurifamiliar VPP	5.999	PBA	Comercial Residencial VPP	2.400 14.398	144
M62		4.467	Jardines			
M63	Residencial Plurifamiliar VL	18.564	PBA	Comercial Residencial VL	7.425 44.553	446
M64	Hotelero	23.121	HOT	Hotelero Hotelero	16.184 55.490	
M65		15.055	Jardines			
M66		1.705	Jardines			
M67	Terciario comercial	5.054		Comercial Oficinas	9.096 10.107	
M68	Hotelero	12.102	HOT	Hotelero Hotelero	8.472 18.153	
M69		3.938	Jardines			
M70	Hotelero	13.514	HOT	Hotelero Hotelero	9.459 32.433	
M71	Residencial Plurifamiliar VL	8.821	PBA	Comercial Residencial VL	3.529 21.171	212
M72	Residencial Plurifamiliar VPP	10.434	PBA	Comercial Residencial VPP	4.174 25.043	250
M73		3.133	Jardines			
M74		3.335	Jardines			
M75	Hotelero	8.917	HOT	Hotelero Hotelero	6.242 21.402	
M76		3.732	Jardines			
M77	Residencial Plurifamiliar VPP	7.788	PBA	Comercial Residencial VPP	3.115 18.691	187
M78		2.229	Jardines			
M79	Residencial Plurifamiliar VL	9.274	PBA	Comercial Residencial VL	3.709 22.257	223
M80	Residencial Plurifamiliar VPP	7.622	PBA	Comercial Residencial VPP	3.049 18.294	183
M81		350	Jardinería de viario			
M82		6.640	Jardines			
M83		2.086	Jardines			
M84	Residencial Plurifamiliar VL	3.230	PBA	Comercial Residencial VL	1.292 7.752	78
M85		4.340	Jardines			
M86		3.988	EPR Sin Especificar	EPR		
M87		5.868	Jardines			
M88		460	Jardinería de viario			
M89		6.951	Jardinería de viario			

Manzana	Uso	Sup. suelo m2	Calificación	Usos pormenorizados	Sup. Const. m2	Viviendas
M90		47.374	Jardines			
M91		5.829	EPR Sin Especificar	EPR		
M92		26.911	EPR Sin Especificar	EPR		
M93	Residencial Plurifamiliar en Altura	42.129	PBA	Comercial Oficinas Residencial en	42.129 63.194 120.069	1.201
M94		35.585	Jardines			
M95		14.699	EPR Sin Especificar	EPR		
M96	Hotelero	3.511	HOT	Hotelero Hotelero	2.458 5.267	
M97	Residencial Plurifamiliar VL	5.070	PBA	Comercial Residencial VL	2.028 12.168	122
M98		2.469	Jardines			
M99		3.116	Jardines			
M100		109	Jardinería de viaio			
M101		2.408	Jardines			
M102		2.637	Jardines			
M103		3.164	Jardines			
M104		3.619	Jardines			
M105	Residencial Plurifamiliar VL	12.331	PBA	Comercial Residencial VL	4.932 29.594	296
M106		445	Jardinería de viaio			
M107		1.157	Jardines			
M109		22.222	Jardines			
M110		62.492	Jardines			
M111		24.211	Jardines			
M112		7.293	Jardines			
M113		1.271	Jardinería de viaio			
M114		8.595	Jardines			
M115		13.441	Jardines			
M116		9.765	Jardines			
M117		10.599	Jardines			
M119		18.509	EPR Sin Especificar	EPR		
M120		1.616	Jardinería de viaio			
M121		748	Jardinería de viaio			
M122		18.104	EPR Sin Especificar			
M123		16.334	EPR Sin Especificar			
M124		1.293	Jardinería de viaio			
M125		174	Jardinería de viaio			
M126		545	Jardinería de viaio			
M127		514	Jardinería de viaio			
M128		698	Jardinería de viaio			
M129		243	Jardinería de viaio			
M130		6.623	Jardines			
M131		1.045	Jardinería de viaio			
M132		804	Jardinería de viaio			
M133		631	Jardinería de viaio			
M134		400	Jardinería de viaio			
M135	Residencial Plurifamiliar VL	1.261	PBA	Comercial Residencial VL	504 3.025	30
M136		741	EPR Sin Especificar	EPR		
M138		1.990	EPR Sin Especificar	EPR		
M139		1.347	Jardinería de viaio			
M140	Residencial Plurifamiliar VL	2.778	PBA	Comercial Residencial VL	1.111 6.668	67
M141		2.205	Jardinería de viaio			
M142		266	Jardinería de viaio			
M143		3.097	Jardinería de viaio			
M144	Residencial Plurifamiliar en Altura	24.844	PBA	Comercial Oficinas Residencial en Altura VL	24.844 37.266 70.806	708
M145		227	Jardinería de viaio			
M146		472	Jardinería de viaio			
M147		515	Jardinería de viaio			
M148		144	Jardinería de viaio			
M149		402	Jardinería de viaio			
		1.447.604			1.397.399	7.778

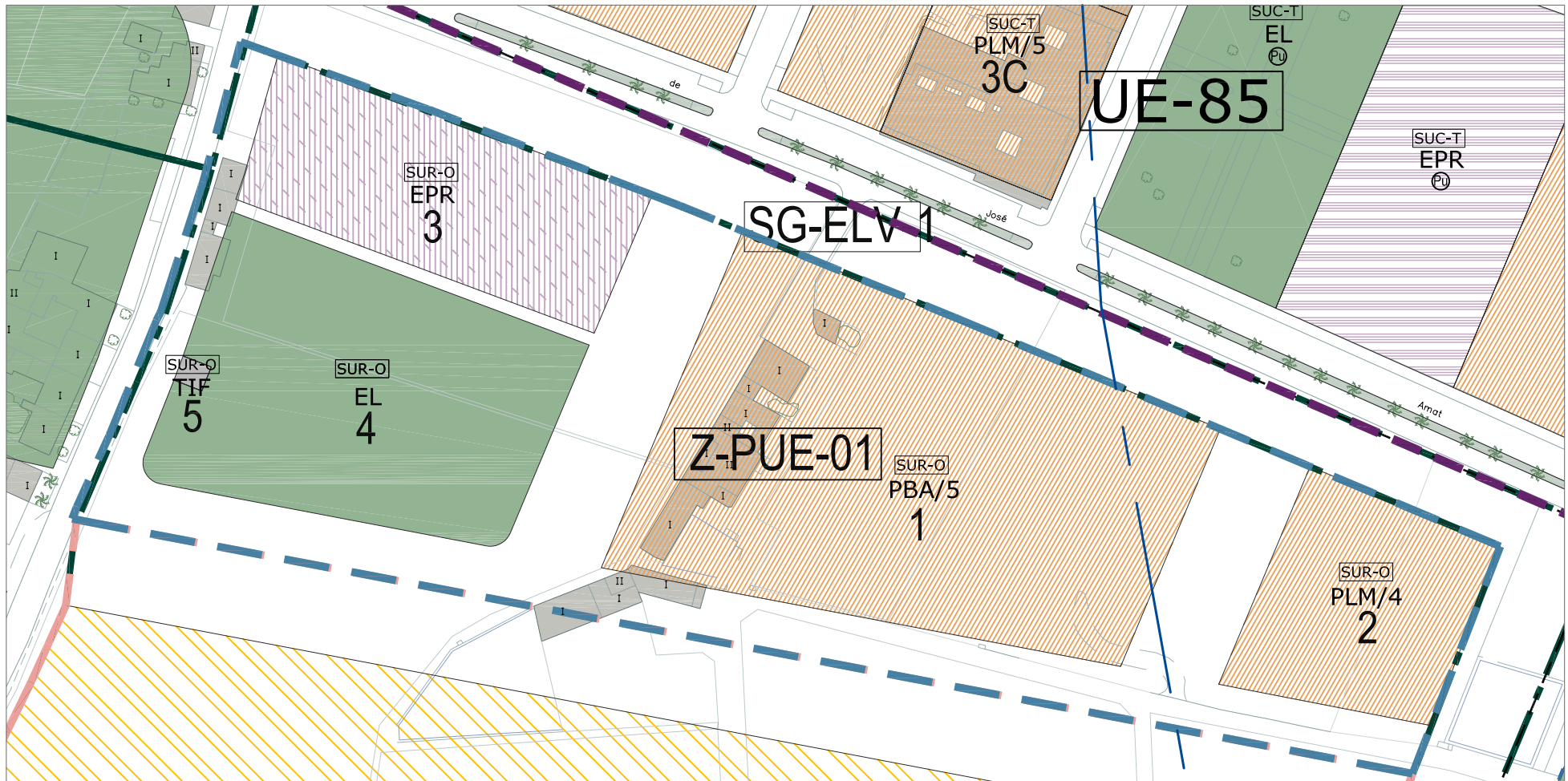
OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

- La capacidad edificatoria máxima total viene dada por el coeficiente de edificabilidad, (m2 edificable / m2 suelo).
- El resto de los parámetros reguladores como: ocupación en plantas bajas y altas, y no de plantas totales que configuran el sólido continente, tienen el carácter de valores máximos.
- El sólido continente así definido por los parámetros reguladores, constituye un volumen de máxima capacidad.
- La edificación resultante no podrá superar de forma independiente ninguno de los máximos establecidos para cada parámetro.
- En cada manzana del Sector (planos detallados POP-15) está grafiado el suelo edificable y el suelo libre de edificación. El suelo libre de edificación, se considerará como espacio libre privado para uso de jardín, es decir, no apto para edificar en él.
- MANZANAS M93 y M144, características comunes.
 - PBA, residencial plurifamiliar en altura.
 - Usos permitidos: Residencial, comercial y oficinas.
 - Cada manzana está formada por un grupo de torres independientes conectadas entre sí, formando un único cuerpo. Inicialmente se proponen 3 y 2 torres para cada una de las manzanas.
 - En estas dos manzanas se encuentran las mayores cuantías de edificabilidad y usos. Esta concentración ha permitido liberar los grandes espacios libres conseguidos en el sector de Las Salinas de San Rafael.
 - La asignación de cada uso debe hacerse previamente a la redacción de los proyectos de arquitectura.

Manzana	Tipología	Superficie. Suelo (m2)	Ocupación en plta. Baja. Comercial (%)	Ocupación en resto pltas. (%)	Coef. Edificabilidad (m2/m2)	Superficie Edificable (m2)	Altura máx. (plantas)	Nº viviendas
1	PBA	8.678	45,00%	33,92%	1,81	15.679	5	122
2	PLM	2.415	75,00%	70,55%	2,87	6.922	4	52

OTROS PARÁMETROS VINCULANTES DE ORDENACIÓN.

- La parcela 1, será residencial plurifamiliar del tipo: Vivienda Libre.
- La parcela 2, será residencial plurifamiliar del tipo: Vivienda de Protección Pública.
- En ambas parcelas, la planta baja estará destinada a uso comercial.
- La superficie construida de Vivienda Libre supondrá un 70 % sobre el total de m2 construidos de uso residencial.
- La superficie construida de Vivienda Protección Pública supondrá un 30 % sobre el total de m2 construidos de uso residencial.
- La superficie construida de Comercial supondrá un 23 % sobre el total de m2 construidos.
- El suelo libre de jardín, se considerará como espacio libre privado, es decir, no apto para edificar en él.



ZONA ORDENANZA

Crta. del PUERTO

urbanizable
SUR-O

VII

Anexo de Normativa: ACTUACIONES PROGRAMADAS.

ACTUACIONES PROGRAMADAS

AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR
PGOU ROQUETAS DE MAR 2009

Anexo de Normativa: ACTUACIONES PROGRAMADAS.

A continuación se incluyen las fichas correspondientes a los ámbitos de Planeamiento de Desarrollo y Gestión del Plan General agrupados por clases de suelo, de acuerdo a los siguientes epígrafes:

FICHAS DE SUELO URBANO.

- Suelo Urbano No Consolidado en áreas de reforma interior (SUNC-ARIS)
- Sectores de Suelo Urbano No Consolidado (SUNC-SEC)

FICHAS DE SUELO URBANIZABLE

- Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado y Detallado (SUR-O)
- Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado (SUR-S)

Para cada ámbito y de acuerdo a sus características derivadas de la clase y categoría de suelo y tipo de actuación, las fichas contienen los datos identificativos y determinaciones urbanísticas correspondientes a su grado y vinculación, conforme a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía según el siguiente esquema:

- Identificación.
- Ordenación estructural.
- Ordenación pormenorizada.
- Condiciones de desarrollo y programación.

Las Fichas complementan y cuantifican la ordenación contenida en los Planos de Ordenación del Plan General, establecen criterios y objetivos de cada actuación, expresan el contenido cuantitativo de las determinaciones urbanísticas en el marco de las Normas Urbanísticas del Plan General y fijan determinaciones de desarrollo, ejecución y programación.

El presente Plan General se ha marcado como objetivo que los nuevos desarrollos de suelo contengan unos mínimos de uso terciario que faciliten la estructuración urbana, por lo que el porcentaje del 10% de usos terciarios indicado en cada ficha para los diversos sectores de

Anexo de Normativa: ACTUACIONES PROGRAMADAS.

planeamiento se aplicará con carácter de mínimo de obligado cumplimiento.

De igual modo, el porcentaje destinado a vivienda de protección oficial indicado para las diversas áreas o sectores de planeamiento se corresponde con el 30% de la edificabilidad residencial que exige la legislación vigente, por lo que también debe considerarse un mínimo de obligado cumplimiento.

Los ámbitos de planeamiento delimitados por el Plan General no son divisibles antes de la redacción de su planeamiento de desarrollo con el fin de garantizar un desarrollo coherente de la estructura urbana del municipio, siendo posible, sin embargo, su posterior división en Unidades de Ejecución para facilitar la ejecución del planeamiento hasta completar la edificación.

Las determinaciones para los ámbitos de Planeamiento y Gestión del Suelo que contienen las fichas se estructuran en los siguientes bloques:

Identificación. Contiene los datos de identificación y localización de la actuación:

- Clave de la Actuación, compuesta por las siglas correspondientes al tipo de actuación (U, A, etc.), el distrito y numeración correlativa. (Ej. U-CMO-05).
- Denominación, alusiva a la toponimia del lugar. (Ej. "Sur Finca los Morenos").
- Distrito en que se sitúa el Área o Sector considerado.
- Área de Reparto en que se incluye el Área o Sector.
- Categoría de suelo en la que se incluye el área o sector.
- Nº de plano a escala 1:2.000 en el que se encuentra el área o sector.

- Plano de Ordenación del Área o Sector considerado en relación con el entorno urbano.

Ordenación Estructural. Contiene los parámetros de la Ordenación Estructural, vinculantes a todos los efectos de acuerdo a lo dispuesto en el Artículo 10.1 de la L.O.U.A., con indicación de:

- Uso Global asignado al Área o Sector.
- Uso predominante asignado al Área o Sector.
- Coeficiente de Edificabilidad Global, asignada al Área o Sector, expresada en m² de techo edificable por m² de suelo.
- Superficie edificable máxima, expresada en m² de techo edificable.
- Aprovechamiento medio, expresado en Unidades de Aprovechamiento por m² de suelo, del Área de Reparto en que se incluye el ámbito considerado.
- Superficie con aprovechamiento, expresado en m² de suelo. Corresponde a las superficies de suelo que se consideran a efectos de aprovechamiento urbanístico.
- Superficie, en m² de suelo, del ámbito considerado.
- Sistemas Generales Adscritos, con indicación de la denominación y superficie total que se adscriben para su obtención a cada Sector.
- Condiciones de aprovechamiento:
 - Aprovechamiento Objetivo, que traduce la edificabilidad realmente materializable en el Área o Sector, afectada por el coeficiente de uso. Se expresa en Unidades de Aprovechamiento.

Anexo de Normativa: ACTUACIONES PROGRAMADAS.

- Aprovechamiento Subjetivo, correspondiente al 90% del Aprovechamiento total, al que el/los propietarios tendrán derecho mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos.
- Aprovechamiento de cesión, correspondiente al 10% del Aprovechamiento total, de cesión obligatoria al municipio en concepto de participación de la comunidad de las plusvalías.
- Excesos o Defectos de Aprovechamiento, resultado de restar del aprovechamiento Objetivo el Aprovechamiento total. Cuando existen, estos excesos o defectos se compensan con los correspondientes a otras actuaciones incluidas en el Área de Reparto.

- Reservas mínimas para dotaciones, que establecen las superficies de suelo (m²) de cesión obligatoria y gratuita a cargo del Área o Sector destinada a espacios libres (parques y jardines) y otras dotaciones (equipamiento primario). Estas reservas se consideran vinculantes en su superficie mínima.

- Densidad máxima, expresada en Viviendas por Hectárea, correspondiente al Área o Sector.

- Nº Máximo de viviendas permitido, en su caso, en el Área o Sector.

- Objetivos y criterios de la ordenación.

Ordenación Pormenorizada.

Contiene la información, determinaciones y parámetros de la Ordenación Pormenorizada del Área o Sector. Estas determinaciones constituyen un cuerpo vinculante en los casos en que no se hace preceptivo su desarrollo mediante Plan Parcial o Plan Especial de Reforma Interior.

Los instrumentos de planeamiento de desarrollo podrán, justificadamente, modificar la ordenación propuesta en los Planos de Ordenación y en las

Fichas de Planeamiento y Gestión, si bien, deberán respetarse, además de los parámetros de Ordenación Estructural, el emplazamiento de las dotaciones locales y los trazados viarios vinculantes determinados en la documentación gráfica del Plan General.

La localización del suelo necesario para materializar la edificabilidad destinada a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, en aquellos casos en que no se efectúa en el Plan General, deberá establecerse en el planeamiento de desarrollo correspondiente.

En este bloque se recogen los distintos Usos Pormenorizados Lucrativos que se prevén para el Área o Sector, con expresión, para cada uno de ellos de:

- Porcentaje que representa cada uso pormenorizado sobre la edificabilidad total.

- Edificabilidad expresada en m² de techo edificable.

Condiciones particulares.

Bajo este epígrafe se recogen las condiciones particulares de obligado cumplimiento para los instrumentos de desarrollo de cada Área o Sector de referencia.

Condiciones de Desarrollo. Programación.

Si bien el Programa de Actuación no es un documento exigido como obligatorio por la LOUA, el Plan General sí está obligado a diseñar una estrategia de programación en la que se contenga el desarrollo y consecución de los objetivos del planeamiento. Este apartado contiene los siguientes datos:

- Cuatrienio de programación del Área o Sector.

- Año de inicio de la actuación.

Anexo de Normativa: ACTUACIONES PROGRAMADAS.

- Figura de Planeamiento de desarrollo, en los casos en que se establece como obligatoria, y plazo.

- Sistema de actuación, en su caso, y plazo.

- Urbanización, en que se establece la necesidad de redactar Proyecto de Urbanización en los casos en que resulta necesario, y plazo.

Las actuaciones programadas en suelo urbano no consolidado son los siguientes:

Intervenciones	Categoría	Superficie (m ²)	Sup. Cons. (m ²)	Nº Viv.
A-ALG-01	SUNC-ARIS	39.435	51.266	394
A-ALI-02	SUNC-ARIS	46.199	60.059	462
A-ALI-04	SUNC-ARIS	15.705	17.589	157
A-CAM-01	SUNC-ARIS	4.507	5.181	45
A-ROQ-02	SUNC-ARIS	10.413	13.537	104
A-SAL-01	SUNC-ARIS	12.597	16.376	126
U-AGU-01	SUNC-SEC	28.018	28.018	0
U-ALG-02	SUNC-SEC	72.704	72.704	473
U-CAM-01	SUNC-SEC	3.476	3.476	23
U-CAM-02	SUNC-SEC	5.429	5.429	35
U-CAM-05	SUNC-SEC	43.042	43.042	280
U-CMO-01	SUNC-SEC	49.030	49.030	319
U-CMO-02	SUNC-SEC	17.441	17.441	113
U-CMO-03	SUNC-SEC	43.345	43.345	282
U-CMO-04	SUNC-SEC	99.357	99.357	646
U-CMO-05	SUNC-SEC	15.565	15.565	101

Intervenciones	Categoría	Superficie (m ²)	Sup. Cons. (m ²)	Nº Viv.
U-CMO-06	SUNC-SEC	19.001	19.001	124
U-CMO-07	SUNC-SEC	43.339	43.339	282
U-CMO-08	SUNC-SEC	28.816	28.816	187
U-CMO-09	SUNC-SEC	19.561	19.561	127
U-CMO-10	SUNC-SEC	4.623	4.623	30
U-CMO-11	SUNC-SEC	11.300	11.300	73
U-PUE-01	SUNC-SEC	22.768	22.768	148
U-ROQ-01	SUNC-SEC	21.946	21.946	143
U-ROQ-02	SUNC-SEC	30.795	30.795	200
U-ROQ-03	SUNC-SEC	4.042	4.042	26
U-ROQ-05	SUNC-SEC	19.683	19.683	128
U-ROQ-07	SUNC-SEC	17.128	17.128	111
U-ROQ-09	SUNC-SEC	8.283	8.283	54
U-ROQ-10	SUNC-SEC	30.531	30.531	198
Total Suelo Urbano		782.674	816.204	5.337

Las actuaciones programadas en suelo urbanizable son los siguientes:

Intervenciones	Categoría	Superficie (m ²)	Sup. Cons. (m ²)	Nº Viv.
Z-ALG-01	SUR-S	201.892	100.946	0
Z-ALG-02	SUR-S	36.998	18.499	0
Z-ALG-03	SUR-S	107.240	53.620	0
Z-ALG-04	SUR-S	155.500	77.750	0
Z-ALG-08	SUR-S	59.087	29.544	0
Z-ALI-01	SUR-S	18.523	11.114	102
Z-ALI-11	SUR-S	160.644	80.322	0

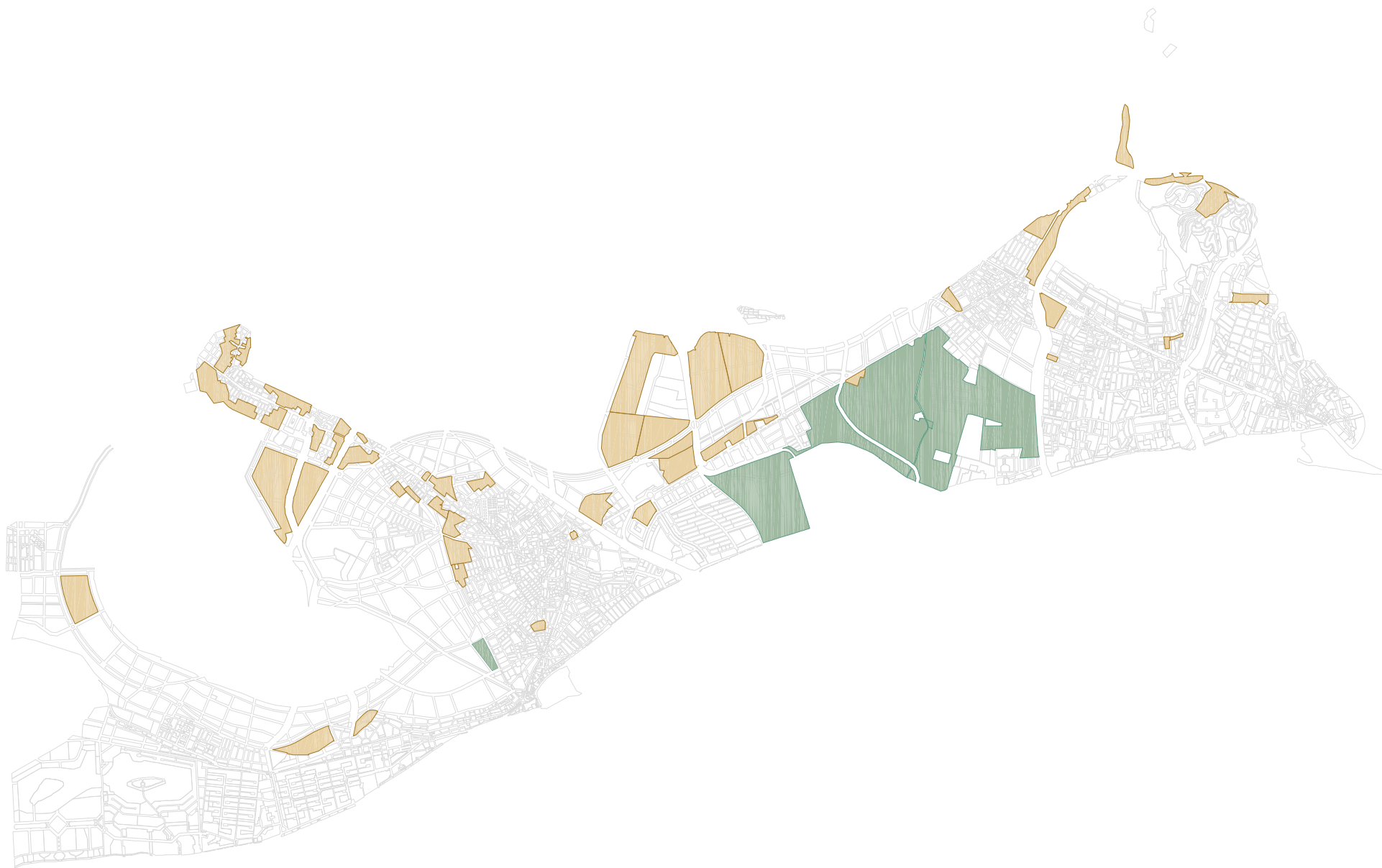
AYUNTAMIENTO DE ROQUETAS DE MAR
PGOU ROQUETAS DE MAR 2009

Anexo de Normativa: ACTUACIONES PROGRAMADAS.

Intervenciones	Categoría	Superficie (m2)	Sup. Cons.(m2)	Nº Viv.
Z-ALI-12	SUR-S	223.163	111.581	0
Z-CAM-01	SUR-S	59.682	35.809	328
Z-CAM-09	SUR-S	33.933	16.967	0
Z-CAP-09	SUR-S	190.700	95.350	0
Z-CAP-14	SUR-S	98.349	49.174	0
Z-MAR-06	SUR-S	71.436	42.862	314
Z-PAR-01	SUR-S	46.785	23.392	0
Z-PAR-03	SUR-S	92.727	46.364	0
Z-PAR-04	SUR-S	36.715	18.357	0
Z-PUE-01	SUR-O	27.563	22.601	179
Z-ROQ-05	SUR-S	47.744	28.647	263
Z-SAL-01	SUR-O	2.155.671	1.397.399	7.778
Z-SOL-05	SUR-S	104.902	62.941	0
Total Suelo Urbanizable		3.929.255	2.323.239	8.964

Las figuras de planeamiento de desarrollo que afecten a zonas en las que se detecte la presencia de la comunidad vegetal "*Mayteno europaei-Zizipheto loti sigmentum*", correspondiente a la Serie termomediterránea inferior almeriense occidental semiárida del arto (*Maytenus senegalensis subsp. Europaea*), catalogada como Vulnerable según la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de conservación de la flora y la fauna silvestres, incorporarán, a efectos de protección medioambiental, un "Plan de restauración y traslocación de la especie Maytenus Senegalensis" y requerirán informe vinculante de la Consejería de Medio Ambiente.

En concreto, en los sectores Z-PAR-04 y Z-MAR-06 se trasplantarán los individuos existentes a un sistema general de espacios libres o se integrarán en los sistemas locales de los propios sectores como espacios libres para la protección de los artos. Los ejemplares existentes en los sectores U-CMO-01, U-CMO-04 y U-CMO-08 se trasplantarán al área sur de la denominada zona 5 de la DIA o se integrarán en un sistema general de espacios libres para la protección de los artos.



Uso global:	Residencial
Uso Predominante:	Plurifamiliar
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	1,30
Edificabilidad máxima (m2t):	51.266
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	1,202
Superficie con aprovechamiento (m2s):	39.435
Ámbito del Sector (m2s):	39.435
Sistemas Generales adscritos (m2s):	0

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	47.393
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	42.654
Cesión 10% (UAs):	4.739
Excesos o defectos (UAs):	0

Reservas mínimas para dotaciones	
Cesiones espacios libres y otras dotaciones (m2s):	14.141
Densidad máxima (viv/Ha):	100
Nº máximo viviendas:	394



Objetivos y criterios de la ordenación:

Edificio singular: Uso terciario comercial y residencial.

Renovación del Mercado Municipal de Roquetas de Mar y construcción de viviendas de protección.

La edificación correspondiente al uso residencial y terciario, considerado como singular a efectos de altura y calificación, requerirá una consideración específica en la licencia como referente de buena arquitectura y de calidad en la construcción.

Ordenación pormenorizada:		
Usos pormenorizados	% Edif.	Edif.(m2t)
Terciario	31,04%	15.912
Residencial VL	41,12%	21.080
Residencial VPP	27,84%	14.273

Condiciones particulares:

El Convenio Urbanístico de Planeamiento y su modificación aprobada por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar en sesión de 31 de Marzo de 2009, vincula las determinaciones urbanísticas del Área de Reforma Interior A-ALG-01 al cumplimiento de las obligaciones asumidas por la entidad mercantil titular de los terrenos, de la que se denomina Área I de este ARI, en el presente documento.

Se deberá recabar informe, acerca de la inexistencia de riesgo de avenidas y la no inundabilidad de las zonas a urbanizar.

El Plan Especial deberá prever un número de plazas de aparcamientos públicos igual o superior al número de viviendas, y en ningún caso podrá ser inferior al número resultante de dividir la superficie de techo edificable por 100, de forma que la asignación no sea inferior a 1 plaza por cada 100 m2 construidos.

Condiciones de desarrollo. Programación:		
Cuatrienio	Primero	
Año inicio:	1º	
	Documento	Plazo
Planeamiento:	Plan Especial	3 meses
Gestión:	Compensación Proyecto de Urbanización	1 mes
Urbanización:		18 meses

A-ALG-01 Área de Reforma Interior elaborada según Acuerdo adoptado por Ayuntamiento, Pleno en sesión extraordinaria celebrada el día 31 de Marzo de 2009.

	Calificación	Sup. Suelo (m²)	Edif. Global	Techo edificable (m²)	Terciario	Edificabilidad Residencial VL		Edificabilidad Residencial VPP		Edificabilidad Total Residencial ARI	Máximo Nº de viviendas	Densidad Viv/Ha	Reserva Espacio Libre	Total Plazas Aparcamiento	Suelo cesión aparcamientos	Superficie neta parcelas	Nº de plantas
Total Área		39.435	1,30	51.266	15.912	21.080		14.273		35.354	394	100	14.141	553	11.059	14.235	
Área I																	
	Residencial			23.088		16.162	70%	6.926	30%				7.388		7.800		18
	Terciario			15.912													2
Subtotal Área I		30.000	1,30	39.000	15.912	21.080		-			219	73	10.590		9.205	10.205	20
Área II													4.567		1.854		
	Residencial			5.239		-	0%	5.239	100%								7
	Mercado (No Comp)			4.030													1
Subtotal Área II		4.030	1,30	5.239		-		14.273			175	185	-		-	4.030	8
Área III													2.185		1.405		
	Residencial			7.027		4.919	70%	2.108	30%								
Subtotal Área III		5.405	1,30	7.027		-		-			-	-	3.551		1.854	0	

I.-La superficie de 2.108 m2 correspondiente al 30% (para VPP) de la edificabilidad residencial del Área 3 se traslada al Área 2.

II.-La superficie de 4.919 m2 correspondiente al 70% (para VL) de la edificabilidad residencial del Área 3 se traslada al Área 1

III.-La superficie de 6.926 m2 correspondiente al 30% (para VPP) de la edificabilidad residencial del Área 1 se traslada al Área 2

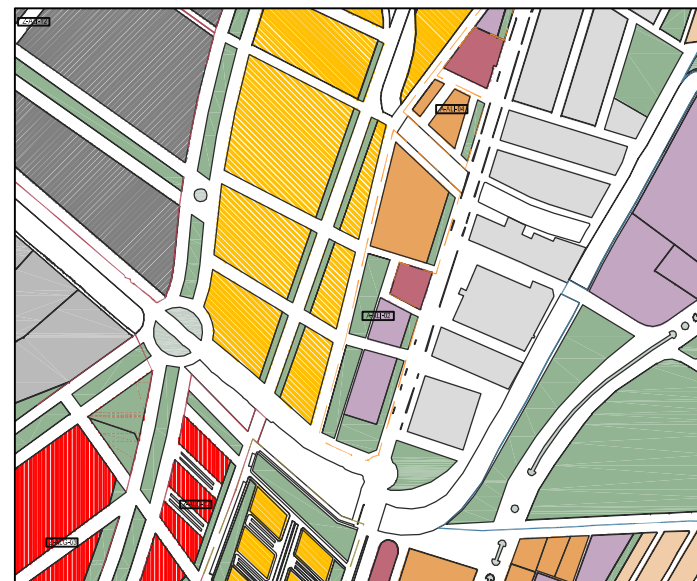
IV.-La superficie de 4.030 m2 dedicada a reposición del Mercado
no es computable a efectos de edificabilidad lucrativaV.-La edificación residencial aplicada para VPP (Viviendas de Protección Oficial u otros regimenes
de Protección Pública) corresponde al 40% de la edificabilidad residencial total.VI.-El mínimo número de aparcamientos obligatorio es de uno por vivienda, y la asignación no podrá ser inferior, en ningún caso,
a una plaza por cada 100 m2 construidos. En el cómputo expresado en esta tabla se incluye la superficie construida del merca

ORDENACIÓN FINAL RESULTANTE DE LAS TRES ÁREAS		Sup. Suelo (m²)	Edif. Global	Techo edificable (m²)	Terciario	Edificabilidad Residencial VL		Edificabilidad Residencial VPP		Edificabilidad Total Residencial ARI	Máximo Nº de viviendas	Densidad Viv/Ha	Reserva Espacio Libre	Total Plazas Aparcamiento	Suelo cesión aparcamientos	Superficie neta parcelas	Nº de plantas
Total Área		39.435	1,30	51.266	15.912	31%	21.080	41%	14.273	28%	35.354	394	100	14.141	553	11.059	14.235
ÁREA I		30.000	1,30	39.000	15.912		21.080		-		219	73	10.590	460	9.205	10.205	20
ÁREA II		4.030	1,30	5.239	-		-		14.273		175	185	-	-	-	4.030	8
ÁREA III		5.405	1,30	7.027	-		-		-		-	-	3.551	93	1.854	0	

Uso global:	Residencial
Uso Predominante:	Plurifamiliar
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	1,30
Edificabilidad máxima (m2t):	60.059
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	1,139
Superficie con aprovechamiento (m2s):	46.199
Ámbito del Sector (m2s):	46.199
Sistemas Generales adscritos (m2s):	0

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	52.642
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	47.377
Cesión 10% (UAs):	5.264
Excesos o defectos (UAs):	0

Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	13.200
Otras dotaciones (m2s):	8.502
Densidad máxima (viv/Ha):	100
Nº máximo viviendas:	462



Objetivos y criterios de la ordenación:

Sustitución de la actividad industrial programada en el PGOU97 por usos residenciales integrados en la trama residencial adyacente y más acordes con la configuración de la Ctra. De Alicún como bulvar con cuatro carriles de circulación, incorporando dotaciones adecuadas de espacios libres y equipamientos. Garantizar las conexiones, tanto viarias como peatonales, y la integración de la estructura urbana en el entorno. Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización de espacios libres y equipamientos grafiados en los planos. La actuación implica establecer una línea límite de edificación para conseguir el retranqueo de las alineaciones a la Ctra. De Alicún. Introducción de criterios de calidad ambiental en el diseño y ejecución de la actuación.

Condiciones particulares:

Área de Reforma Interior procedente del PGOU-97 (UE-42.2).

El Plan Especial deberá prever un número de plazas de aparcamientos públicos igual o superior al número de viviendas, y en ningún caso podrá ser inferior al número resultante de dividir la superficie de techo edificable por 100, de forma que la asignación no sea inferior a 1 plaza por cada 100 m2 construidos.

El Plan Especial establecerá la ordenación detallada del Área (LOUA 14.1.c) y fijará las reservas de los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial del Área para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (LOUA 10.1.A)b).

Con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Especial, se deberá contar con los informes favorables o, en su caso, autorización del Organismo de Cuenca competente, en este caso la Cuenca Mediterránea Andaluza, en cuanto a las afecciones a las zonas de dominio público hidráulico y las áreas de protección de la Rambla Vicar Norte. También se deberá recabar informe, acerca de la inexistencia de riesgo de avenidas y la no inundabilidad de las zonas a urbanizar.

Ordenación pormenorizada:

Usos pormenorizados	% Edif.	Edif. (m2t)
Terciario	10,00%	6.006
Residencial VL	63,00%	37.837
Residencial VPP	27,00%	16.216

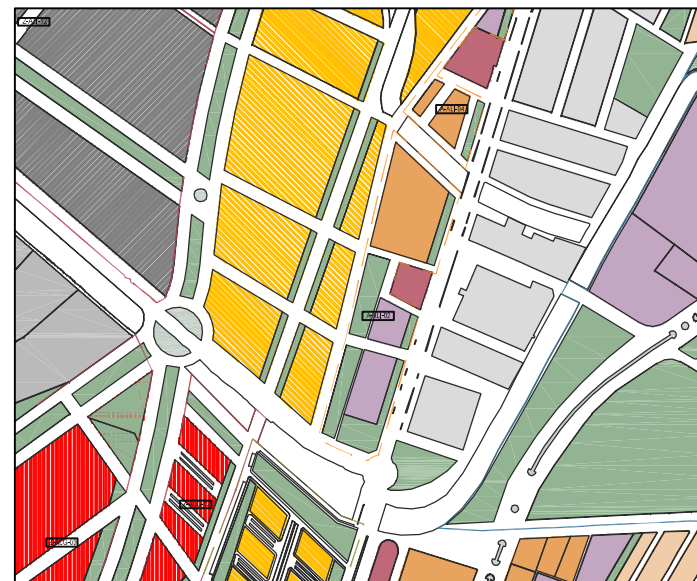
Condiciones de desarrollo. Programación:

Cuatrenio	Primero	
Año inicio:	1º	
	Documento	Plazo
Planeamiento:	Plan Especial	3 meses
Gestión:	Compensación	1 mes
Urbanización:	Proyecto de Urbanización	12 meses

Uso global:	Residencial
Uso Predominante:	Plurifamiliar
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	1,12
Edificabilidad máxima (m2t):	17.589
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,982
Superficie con aprovechamiento (m2s):	15.705
Ámbito del Sector (m2s):	15.705
Sistemas Generales adscritos (m2s):	0

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	15.417
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	13.875
Cesión 10% (UAs):	1.542
Excesos o defectos (UAs):	0

Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	2.842
Otras dotaciones (m2s):	1.918
Densidad máxima (viv/Ha):	100
Nº máximo viviendas:	157



Objetivos y criterios de la ordenación:

Sustitución de la actividad industrial programada en el PGOU97 por usos residenciales integrados en la trama residencial adyacente y más acordes con la configuración de la Ctra. De Alicún como bulvar con cuatro carriles de circulación, incorporando dotaciones adecuadas de espacios libres y equipamientos. Garantizar las conexiones, tanto viarias como peatonales, y la integración de la estructura urbana en el entorno. Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización de espacios libres y equipamientos grafiados en los planos. La actuación implica establecer una línea límite de edificación para conseguir el retranqueo de las alineaciones a la Ctra. De Alicún. Introducción de criterios de calidad ambiental en el diseño y ejecución de la actuación.

Condiciones particulares:

Área de Reforma Interior procedente del PGOU-97 (UE-42.1).

El Plan Especial deberá prever un número de plazas de aparcamientos públicos igual o superior al número de viviendas, y en ningún caso podrá ser inferior al número resultante de dividir la superficie de techo edificable por 100, de forma que la asignación no sea inferior a 1 plaza por cada 100 m2 construidos.

El Plan Especial establecerá la ordenación detallada del Área (LOUA 14.1.c) y fijará las reservas de los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial del Área para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (LOUA 10.1.A)b).

Con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Especial, se deberá contar con los informes favorables o, en su caso, autorización del Organismo de Cuenca competente, en este caso la Cuenca Mediterránea Andaluza, en cuanto a las afecciones a las zonas de dominio público hidráulico y las áreas de protección de la Rambla Vicar Norte. También se deberá recabar informe, acerca de la inexistencia de riesgo de avenidas y la no inundabilidad de las zonas a urbanizar.

Ordenación pormenorizada:

Usos pormenorizados	% Edif.	Edif.(m2t)
Terciario	10,00%	1.759
Residencial VL	63,00%	11.081
Residencial VPP	27,00%	4.749

Condiciones de desarrollo. Programación:

Cuatrenio	Primero	
Año inicio:	1º	
	Documento	Plazo
Planeamiento:	Plan Especial	3 meses
Gestión:	Compensación	1 mes
Urbanización:	Proyecto de Urbanización	12 meses

Uso global:	Residencial
Uso Predominante:	Plurifamiliar
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	1,15
Edificabilidad máxima (m2t):	5.181
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	1,007
Superficie con aprovechamiento (m2s):	4.507
Ámbito del Sector (m2s):	4.507
Sistemas Generales adscritos (m2s):	0

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	4.541
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	4.087
Cesión 10% (UAs):	454
Excesos o defectos (UAs):	0

Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	1.181
Otras dotaciones (m2s):	665
Densidad máxima (viv/Ha):	100
Nº máximo viviendas:	45



Objetivos y criterios de la ordenación:

Desarrollo de usos residenciales y obtención de equipamientos y espacios libres.
Garantizar las conexiones, tanto viarias como peatonales, y la integración de la estructura urbana en el entorno.
Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización de espacios libres y equipamientos grafados en los planos.
Introducción de criterios de calidad ambiental en el diseño y ejecución de la actuación.

Ordenación pormenorizada:		
Usos pormenorizados	% Edif.	Edif. (m2t)
Terciario	10,00%	518
Residencial VL	63,00%	3.264
Residencial VPP	27,00%	1.399

Condiciones particulares:

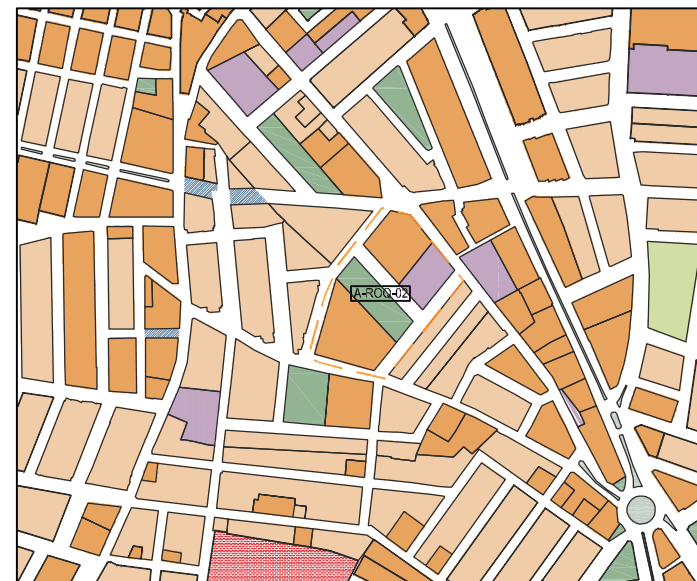
Área de Reforma Interior procedente del PGOU-97 (UE-29.2).
El Plan Especial deberá prever un número de plazas de aparcamientos públicos igual o superior al número de viviendas, y en ningún caso podrá ser inferior al número resultante de dividir la superficie de techo edificable por 100, de forma que la asignación no sea inferior a 1 plaza por cada 100 m2 construidos.
Con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Especial, se deberá contar con los informes favorables o, en su caso, autorización del Organismo de Cuenca competente, en este caso la Cuenca Mediterránea Andaluza, en cuanto a las afecciones a las zonas de dominio público hidráulico y las áreas de protección de la Rambla las Hortichuelas. También se deberá recabar informe, acerca de la inexistencia de riesgo de avenidas y la no inundabilidad de las zonas a urbanizar.
El Plan Especial establecerá la ordenación detallada del Área (LOUA 14.1.c) y fijará las reservas de los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial del Área para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (LOUA 10.1.A)b).

Condiciones de desarrollo. Programación:		
Cuatrenio	Primero	
Año inicio:	1º	
	Documento	Plazo
Planeamiento:	Plan Especial	3 meses
Gestión:	Compensación	1 mes
Urbanización:	Proyecto de Urbanización	12 meses

Uso global:	Residencial
Uso Predominante:	Plurifamiliar
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	1,30
Edificabilidad máxima (m2t):	13.537
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	1,139
Superficie con aprovechamiento (m2s):	10.413
Ámbito del Sector (m2s):	10.413
Sistemas Generales adscritos (m2s):	0

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	11.866
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	10.679
Cesión 10% (UAs):	1.187
Excesos o defectos (UAs):	0

Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	1.592
Otras dotaciones (m2s):	1.206
Densidad máxima (viv/Ha):	100
Nº máximo viviendas:	104



Objetivos y criterios de la ordenación:

Ordenación pormenorizada de un vacío urbano en el centro de Roquetas de Mar, posibilitando la integración en la trama urbana existente. Garantizar las conexiones, tanto viarias como peatonales, y la integración de la estructura urbana en el entorno. Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización de espacios libres y equipamientos grafiados en los planos. Introducción de criterios de calidad ambiental en el diseño y ejecución de la actuación.

Ordenación pormenorizada:		
Usos pormenorizados	% Edif.	Edif. (m2t)
Terciario	10,00%	1.354
Residencial VL	63,00%	8.529
Residencial VPP	27,00%	3.655

Condiciones particulares:

Área de Reforma Interior procedente del PGOU-97 (UE-80.1 y UE-80.2).

El Plan Especial deberá prever un número de plazas de aparcamientos públicos igual o superior al número de viviendas, y en ningún caso podrá ser inferior al número resultante de dividir la superficie de techo edificable por 100, de forma que la asignación no sea inferior a 1 plaza por cada 100 m2 construidos.

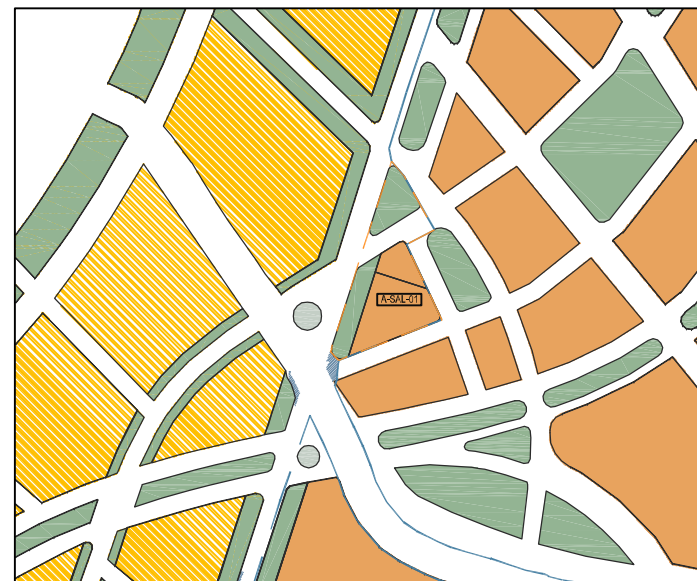
El Plan Especial establecerá la ordenación detallada del Área (LOUA 14.1.c) y fijará las reservas de los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial del Área para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (LOUA 10.1.A)b).

Condiciones de desarrollo. Programación:		
Cuatrenio	Primero	
Año inicio:	1º	
	Documento	Plazo
Planeamiento:	Plan Especial	3 meses
Gestión:	Compensación	1 mes
Urbanización:	Proyecto de Urbanización	12 meses

Uso global:	Residencial
Uso Predominante:	Plurifamiliar
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	1,30
Edificabilidad máxima (m2t):	16.376
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	1,139
Superficie con aprovechamiento (m2s):	12.597
Ámbito del Sector (m2s):	12.597
Sistemas Generales adscritos (m2s):	0

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	14.354
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	12.918
Cesión 10% (UAs):	1.435
Excesos o defectos (UAs):	0

Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	4.299
Otras dotaciones (m2s):	0
Densidad máxima (viv/Ha):	100
Nº máximo viviendas:	126



Objetivos y criterios de la ordenación:

Desarrollo de usos residenciales y obtención de equipamientos y espacios libres.
Garantizar las conexiones, tanto viarias como peatonales, y la integración de la estructura urbana en el entorno.
Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización de espacios libres y equipamientos grafados en los planos.
Introducción de criterios de calidad ambiental en el diseño y ejecución de la actuación.

Ordenación pormenorizada:		
Usos pormenorizados	% Edif.	Edif. (m2t)
Terciario	10,00%	1.638
Residencial VL	63,00%	10.317
Residencial VPP	27,00%	4.422

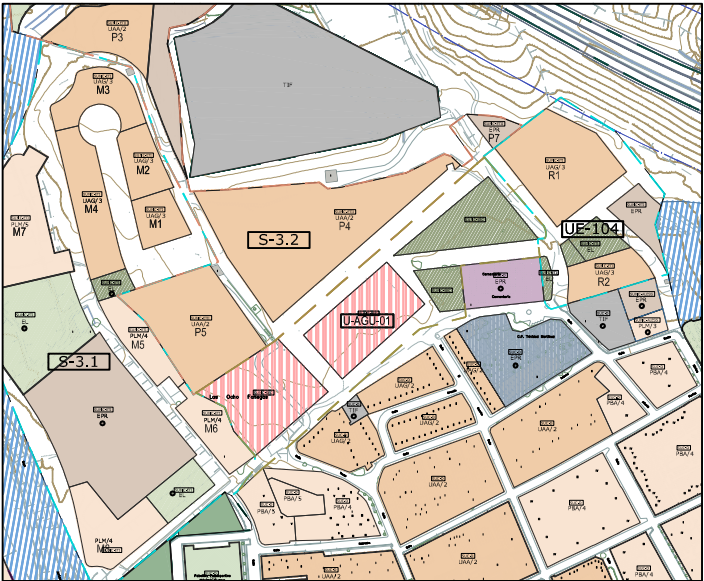
Condiciones particulares:

Área de Reforma Interior procedente del PGOU-97 (UE-39).
El Plan Especial deberá prever un número de plazas de aparcamientos públicos igual o superior al número de viviendas, y en ningún caso podrá ser inferior al número resultante de dividir la superficie de techo edificable por 100, de forma que la asignación no sea inferior a 1 plaza por cada 100 m2 construidos.
El Plan Especial establecerá la ordenación detallada del Área (LOUA 14.1.c) y fijará las reservas de los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial del Área para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (LOUA 10.1.A)b).

Condiciones de desarrollo. Programación:		
Cuatrenio	Primero	
Año inicio:	1º	
	Documento	Plazo
Planeamiento:	Plan Especial	3 meses
Gestión:	Compensación	1 mes
Urbanización:	Proyecto de Urbanización	12 meses

Uso global:	Terciario
Uso Predominante:	Comercial
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	1,00
Edificabilidad máxima (m2t):	28.018
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	1,000
Superficie con aprovechamiento (m2s):	28.018
Ámbito del Sector (m2s):	28.018
Sistemas Generales adscritos (m2s):	0

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	28.018
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	25.216
Cesión 10% (UAs):	2.802
Excesos o defectos (UAs):	0
Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	3.362
Otras dotaciones (m2s):	1.401
Densidad máxima (viv/Ha):	0
Nº máximo viviendas:	0



Objetivos y criterios de la ordenación:

Desarrollo de usos terciarios y obtención de equipamientos y espacios libres.
Garantizar las conexiones, tanto viarias como peatonales, y la integración de la estructura urbana en el entorno.
Introducción de criterios de calidad ambiental en el diseño y ejecución de la actuación.

Ordenación pormenorizada:		
Usos pormenorizados	% Edif.	Edif.(m2t)
Terciario	100,00%	28.018
Residencial VL	0,00%	0
Residencial VPP	0,00%	0

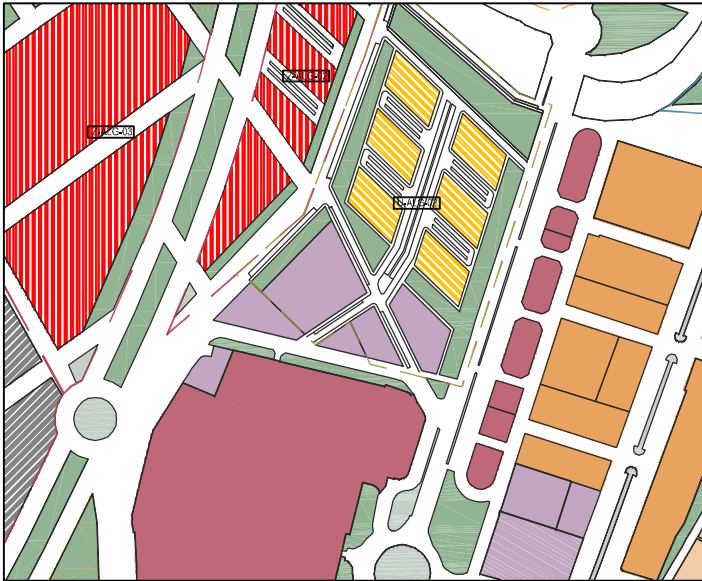
Condiciones particulares:

Sector de Suelo Urbano No Consolidado procedente del PGOU-97 (UE-08.1).
Con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial, se deberá contar con los informes favorables o, en su caso, autorización del Organismo de Cuenca competente, en este caso la Cuenca Mediterránea Andaluza, en cuanto a las afecciones a las zonas de dominio público hidráulico y las áreas de protección de la Rambla de la Gitana. También se deberá recabar informe, acerca de la inexistencia de riesgo de avenidas y la no inundabilidad de las zonas a urbanizar.
El Plan Parcial establecerá la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada del sector (LOUA 13.1.a) y localizará las reservas de los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (LOUA 10.1.A)b).
El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos públicos igual o superior al número de viviendas, y en ningún caso podrá ser inferior al número resultante de dividir la superficie de techo edificable por 100, de forma que la asignación no sea inferior a 1 plaza por cada 100 m2 construidos.

Condiciones de desarrollo. Programación:		
Cuatrienio	Primero	
Año inicio:	4º	
	Documento	Plazo
Planeamiento:	Plan Parcial	3 meses
Gestión:	Compensación	1 mes
Urbanización:	Proyecto de Urbanización	12 meses

Uso global:	Residencial
Uso Predominante:	Plurifamiliar
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	1,00
Edificabilidad máxima (m2t):	72.704
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,877
Superficie con aprovechamiento (m2s):	72.704
Ámbito del Sector (m2s):	72.704
Sistemas Generales adscritos (m2s):	0

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	63.725
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	57.353
Cesión 10% (UAs):	6.373
Excesos o defectos (UAs):	0
Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	13.087
Otras dotaciones (m2s):	15.995
Densidad máxima (viv/Ha):	65
Nº máximo viviendas:	473



Objetivos y criterios de la ordenación:

Desarrollo de usos residenciales y obtención de equipamientos y espacios libres.
Garantizar las conexiones, tanto viarias como peatonales, y la integración de la estructura urbana en el entorno.
Introducción de criterios de calidad ambiental en el diseño y ejecución de la actuación.

Ordenación pormenorizada:		
Usos pormenorizados	% Edif.	Edif.(m2t)
Terciario	10,00%	7.270
Residencial VL	63,00%	45.804
Residencial VPP	27,00%	19.630

Condiciones particulares:

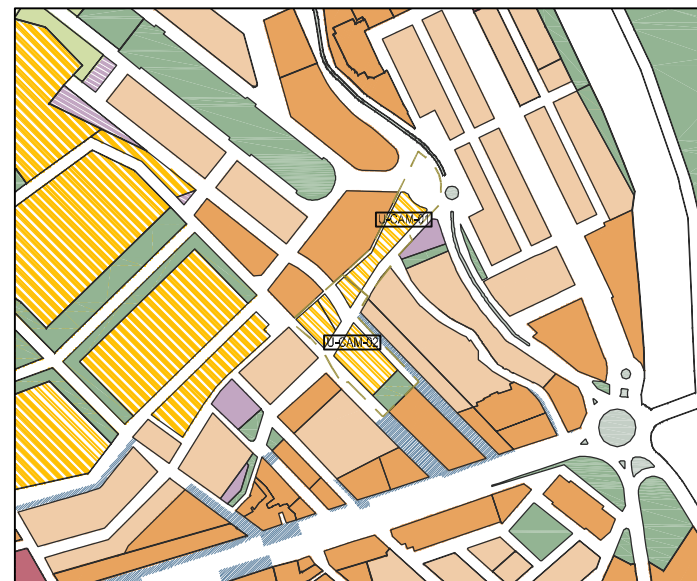
El Plan Parcial establecerá la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada del sector (LOUA 13.1.a) y localizará las reservas de los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (LOUA 10.1.A)b).
El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos públicos igual o superior al número de viviendas, y en ningún caso podrá ser inferior al número resultante de dividir la superficie de techo edificable por 100, de forma que la asignación no sea inferior a 1 plaza por cada 100 m2 construidos.

Condiciones de desarrollo. Programación:		
Cuatrenio	Primero	
Año inicio:	2º	
	Documento	Plazo
Planeamiento:	Plan Parcial	3 meses
Gestión:	Compensación	1 mes
Urbanización:	Proyecto de Urbanización	18 meses

Uso global:	Residencial
Uso Predominante:	Plurifamiliar
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	1,00
Edificabilidad máxima (m2t):	3.476
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,877
Superficie con aprovechamiento (m2s):	3.476
Ámbito del Sector (m2s):	3.476
Sistemas Generales adscritos (m2s):	0

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	3.047
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	2.742
Cesión 10% (UAs):	305
Excesos o defectos (UAs):	0

Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	626
Otras dotaciones (m2s):	417
Densidad máxima (viv/Ha):	65
Nº máximo viviendas:	23



Objetivos y criterios de la ordenación:

Desarrollo de usos residenciales y obtención de equipamientos y espacios libres.
Garantizar las conexiones, tanto viarias como peatonales, y la integración de la estructura urbana en el entorno.
Introducción de criterios de calidad ambiental en el diseño y ejecución de la actuación.

Ordenación pormenorizada:		
Usos pormenorizados	% Edif.	Edif. (m2t)
Terciario	10,00%	348
Residencial VL	63,00%	2.190
Residencial VPP	27,00%	939

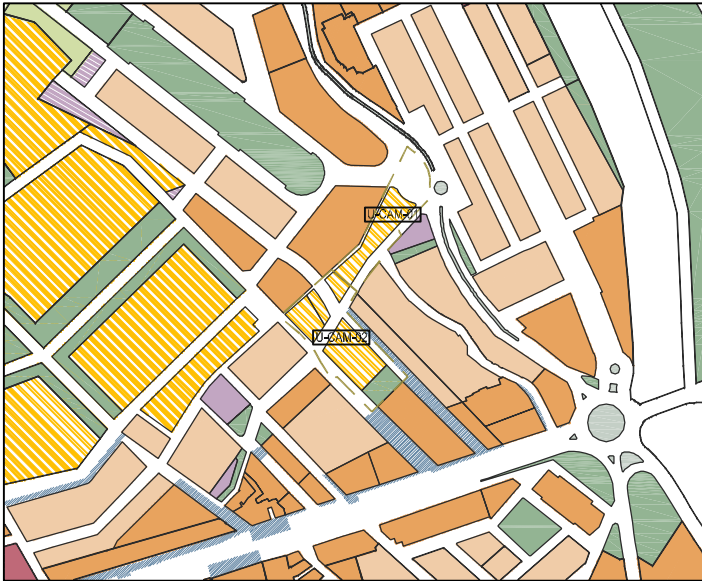
Condiciones particulares:

Sector de Suelo Urbano No Consolidado procedente del PGOU-97 (UE-11).
El Plan Parcial establecerá la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada del sector (LOUA 13.1.a) y localizará las reservas de los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (LOUA 10.1.A)b).
El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos públicos igual o superior al número de viviendas, y en ningún caso podrá ser inferior al número resultante de dividir la superficie de techo edificable por 100, de forma que la asignación no sea inferior a 1 plaza por cada 100 m2 construidos.

Condiciones de desarrollo. Programación:		
Cuatrenio	Primero	
Año inicio:	4º	
	Documento	Plazo
Planeamiento:	Plan Parcial	3 meses
Gestión:	Compensación	1 mes
Urbanización:	Proyecto de Urbanización	12 meses

Uso global:	Residencial
Uso Predominante:	Plurifamiliar
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	1,00
Edificabilidad máxima (m2t):	5.429
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,877
Superficie con aprovechamiento (m2s):	5.429
Ámbito del Sector (m2s):	5.429
Sistemas Generales adscritos (m2s):	0

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	4.758
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	4.282
Cesión 10% (UAs):	476
Excesos o defectos (UAs):	0
Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	977
Otras dotaciones (m2s):	651
Densidad máxima (viv/Ha):	65
Nº máximo viviendas:	35



Objetivos y criterios de la ordenación:

Desarrollo de usos residenciales y obtención de equipamientos y espacios libres.
Garantizar las conexiones, tanto viarias como peatonales, y la integración de la estructura urbana en el entorno.
Introducción de criterios de calidad ambiental en el diseño y ejecución de la actuación.

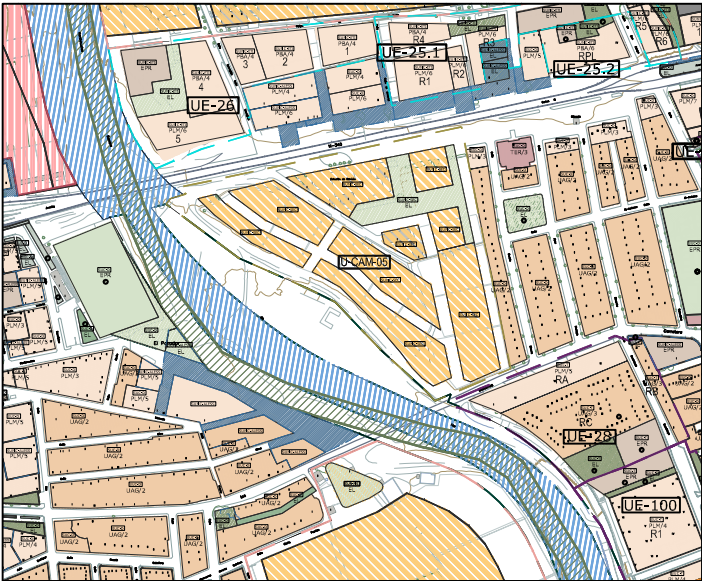
Ordenación pormenorizada:		
Usos pormenorizados	% Edif.	Edif.(m2t)
Terciario	10,00%	543
Residencial VL	63,00%	3.420
Residencial VPP	27,00%	1.466

Condiciones particulares:

Sector de Suelo Urbano No Consolidado procedente del PGOU-97 (UE-11).
El Plan Parcial establecerá la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada del sector (LOUA 13.1.a) y localizará las reservas de los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (LOUA 10.1.A)b).
El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos públicos igual o superior al número de viviendas, y en ningún caso podrá ser inferior al número resultante de dividir la superficie de techo edificable por 100, de forma que la asignación no sea inferior a 1 plaza por cada 100 m2 construidos.

Condiciones de desarrollo. Programación:		
Cuatrenio	Primero	
Año inicio:	4º	
	Documento	Plazo
Planeamiento:	Plan Parcial	3 meses
Gestión:	Compensación	1 mes
Urbanización:	Proyecto de Urbanización	12 meses

Uso global:	Residencial	Condiciones de Aprovechamiento	
Uso Predominante:	Plurifamiliar	Aprov. Objetivo (UAs):	37.727
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	1,00	Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	33.954
Edificabilidad máxima (m2t):	43.042	Cesión 10% (UAs):	3.773
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,877	Excesos o defectos (UAs):	0
Superficie con aprovechamiento (m2s):	43.042	Reservas mínimas para dotaciones	
Ámbito del Sector (m2s):	43.042	Parques y jardines (m2s):	7.748
Sistemas Generales adscritos (m2s):	0	Otras dotaciones (m2s):	9.469
		Densidad máxima (viv/Ha):	65
		Nº máximo viviendas:	280



Objetivos y criterios de la ordenación:
Desarrollo de usos residenciales y obtención de equipamientos y espacios libres.
Garantizar las conexiones, tanto viarias como peatonales, y la integración de la estructura urbana en el entorno.
Introducción de criterios de calidad ambiental en el diseño y ejecución de la actuación.

Condiciones particulares:
Sector de Suelo Urbano No Consolidado procedente del PGOU-97 (UE-24 y UE-27).
Con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial, se deberá contar con los informes favorables o, en su caso, autorización del Organismo de Cuenca competente, en este caso la Cuenca Mediterránea Andaluza, en cuanto a las afecciones a las zonas de dominio público hidráulico y las áreas de protección de la Rambla de las Hortichuelas. También se deberá recabar informe, acerca de la inexistencia de riesgo de avenidas y la no inundabilidad de las zonas a urbanizar.
El Plan Parcial establecerá la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada del sector (LOUA 13.1.a) y localizará las reservas de los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regimenes de protección pública (LOUA 10.1.A)b).
El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos públicos igual o superior al número de viviendas, y en ningún caso podrá ser inferior al número resultante de dividir la superficie de techo edificable por 100, de forma que la asignación no sea inferior a 1 plaza por cada 100 m2 construidos.

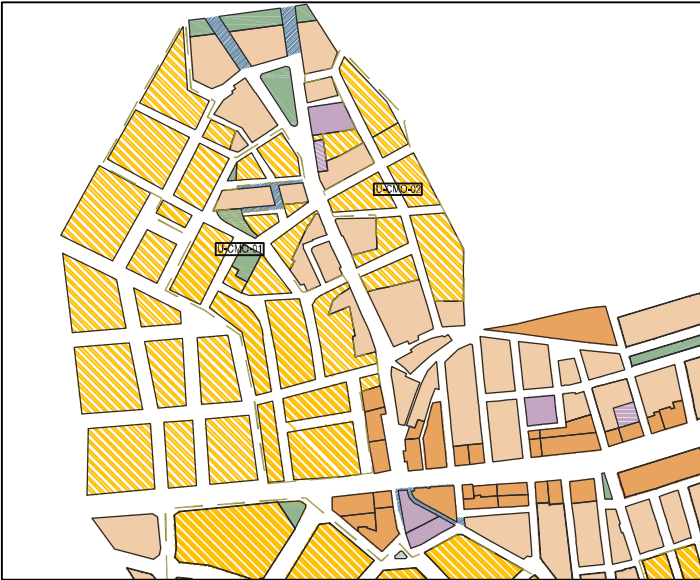
Ordenación pormenorizada:		
Usos pormenorizados	% Edif.	Edif.(m2t)
Terciario	10,00%	4.304
Residencial VL	63,00%	27.117
Residencial VPP	27,00%	11.621

Condiciones de desarrollo. Programación:		
Cuatrenio	Primero	
Año inicio:	1º	
	Documento	Plazo
Planeamiento:	Plan Parcial	3 meses
Gestión:	Compensación	1 mes
Urbanización:	Proyecto de Urbanización	12 meses

Uso global:	Residencial
Uso Predominante:	Plurifamiliar
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	1,00
Edificabilidad máxima (m2t):	49.030
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,877
Superficie con aprovechamiento (m2s):	49.030
Ámbito del Sector (m2s):	49.030
Sistemas Generales adscritos (m2s):	0

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	42.975
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	38.677
Cesión 10% (UAs):	4.297
Excesos o defectos (UAs):	0

Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	8.825
Otras dotaciones (m2s):	10.787
Densidad máxima (viv/Ha):	65
Nº máximo viviendas:	319



Objetivos y criterios de la ordenación:

Desarrollo de usos residenciales y obtención de equipamientos y espacios libres.
Garantizar las conexiones, tanto viarias como peatonales, y la integración de la estructura urbana en el entorno.
Introducción de criterios de calidad ambiental en el diseño y ejecución de la actuación.

Ordenación pormenorizada:		
Usos pormenorizados	% Edif.	Edif.(m2t)
Terciario	10,00%	4.903
Residencial VL	63,00%	30.889
Residencial VPP	27,00%	13.238

Condiciones particulares:

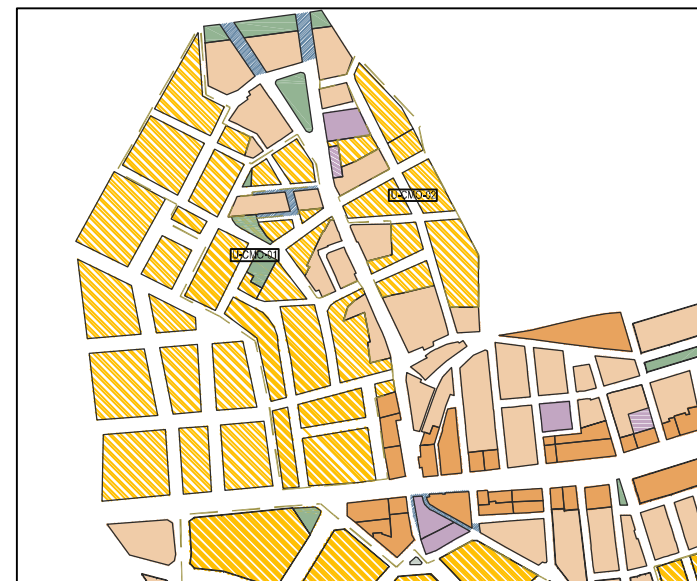
Sector de Suelo Urbano No Consolidado procedente del PGOU-97 (UE-46.1 y 46.2).
El Plan Parcial establecerá la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada del sector (LOUA 13.1.a) y localizará las reservas de los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (LOUA 10.1.A)b).
El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos públicos igual o superior al número de viviendas, y en ningún caso podrá ser inferior al número resultante de dividir la superficie de techo edificable por 100, de forma que la asignación no sea inferior a 1 plaza por cada 100 m2 construidos.

Condiciones de desarrollo. Programación:		
Cuatrenio	Primero	
Año inicio:	2º	
	Documento	Plazo
Planeamiento:	Plan Parcial	3 meses
Gestión:	Cooperación	4 meses
Urbanización:	Proyecto de Urbanización	12 meses

Uso global:	Residencial
Uso Predominante:	Plurifamiliar
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	1,00
Edificabilidad máxima (m2t):	17.441
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,877
Superficie con aprovechamiento (m2s):	17.441
Ámbito del Sector (m2s):	17.441
Sistemas Generales adscritos (m2s):	0

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	15.287
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	13.758
Cesión 10% (UAs):	1.529
Excesos o defectos (UAs):	0

Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	3.139
Otras dotaciones (m2s):	2.093
Densidad máxima (viv/Ha):	65
Nº máximo viviendas:	113



Objetivos y criterios de la ordenación:

Desarrollo de usos residenciales y obtención de equipamientos y espacios libres.
Garantizar las conexiones, tanto viarias como peatonales, y la integración de la estructura urbana en el entorno.
Introducción de criterios de calidad ambiental en el diseño y ejecución de la actuación.

Condiciones particulares:

Sector de Suelo Urbano No Consolidado procedente del PGOU-97 (UE-47 y 47.1).
Tratamiento ambiental y paisajístico del borde de contacto con el suelo no urbanizable.
El Plan Parcial establecerá la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada del sector (LOUA 13.1.a) y localizará las reservas de los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (LOUA 10.1.A)b).
El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos públicos igual o superior al número de viviendas, y en ningún caso podrá ser inferior al número resultante de dividir la superficie de techo edificable por 100, de forma que la asignación no sea inferior a 1 plaza por cada 100 m2 construidos.

Ordenación pormenorizada:

Usos pormenorizados	% Edif.	Edif.(m2t)
Terciario	10,00%	1.744
Residencial VL	63,00%	10.988
Residencial VPP	27,00%	4.709

Condiciones de desarrollo. Programación:

Cuatrenio	Primero	
Año inicio:	2º	
	Documento	Plazo
Planeamiento:	Plan Parcial	3 meses
Gestión:	Cooperación	4 meses
Urbanización:	Proyecto de Urbanización	12 meses

Uso global:	Residencial
Uso Predominante:	Plurifamiliar
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	1,00
Edificabilidad máxima (m2t):	43.345
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,877
Superficie con aprovechamiento (m2s):	43.345
Ámbito del Sector (m2s):	43.345
Sistemas Generales adscritos (m2s):	0

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	37.992
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	34.193
Cesión 10% (UAs):	3.799
Excesos o defectos (UAs):	0
Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	7.802
Otras dotaciones (m2s):	9.536
Densidad máxima (viv/Ha):	65
Nº máximo viviendas:	282



Objetivos y criterios de la ordenación:

Desarrollo de usos residenciales y obtención de equipamientos y espacios libres.
Garantizar las conexiones, tanto viarias como peatonales, y la integración de la estructura urbana en el entorno.
Introducción de criterios de calidad ambiental en el diseño y ejecución de la actuación.

Condiciones particulares:

Sector de Suelo Urbano No Consolidado procedente del PGOU-97 (UE-49, UE-50.1 y UE-50.2).
Tratamiento ambiental y paisajístico del borde de contacto con el suelo no urbanizable.
El Plan Parcial establecerá la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada del sector (LOUA 13.1.a) y localizará las reservas de los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (LOUA 10.1.A)b).
El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos públicos igual o superior al número de viviendas, y en ningún caso podrá ser inferior al número resultante de dividir la superficie de techo edificable por 100, de forma que la asignación no sea inferior a 1 plaza por cada 100 m2 construidos.

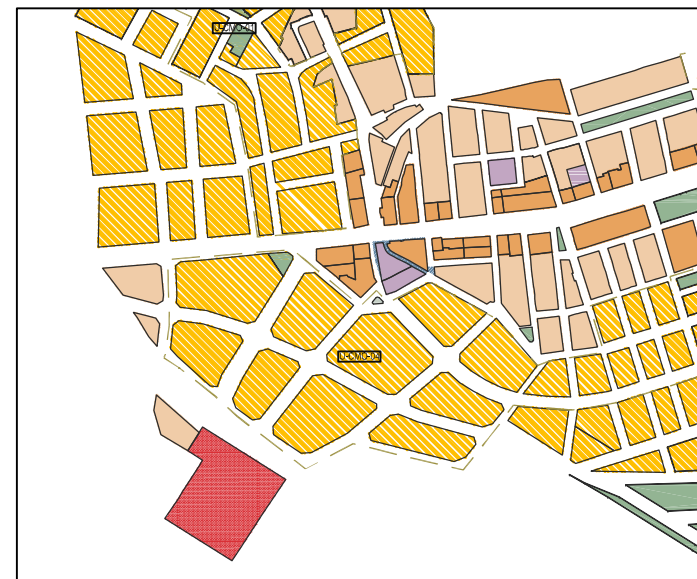
Ordenación pormenorizada:		
Usos pormenorizados	% Edif.	Edif. (m2t)
Terciario	10,00%	4.334
Residencial VL	63,00%	27.307
Residencial VPP	27,00%	11.703

Condiciones de desarrollo. Programación:		
Cuatrienio	Primero	
Año inicio:	2º	
	Documento	Plazo
Planeamiento:	Plan Parcial	3 meses
Gestión:	Compensación	1 mes
Urbanización:	Proyecto de Urbanización	12 meses

Uso global:	Residencial
Uso Predominante:	Plurifamiliar
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	1,00
Edificabilidad máxima (m2t):	99.357
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,877
Superficie con aprovechamiento (m2s):	99.357
Ámbito del Sector (m2s):	99.357
Sistemas Generales adscritos (m2s):	0

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	87.087
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	78.378
Cesión 10% (UAs):	8.709
Excesos o defectos (UAs):	0

Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	20.865
Otras dotaciones (m2s):	23.846
Densidad máxima (viv/Ha):	65
Nº máximo viviendas:	646



Objetivos y criterios de la ordenación:

Desarrollo de usos residenciales y obtención de equipamientos y espacios libres.
Garantizar las conexiones, tanto viarias como peatonales, y la integración de la estructura urbana en el entorno.
Introducción de criterios de calidad ambiental en el diseño y ejecución de la actuación.

Condiciones particulares:

Sector de Suelo Urbano No Consolidado procedente del PGOU-97 (UE-63.1, UE-63.2, UE-64.1 y UE-64.2).
Tratamiento ambiental y paisajístico del borde de contacto con el suelo no urbanizable y con el viario de sistema general.
El Plan Parcial establecerá la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada del sector (LOUA 13.1.a) y localizará las reservas de los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (LOUA 10.1.A)b).
El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos públicos igual o superior al número de viviendas, y en ningún caso podrá ser inferior al número resultante de dividir la superficie de techo edificable por 100, de forma que la asignación no sea inferior a 1 plaza por cada 100 m2 construidos.
Con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial, se deberá contar con informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente, en cuanto a la no afección al Cordel del Algarrobo

Ordenación pormenorizada:

Usos pormenorizados	% Edif.	Edif.(m2t)
Terciario	10,00%	9.936
Residencial VL	63,00%	62.595
Residencial VPP	27,00%	26.827

Condiciones de desarrollo. Programación:

Cuatrenio	Primero	
Año inicio:	4º	
	Documento	Plazo
Planeamiento:	Plan Parcial	3 meses
Gestión:	Compensación	1 mes
Urbanización:	Proyecto de Urbanización	18 meses

Uso global:	Residencial
Uso Predominante:	Plurifamiliar
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	1,00
Edificabilidad máxima (m2t):	15.565
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,877
Superficie con aprovechamiento (m2s):	15.565
Ámbito del Sector (m2s):	15.565
Sistemas Generales adscritos (m2s):	0

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	13.643
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	12.279
Cesión 10% (UAs):	1.364
Excesos o defectos (UAs):	0
Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	2.802
Otras dotaciones (m2s):	1.868
Densidad máxima (viv/Ha):	65
Nº máximo viviendas:	101



Objetivos y criterios de la ordenación:

Desarrollo de usos residenciales y obtención de equipamientos y espacios libres.
Garantizar las conexiones, tanto viarias como peatonales, y la integración de la estructura urbana en el entorno.
Introducción de criterios de calidad ambiental en el diseño y ejecución de la actuación.

Ordenación pormenorizada:		
Usos pormenorizados	% Edif.	Edif. (m2t)
Terciario	10,00%	1.557
Residencial VL	63,00%	9.806
Residencial VPP	27,00%	4.203

Condiciones particulares:

Sector de Suelo Urbano No Consolidado procedente del PGOU-97 (UE-52.1 y UE-53.1).
Tratamiento ambiental y paisajístico del borde de contacto con el suelo no urbanizable y con el viario de sistema general.
El Plan Parcial establecerá la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada del sector (LOUA 13.1.a) y localizará las reservas de los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (LOUA 10.1.A)b).
El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos públicos igual o superior al número de viviendas, y en ningún caso podrá ser inferior al número resultante de dividir la superficie de techo edificable por 100, de forma que la asignación no sea inferior a 1 plaza por cada 100 m2 construidos.

Condiciones de desarrollo. Programación:		
Cuatrenio	Primero	
Año inicio:	1º	
	Documento	Plazo
Planeamiento:	Plan Parcial	3 meses
Gestión:	Compensación	1 mes
Urbanización:	Proyecto de Urbanización	12 meses

Uso global:	Residencial
Uso Predominante:	Plurifamiliar
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	1,00
Edificabilidad máxima (m2t):	19.001
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,877
Superficie con aprovechamiento (m2s):	19.001
Ámbito del Sector (m2s):	19.001
Sistemas Generales adscritos (m2s):	0

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	16.654
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	14.989
Cesión 10% (UAs):	1.665
Excesos o defectos (UAs):	0

Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	3.420
Otras dotaciones (m2s):	2.280
Densidad máxima (viv/Ha):	65
Nº máximo viviendas:	124



Objetivos y criterios de la ordenación:

Desarrollo de usos residenciales y obtención de equipamientos y espacios libres.
Garantizar las conexiones, tanto viarias como peatonales, y la integración de la estructura urbana en el entorno.
Introducción de criterios de calidad ambiental en el diseño y ejecución de la actuación.

Condiciones particulares:

Sector de Suelo Urbano No Consolidado procedente del PGOU-97 (UE-58.1 y UE-59).
Tratamiento ambiental y paisajístico del borde de contacto con el suelo no urbanizable y con el viario de sistema general.
El Plan Parcial establecerá la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada del sector (LOUA 13.1.a) y localizará las reservas de los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (LOUA 10.1.A)b).
El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos públicos igual o superior al número de viviendas, y en ningún caso podrá ser inferior al número resultante de dividir la superficie de techo edificable por 100, de forma que la asignación no sea inferior a 1 plaza por cada 100 m2 construidos.

Ordenación pormenorizada:

Usos pormenorizados	% Edif.	Edif.(m2t)
Terciario	10,00%	1.900
Residencial VL	63,00%	11.970
Residencial VPP	27,00%	5.130

Condiciones de desarrollo. Programación:

Cuatrenio	Primero	
Año inicio:	2º	
	Documento	Plazo
Planeamiento:	Plan Parcial	3 meses
Gestión:	Compensación	1 mes
Urbanización:	Proyecto de Urbanización	12 meses

Uso global:	Residencial
Uso Predominante:	Plurifamiliar
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	1,00
Edificabilidad máxima (m2t):	43.339
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,877
Superficie con aprovechamiento (m2s):	43.339
Ámbito del Sector (m2s):	43.339
Sistemas Generales adscritos (m2s):	0

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	37.986
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	34.188
Cesión 10% (UAs):	3.799
Excesos o defectos (UAs):	0
Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	7.801
Otras dotaciones (m2s):	9.535
Densidad máxima (viv/Ha):	65
Nº máximo viviendas:	282



Objetivos y criterios de la ordenación:

Desarrollo de usos residenciales y obtención de equipamientos y espacios libres.
Garantizar las conexiones, tanto viarias como peatonales, y la integración de la estructura urbana en el entorno.
Introducción de criterios de calidad ambiental en el diseño y ejecución de la actuación.

Ordenación pormenorizada:		
Usos pormenorizados	% Edif.	Edif.(m2t)
Terciario	10,00%	4.334
Residencial VL	63,00%	27.303
Residencial VPP	27,00%	11.701

Condiciones particulares:

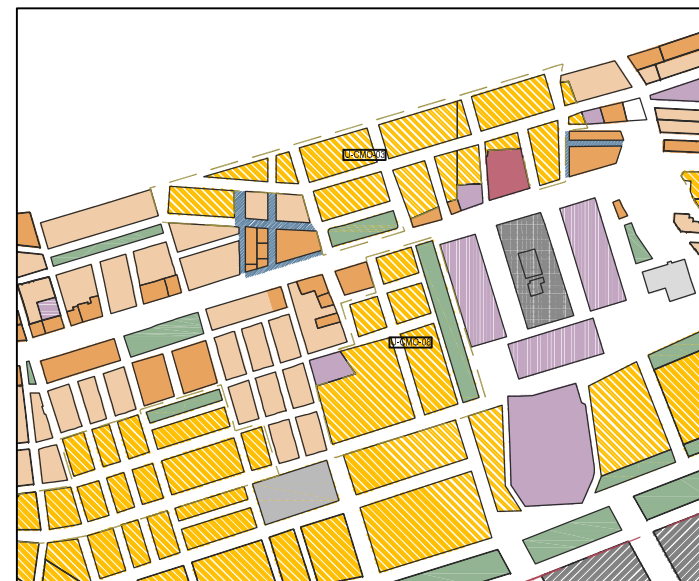
Sector de Suelo Urbano No Consolidado procedente del PGOU-97 (UE-58.1, UE-58.2 y UE-59).
Tratamiento ambiental y paisajístico del borde de contacto con el suelo no urbanizable y con el viario de sistema general.
El Plan Parcial establecerá la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada del sector (LOUA 13.1.a) y localizará las reservas de los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (LOUA 10.1.A)b).
El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos públicos igual o superior al número de viviendas, y en ningún caso podrá ser inferior al número resultante de dividir la superficie de techo edificable por 100, de forma que la asignación no sea inferior a 1 plaza por cada 100 m2 construidos.

Condiciones de desarrollo. Programación:		
Cuatrenio	Primero	
Año inicio:	3º	
	Documento	Plazo
Planeamiento:	Plan Parcial	3 meses
Gestión:	Compensación	1 mes
Urbanización:	Proyecto de Urbanización	12 meses

Uso global:	Residencial
Uso Predominante:	Plurifamiliar
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	1,00
Edificabilidad máxima (m2t):	28.816
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,82
Superficie con aprovechamiento (m2s):	28.816
Ámbito del Sector (m2s):	28.816
Sistemas Generales adscritos (m2s):	0

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	23.701
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	21.331
Cesión 10% (UAs):	2.370
Excesos o defectos (UAs):	0

Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	5.187
Otras dotaciones (m2s):	3.458
Densidad máxima (viv/Ha):	65
Nº máximo viviendas:	187



Objetivos y criterios de la ordenación:

Desarrollo de usos residenciales y obtención de equipamientos y espacios libres.
Garantizar las conexiones, tanto viarias como peatonales, y la integración de la estructura urbana en el entorno.
Introducción de criterios de calidad ambiental en el diseño y ejecución de la actuación.

Ordenación pormenorizada:		
Usos pormenorizados	% Edif.	Edif.(m2t)
Terciario	10,00%	2.882
Residencial VL	63,00%	18.154
Residencial VPP	27,00%	7.780

Condiciones particulares:

Sector de Suelo Urbano No Consolidado procedente del PGOU-97 (UE-61).
Tratamiento ambiental y paisajístico del borde de contacto con el suelo no urbanizable y con el viario de sistema general.
El Plan Parcial establecerá la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada del sector (LOUA 13.1.a) y localizará las reservas de los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (LOUA 10.1.A)b).
El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos públicos igual o superior al número de viviendas, y en ningún caso podrá ser inferior al número resultante de dividir la superficie de techo edificable por 100, de forma que la asignación no sea inferior a 1 plaza por cada 100 m2 construidos.

Condiciones de desarrollo. Programación:		
Cuatrienio	Primero	
Año inicio:	2º	
	Documento	Plazo
Planeamiento:	Plan Parcial	3 meses
Gestión:	Compensación	1 mes
Urbanización:	Proyecto de Urbanización	12 meses

Uso global:	Residencial
Uso Predominante:	Plurifamiliar
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	1,00
Edificabilidad máxima (m2t):	19.561
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,877
Superficie con aprovechamiento (m2s):	19.561
Ámbito del Sector (m2s):	19.561
Sistemas Generales adscritos (m2s):	0

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	17.145
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	15.431
Cesión 10% (UAs):	1.715
Excesos o defectos (UAs):	0

Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	3.521
Otras dotaciones (m2s):	2.347
Densidad máxima (viv/Ha):	65
Nº máximo viviendas:	127



Objetivos y criterios de la ordenación:

Desarrollo de usos residenciales y obtención de equipamientos y espacios libres.
Garantizar las conexiones, tanto viarias como peatonales, y la integración de la estructura urbana en el entorno.
Introducción de criterios de calidad ambiental en el diseño y ejecución de la actuación.

Ordenación pormenorizada:		
Usos pormenorizados	% Edif.	Edif.(m2t)
Terciario	10,00%	1.956
Residencial VL	63,00%	12.323
Residencial VPP	27,00%	5.281

Condiciones particulares:

Sector de Suelo Urbano No Consolidado procedente del PGOU-97 (UE-60)
Tratamiento ambiental y paisajístico del borde de contacto con el suelo no urbanizable y con el viario de sistema general.
El Plan Parcial establecerá la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada del sector (LOUA 13.1.a) y localizará las reservas de los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (LOUA 10.1.A)b).
El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos públicos igual o superior al número de viviendas, y en ningún caso podrá ser inferior al número resultante de dividir la superficie de techo edificable por 100, de forma que la asignación no sea inferior a 1 plaza por cada 100 m2 construidos.

Condiciones de desarrollo. Programación:		
Cuatrenio	Primero	
Año inicio:	3º	
	Documento	Plazo
Planeamiento:	Plan Parcial	3 meses
Gestión:	Compensación Proyecto de Urbanización	1 mes
Urbanización:		12 meses

Uso global:	Residencial
Uso Predominante:	Plurifamiliar
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	1,00
Edificabilidad máxima (m2t):	4.623
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,877
Superficie con aprovechamiento (m2s):	4.623
Ámbito del Sector (m2s):	4.623
Sistemas Generales adscritos (m2s):	0

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	4.052
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	3.647
Cesión 10% (UAs):	405
Excesos o defectos (UAs):	0

Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	832
Otras dotaciones (m2s):	555
Densidad máxima (viv/Ha):	65
Nº máximo viviendas:	30



Objetivos y criterios de la ordenación:

Desarrollo de usos residenciales y obtención de equipamientos y espacios libres.
Garantizar las conexiones, tanto viarias como peatonales, y la integración de la estructura urbana en el entorno.
Introducción de criterios de calidad ambiental en el diseño y ejecución de la actuación.

Ordenación pormenorizada:		
Usos pormenorizados	% Edif.	Edif. (m2t)
Terciario	10,00%	462
Residencial VL	63,00%	2.913
Residencial VPP	27,00%	1.248

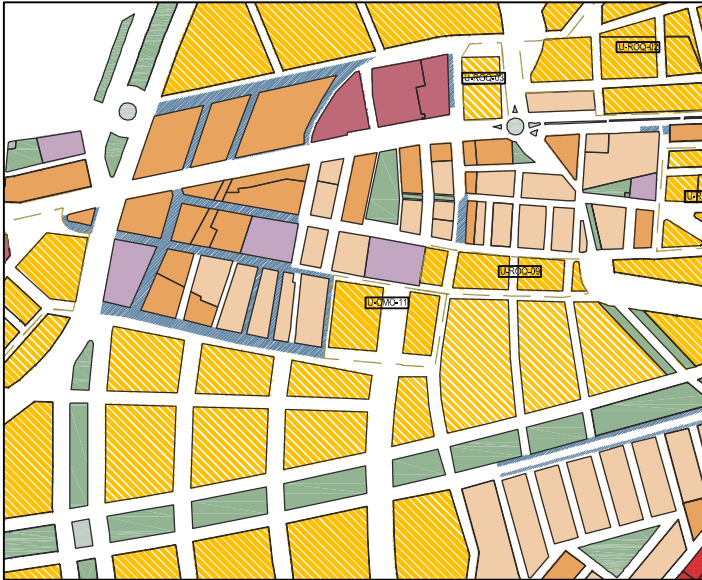
Condiciones particulares:

Sector de Suelo Urbano No Consolidado procedente del PGOU-97 (UE-53.1).
Tratamiento ambiental y paisajístico del borde de contacto con el suelo no urbanizable y con el viario de sistema general.
El Plan Parcial establecerá la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada del sector (LOUA 13.1.a) y localizará las reservas de los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (LOUA 10.1.A)b).
El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos públicos igual o superior al número de viviendas, y en ningún caso podrá ser inferior al número resultante de dividir la superficie de techo edificable por 100, de forma que la asignación no sea inferior a 1 plaza por cada 100 m2 construidos.

Condiciones de desarrollo. Programación:		
Cuatrenio	Primero	
Año inicio:	2º	
	Documento	Plazo
Planeamiento:	Plan Parcial	3 meses
Gestión:	Compensación	1 mes
Urbanización:	Proyecto de Urbanización	12 meses

Uso global:	Residencial
Uso Predominante:	Plurifamiliar
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	1,00
Edificabilidad máxima (m2t):	11.300
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,877
Superficie con aprovechamiento (m2s):	11.300
Ámbito del Sector (m2s):	11.300
Sistemas Generales adscritos (m2s):	0

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	9.904
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	8.914
Cesión 10% (UAs):	990
Excesos o defectos (UAs):	0
Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	2.034
Otras dotaciones (m2s):	1.356
Densidad máxima (viv/Ha):	65
Nº máximo viviendas:	73



Objetivos y criterios de la ordenación:

Desarrollo de usos residenciales y obtención de equipamientos y espacios libres.
Garantizar las conexiones, tanto viarias como peatonales, y la integración de la estructura urbana en el entorno.
Introducción de criterios de calidad ambiental en el diseño y ejecución de la actuación.

Ordenación pormenorizada:		
Usos pormenorizados	% Edif.	Edif.(m2t)
Terciario	10,00%	1.130
Residencial VL	63,00%	7.119
Residencial VPP	27,00%	3.051

Condiciones particulares:

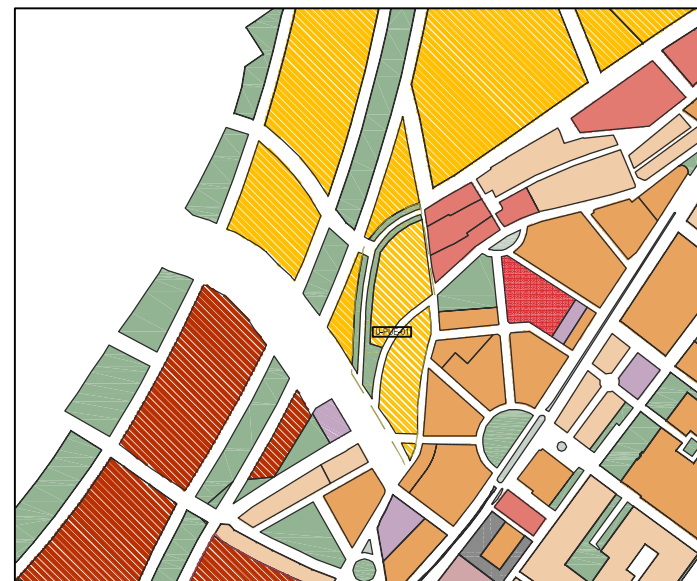
Sector de Suelo Urbano No Consolidado procedente del PGOU-97 (UE-57).
El Plan Parcial establecerá la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada del sector (LOUA 13.1.a) y localizará las reservas de los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (LOUA 10.1.A)b).
El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos públicos igual o superior al número de viviendas, y en ningún caso podrá ser inferior al número resultante de dividir la superficie de techo edificable por 100, de forma que la asignación no sea inferior a 1 plaza por cada 100 m2 construidos.

Condiciones de desarrollo. Programación:		
Cuatrenio	Primero	
Año inicio:	2º	
	Documento	Plazo
Planeamiento:	Plan Parcial	3 meses
Gestión:	Compensación	1 mes
Urbanización:	Proyecto de Urbanización	12 meses

Uso global:	Residencial
Uso Predominante:	Plurifamiliar
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	1,00
Edificabilidad máxima (m2t):	22.768
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,877
Superficie con aprovechamiento (m2s):	22.768
Ámbito del Sector (m2s):	22.768
Sistemas Generales adscritos (m2s):	0

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	19.956
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	17.960
Cesión 10% (UAs):	1.996
Excesos o defectos (UAs):	0

Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	4.098
Otras dotaciones (m2s):	2.732
Densidad máxima (viv/Ha):	65
Nº máximo viviendas:	148



Objetivos y criterios de la ordenación:

Desarrollo de usos residenciales y obtención de equipamientos y espacios libres.
Garantizar las conexiones, tanto viarias como peatonales, y la integración de la estructura urbana en el entorno.
Introducción de criterios de calidad ambiental en el diseño y ejecución de la actuación.

Ordenación pormenorizada:		
Usos pormenorizados	% Edif.	Edif. (m2t)
Terciario	10,00%	2.277
Residencial VL	63,00%	14.344
Residencial VPP	27,00%	6.147

Condiciones particulares:

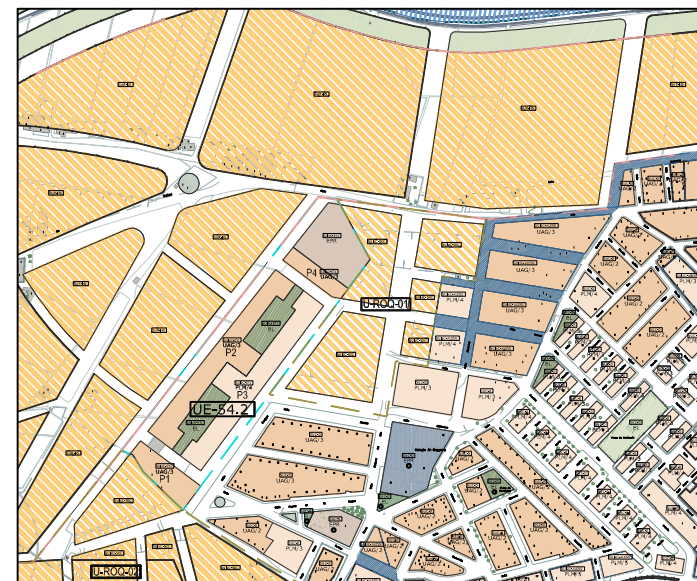
Sector de Suelo Urbano No Consolidado procedente del PGOU-97 (UE-89).
Tratamiento ambiental y paisajístico del borde de contacto con el suelo no urbanizable y con el viario de sistema general.
El Plan Parcial establecerá la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada del sector (LOUA 13.1.a) y localizará las reservas de los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (LOUA 10.1.A)b).
El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos públicos igual o superior al número de viviendas, y en ningún caso podrá ser inferior al número resultante de dividir la superficie de techo edificable por 100, de forma que la asignación no sea inferior a 1 plaza por cada 100 m2 construidos.

Condiciones de desarrollo. Programación:		
Cuatrenio	Primero	
Año inicio:	1º	
	Documento	Plazo
Planeamiento:	Plan Parcial	3 meses
Gestión:	Compensación	1 mes
Urbanización:	Proyecto de Urbanización	12 meses

Uso global:	Residencial
Uso Predominante:	Plurifamiliar
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	1,00
Edificabilidad máxima (m2t):	21.946
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,877
Superficie con aprovechamiento (m2s):	21.946
Ámbito del Sector (m2s):	21.946
Sistemas Generales adscritos (m2s):	0

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	19.236
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	17.312
Cesión 10% (UAs):	1.924
Excesos o defectos (UAs):	0

Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	3.950
Otras dotaciones (m2s):	2.634
Densidad máxima (viv/Ha):	65
Nº máximo viviendas:	143



Objetivos y criterios de la ordenación:

Desarrollo de usos residenciales y obtención de equipamientos y espacios libres.
Garantizar las conexiones, tanto viarias como peatonales, y la integración de la estructura urbana en el entorno.
Introducción de criterios de calidad ambiental en el diseño y ejecución de la actuación.

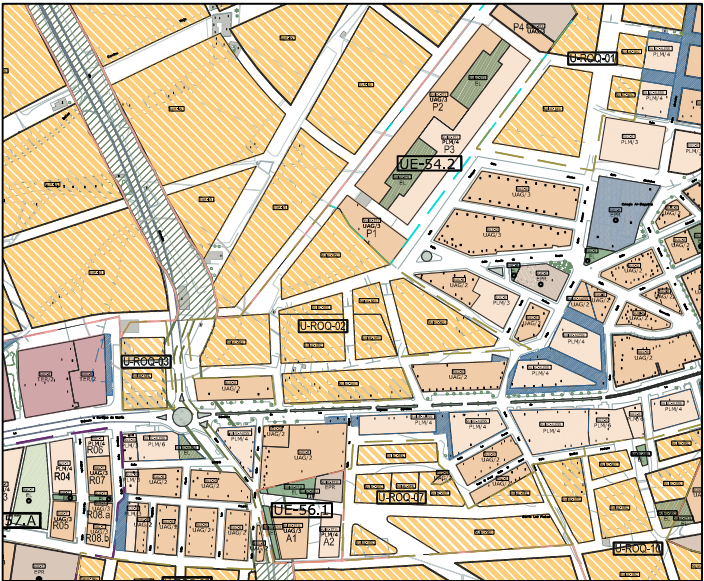
Ordenación pormenorizada:		
Usos pormenorizados	% Edif.	Edif.(m2t)
Terciario	10,00%	2.195
Residencial VL	63,00%	13.826
Residencial VPP	27,00%	5.925

Condiciones particulares:

Sector de Suelo Urbano No Consolidado procedente del PGOU-97 (UE-54-3).
El Plan Parcial establecerá la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada del sector (LOUA 13.1.a) y localizará las reservas de los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (LOUA 10.1.A)b).
El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos públicos igual o superior al número de viviendas, y en ningún caso podrá ser inferior al número resultante de dividir la superficie de techo edificable por 100, de forma que la asignación no sea inferior a 1 plaza por cada 100 m2 construidos.

Condiciones de desarrollo. Programación:		
Cuatrienio	Primero	
Año inicio:	1º	
	Documento	Plazo
Planeamiento:	Plan Parcial	3 meses
Gestión:	Compensación	1 mes
Urbanización:	Proyecto de Urbanización	12 meses

Uso global:	Residencial	Condiciones de Aprovechamiento	
Uso Predominante:	Plurifamiliar	Aprov. Objetivo (UAs):	26.991
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	1,00	Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	24.292
Edificabilidad máxima (m2t):	30.795	Cesión 10% (UAs):	2.699
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,877	Excesos o defectos (UAs):	0
Superficie con aprovechamiento (m2s):	30.795	Reservas mínimas para dotaciones	
Ámbito del Sector (m2s):	30.795	Parques y jardines (m2s):	5.543
Sistemas Generales adscritos (m2s):	0	Otras dotaciones (m2s):	3.695
		Densidad máxima (viv/Ha):	65
		Nº máximo viviendas:	200



Objetivos y criterios de la ordenación:
Desarrollo de usos residenciales y obtención de equipamientos y espacios libres.
Garantizar las conexiones, tanto viarias como peatonales, y la integración de la estructura urbana en el entorno.
Introducción de criterios de calidad ambiental en el diseño y ejecución de la actuación.

Condiciones particulares:
Sector de Suelo Urbano No Consolidado procedente del PGOU-97 (UE-54.1 y UE-55).
El Plan Parcial establecerá la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada del sector (LOUA 13.1.a) y localizará las reservas de los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regimenes de protección pública (LOUA 10.1.A)b).
El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos públicos igual o superior al número de viviendas, y en ningún caso podrá ser inferior al número resultante de dividir la superficie de techo edificable por 100, de forma que la asignación no sea inferior a 1 plaza por cada 100 m2 construidos.
Con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial, se deberá contar con informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente, en cuanto a la no afección al Cordel de la Martinica.

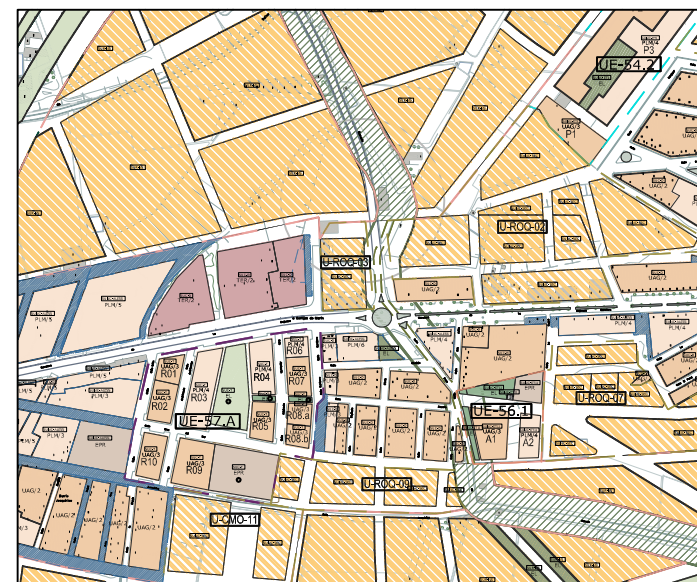
Ordenación pormenorizada:		
Usos pormenorizados	% Edif.	Edif.(m2t)
Terciario	10,00%	3.079
Residencial VL	63,00%	19.401
Residencial VPP	27,00%	8.315

Condiciones de desarrollo. Programación:		
Cuatrenio	Primero	
Año inicio:	1º	
	Documento	Plazo
Planeamiento:	Plan Parcial	3 meses
Gestión:	Compensación	1 mes
Urbanización:	Proyecto de Urbanización	12 meses

Uso global:	Residencial
Uso Predominante:	Plurifamiliar
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	1,00
Edificabilidad máxima (m2t):	4.042
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,877
Superficie con aprovechamiento (m2s):	4.042
Ámbito del Sector (m2s):	4.042
Sistemas Generales adscritos (m2s):	0

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	3.543
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	3.189
Cesión 10% (UAs):	354
Excesos o defectos (UAs):	0

Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	728
Otras dotaciones (m2s):	485
Densidad máxima (viv/Ha):	65
Nº máximo viviendas:	26



Objetivos y criterios de la ordenación:

Desarrollo de usos residenciales y obtención de equipamientos y espacios libres.
Garantizar las conexiones, tanto viarias como peatonales, y la integración de la estructura urbana en el entorno.
Introducción de criterios de calidad ambiental en el diseño y ejecución de la actuación.

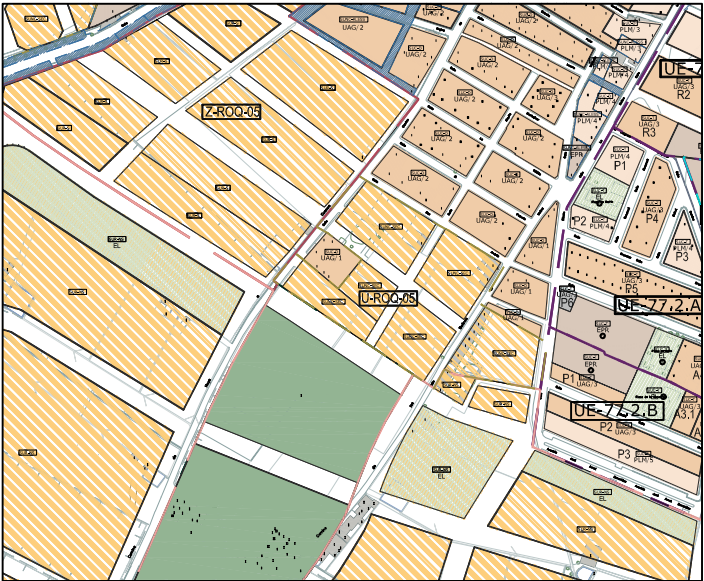
Ordenación pormenorizada:		
Usos pormenorizados	% Edif.	Edif. (m2t)
Terciario	10,00%	404
Residencial VL	63,00%	2.547
Residencial VPP	27,00%	1.091

Condiciones particulares:

Sector de Suelo Urbano No Consolidado procedente del PGOU-97 (UE-55).
El Plan Parcial establecerá la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada del sector (LOUA 13.1.a) y localizará las reservas de los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (LOUA 10.1.A)b).
El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos públicos igual o superior al número de viviendas, y en ningún caso podrá ser inferior al número resultante de dividir la superficie de techo edificable por 100, de forma que la asignación no sea inferior a 1 plaza por cada 100 m2 construidos.
Con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial, se deberá contar con informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente, en cuanto a la no afección al Cordel de la Martinica.

Condiciones de desarrollo. Programación:		
Cuatrenio	Primero	
Año inicio:	2º	
	Documento	Plazo
Planeamiento:	Plan Parcial	3 meses
Gestión:	Compensación Proyecto de Urbanización	1 mes
Urbanización:		12 meses

Uso global:	Residencial	Condiciones de Aprovechamiento	
Uso Predominante:	Plurifamiliar	Aprov. Objetivo (UAs):	17.252
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	1,00	Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	15.527
Edificabilidad máxima (m2t):	19.683	Cesión 10% (UAs):	1.725
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,877	Excesos o defectos (UAs):	0
Superficie con aprovechamiento (m2s):	19.683	Reservas mínimas para dotaciones	
Ámbito del Sector (m2s):	19.683	Parques y jardines (m2s):	3.543
Sistemas Generales adscritos (m2s):	0	Otras dotaciones (m2s):	2.362
		Densidad máxima (viv/Ha):	65
		Nº máximo viviendas:	128



Objetivos y criterios de la ordenación:
Desarrollo de usos residenciales y obtención de equipamientos y espacios libres.
Garantizar las conexiones, tanto viarias como peatonales, y la integración de la estructura urbana en el entorno.
Introducción de criterios de calidad ambiental en el diseño y ejecución de la actuación.

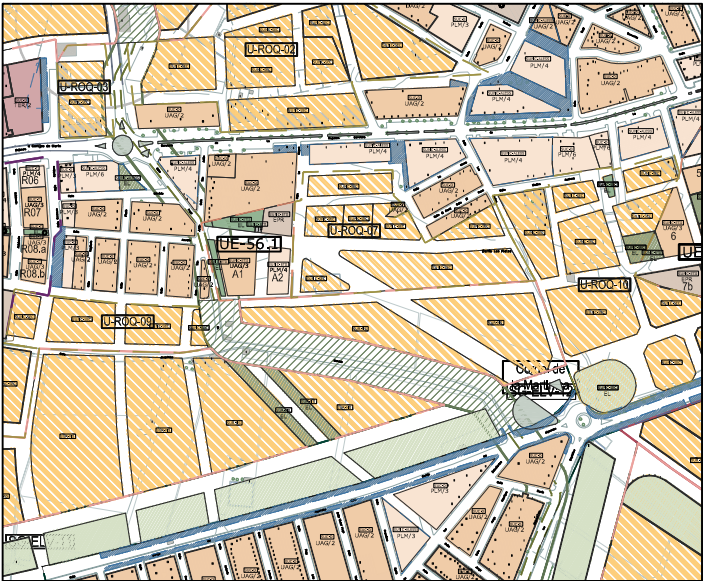
Condiciones particulares:
Sector de Suelo Urbano No Consolidado procedente del PGOU-97 (UE-76 y UE-77.2.B).
El Plan Parcial establecerá la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada del sector (LOUA 13.1.a) y localizará las reservas de los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regimenes de protección pública (LOUA 10.1.A)b).
El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos públicos igual o superior al número de viviendas, y en ningún caso podrá ser inferior al número resultante de dividir la superficie de techo edificable por 100, de forma que la asignación no sea inferior a 1 plaza por cada 100 m2 construidos.

Ordenación pormenorizada:		
Usos pormenorizados	% Edif.	Edif (m2t)
Terciario	10,00%	1.968
Residencial VL	63,00%	12.400
Residencial VPP	27,00%	5.314

Condiciones de desarrollo. Programación:		
Cuatrenio	Primero	
Año inicio:	3º	
	Documento	Plazo
Planeamiento:	Plan Parcial	3 meses
Gestión:	Compensación	1 mes
Urbanización:	Proyecto de Urbanización	12 meses

Uso global:	Residencial
Uso Predominante:	Plurifamiliar
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	1,00
Edificabilidad máxima (m2t):	17.128
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,877
Superficie con aprovechamiento (m2s):	17.128
Ámbito del Sector (m2s):	17.128
Sistemas Generales adscritos (m2s):	0

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	15.012
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	13.511
Cesión 10% (UAs):	1.501
Excesos o defectos (UAs):	0
Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	3.083
Otras dotaciones (m2s):	2.055
Densidad máxima (viv/Ha):	65
Nº máximo viviendas:	111



Objetivos y criterios de la ordenación:

Desarrollo de usos residenciales y obtención de equipamientos y espacios libres.
Garantizar las conexiones, tanto viarias como peatonales, y la integración de la estructura urbana en el entorno.
Introducción de criterios de calidad ambiental en el diseño y ejecución de la actuación.

Ordenación pormenorizada:		
Usos pormenorizados	% Edif.	Edif (m2t)
Terciario	10,00%	1.713
Residencial VL	63,00%	10.790
Residencial VPP	27,00%	4.624

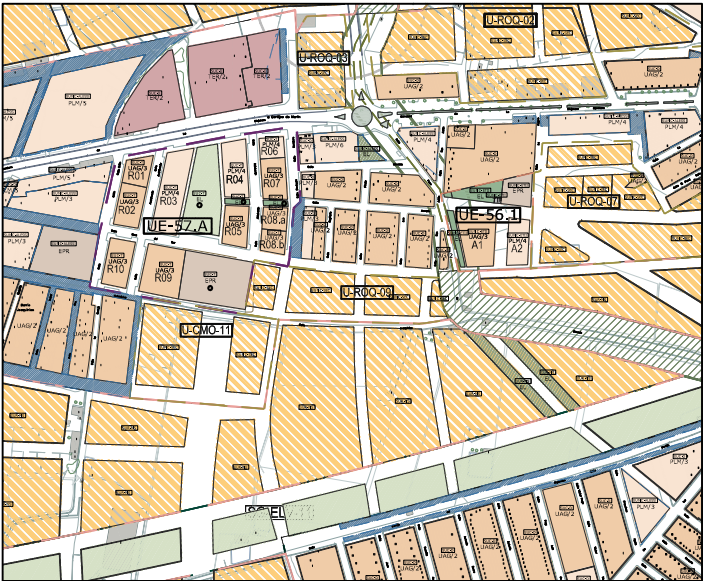
Condiciones particulares:

Sector de Suelo Urbano No Consolidado procedente del PGOU-97 (UE-56).
El Plan Parcial establecerá la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada del sector (LOUA 13.1.a) y localizará las reservas de los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (LOUA 10.1.A)b).
El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos públicos igual o superior al número de viviendas, y en ningún caso podrá ser inferior al número resultante de dividir la superficie de techo edificable por 100, de forma que la asignación no sea inferior a 1 plaza por cada 100 m2 construidos.

Condiciones de desarrollo. Programación:		
Cuatrienio	Primero	
Año inicio:	2º	
	Documento	Plazo
Planeamiento:	Plan Parcial	3 meses
Gestión:	Compensación Proyecto de Urbanización	1 mes
Urbanización:	Urbanización	12 meses

Uso global:	Residencial
Uso Predominante:	Plurifamiliar
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	1,00
Edificabilidad máxima (m2t):	8.283
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,877
Superficie con aprovechamiento (m2s):	8.283
Ámbito del Sector (m2s):	8.283
Sistemas Generales adscritos (m2s):	0

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	7.260
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	6.534
Cesión 10% (UAs):	726
Excesos o defectos (UAs):	0
Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	1.491
Otras dotaciones (m2s):	994
Densidad máxima (viv/Ha):	65
Nº máximo viviendas:	54



Objetivos y criterios de la ordenación:

Desarrollo de usos residenciales y obtención de equipamientos y espacios libres.
Garantizar las conexiones, tanto viarias como peatonales, y la integración de la estructura urbana en el entorno.
Introducción de criterios de calidad ambiental en el diseño y ejecución de la actuación.

Ordenación pormenorizada:		
Usos pormenorizados	% Edif.	Edif. (m2t)
Terciario	10,00%	828
Residencial VL	63,00%	5.218
Residencial VPP	27,00%	2.236

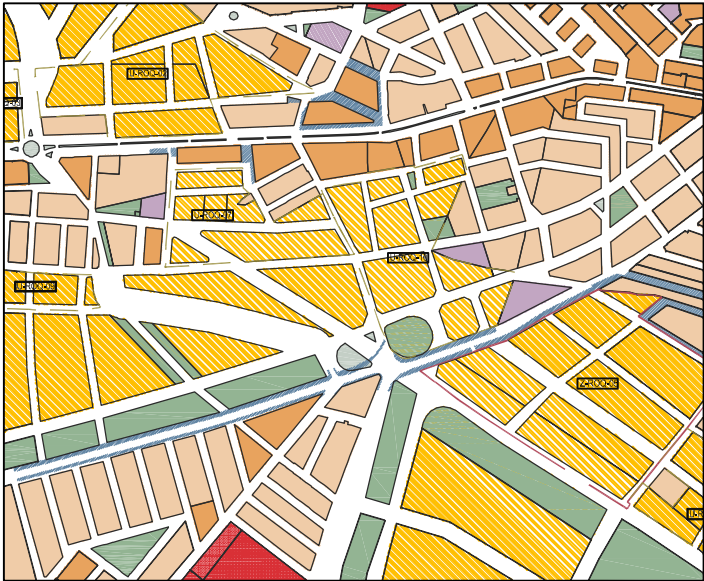
Condiciones particulares:

Sector de Suelo Urbano No Consolidado procedente del PGOU-97 (UE-57.1).
Con carácter previo a la aprobación definitiva de la intervención, se deberá contar con los informes favorables o, en su caso, autorización de los organismos competentes en cuanto a las afecciones a zonas de dominio público hidráulico y sus áreas de protección. También se deberá recabar informe, acerca de la inexistencia de riesgo de avenidas y la no inundabilidad de las zonas a urbanizar.
El Plan Parcial establecerá la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada del sector (LOUA 13.1.a) y localizará las reservas de los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (LOUA 10.1.A)b).
El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos públicos igual o superior al número de viviendas, y en ningún caso podrá ser inferior al número resultante de dividir la superficie de techo edificable por 100, de forma que la asignación no sea inferior a 1 plaza por cada 100 m2 construidos.
Con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial, se deberá contar con informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente, en cuanto a la no afección al Cordel de la Martinica.

Condiciones de desarrollo. Programación:		
Cuatrenio	Primero	
Año inicio:	2º	
	Documento	Plazo
Planeamiento:	Plan Parcial	3 meses
Gestión:	Compensación Proyecto de Urbanización	1 mes
Urbanización:		12 meses

Uso global:	Residencial
Uso Predominante:	Plurifamiliar
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	1,00
Edificabilidad máxima (m2t):	30.531
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,877
Superficie con aprovechamiento (m2s):	30.531
Ámbito del Sector (m2s):	30.531
Sistemas Generales adscritos (m2s):	0

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	26.760
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	24.084
Cesión 10% (UAs):	2.676
Excesos o defectos (UAs):	0
Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	5.496
Otras dotaciones (m2s):	3.664
Densidad máxima (viv/Ha):	65
Nº máximo viviendas:	198



Objetivos y criterios de la ordenación:

Desarrollo de usos residenciales y obtención de equipamientos y espacios libres.
Garantizar las conexiones, tanto viarias como peatonales, y la integración de la estructura urbana en el entorno.
Introducción de criterios de calidad ambiental en el diseño y ejecución de la actuación.

Ordenación pormenorizada:		
Usos pormenorizados	% Edif.	Edif.(m2t)
Terciario	10,00%	3.053
Residencial VL	63,00%	19.234
Residencial VPP	27,00%	8.243

Condiciones particulares:

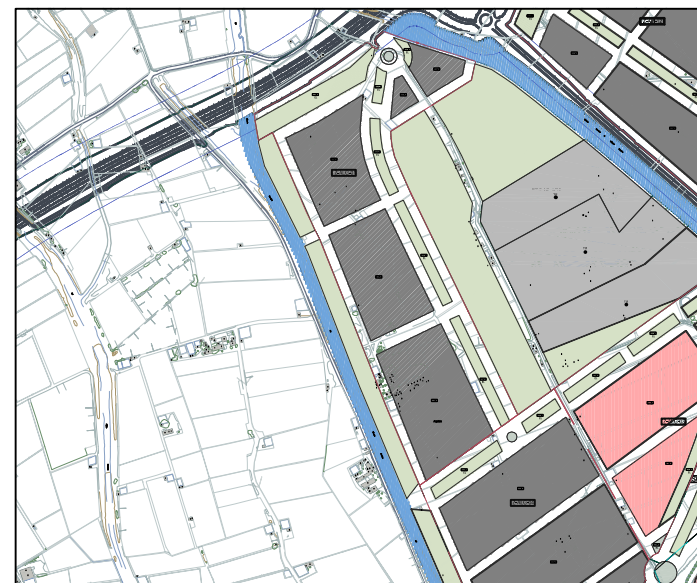
Sector de Suelo Urbano No Consolidado procedente del PGOU-97 (UE-107 y UE-108).
El Plan Parcial establecerá la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada del sector (LOUA 13.1.a) y localizará las reservas de los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (LOUA 10.1.A)b).
El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos públicos igual o superior al número de viviendas, y en ningún caso podrá ser inferior al número resultante de dividir la superficie de techo edificable por 100, de forma que la asignación no sea inferior a 1 plaza por cada 100 m2 construidos.

Condiciones de desarrollo. Programación:		
Cuatrenio	Primero	
Año inicio:	4º	
	Documento	Plazo
Planeamiento:	Plan Parcial	3 meses
Gestión:	Cooperación	4 meses
Urbanización:	Proyecto de Urbanización	12 meses

Uso global:	Instalac. Productivas
Uso Predominante:	
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	0,50
Edificabilidad máxima (m2t):	100.946
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,379
Superficie con aprovechamiento (m2s):	267.646
Ámbito del Sector (m2s):	201.892
Sistemas Generales adscritos (m2s):	65.753
SG-P-3B	65.753

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	103.470
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	91.228
Cesión 10% (UAs):	10.136
Excesos o defectos (UAs):	2.105

Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	24.227
Otras dotaciones (m2s):	10.095
Densidad máxima (viv/Ha):	0
Nº máximo viviendas:	0



Objetivos y criterios de la ordenación:

Dotar al municipio de suelo para la implantación de usos industriales y de servicios donde trasladar los usos incompatibles con los núcleos urbanos. Configurar la estructura general viaria y de espacios libres. Localizar los espacios libres y los equipamientos de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándolos y configurándolos de modo que favorezca su integración en la estructura urbanística general del Plan. Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización de espacios libres grafiados en los planos.

Ordenación pormenorizada:		
Usos pormenorizados	% Edif.	Edif.(m2t)
Terciario	10,00%	10.095
Industrial General	90,00%	90.851
	0,00%	0

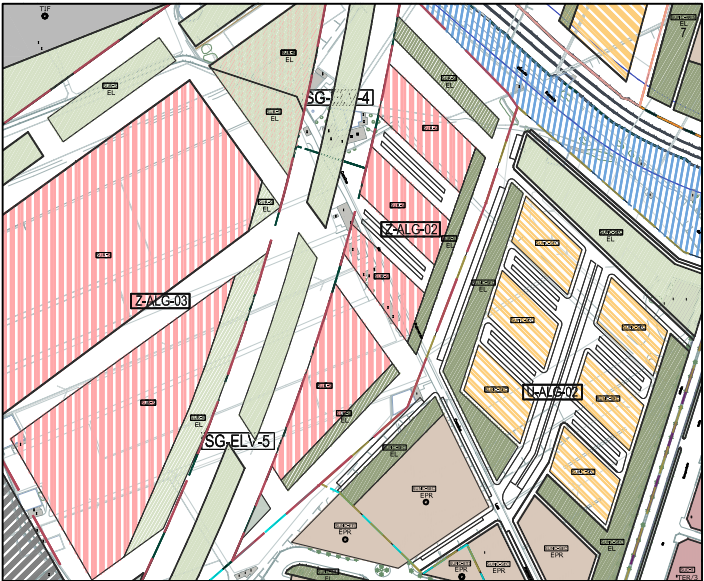
Condiciones particulares:

Suelos con aptitud para la implantación de actividades económicas por la posición estratégica que le proporcionan las nuevas vías de comunicación estructurantes. El Plan Parcial deberá especificar los usos industriales y terciarios permitidos, así como la compatibilidad de usos, debiendo garantizar el cumplimiento del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. Además, deberá establecer las medidas oportunas para evitar molestias derivadas del tráfico rodado que genere la actividad. Con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial, se deberá contar con los informes favorables o, en su caso, autorización del Organismo de Cuenca competente, en este caso la Cuenca Mediterránea Andaluza, en cuanto a las afecciones a las zonas de dominio público hidráulico y las áreas de protección de Rambla. También se deberá recabar informe, acerca de la inexistencia de riesgo de avenidas y la no inundabilidad de las zonas a urbanizar. Asimismo, con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial, se deberá contar con los informes favorables en cuanto a las afecciones de la legislación de carreteras. El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos público igual o superior a 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

Condiciones de desarrollo. Programación:		
Cuatrenio	Primero	
Año inicio:	4º	
	Documento	Plazo
Planeamiento:	Plan Parcial	3 meses
Gestión:	Compensación Proyecto de Urbanización	1 mes
Urbanización:		18 meses

Uso global:	Terciario
Uso Predominante:	
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	0,50
Edificabilidad máxima (m2t):	18.499
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,366
Superficie con aprovechamiento (m2s):	50.459
Ámbito del Sector (m2s):	36.998
Sistemas Generales adscritos (m2s):	13.460
SG-ELV-4	13.460

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	18.499
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	16.619
Cesión 10% (UAs):	1.847
Excesos o defectos (UAs):	33
Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	4.440
Otras dotaciones (m2s):	1.850
Densidad máxima (viv/Ha):	0
Nº máximo viviendas:	0



Objetivos y criterios de la ordenación:

Obtención de suelos para nuevos desarrollos de actividades económicas terciarias y de las dotaciones adecuadas de zonas verdes y equipamientos. Localizar los espacios libres y los equipamientos de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándolos y configurándolos de modo que favorezca su integración en la estructura urbanística general del Plan. Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización de espacios libres grafiados en los planos.

Ordenación pormenorizada:		
Usos pormenorizados	% Edif.	Edif. (m2t)
Terciario	0,00%	0
Comercial	100,00%	18.499
0	0,00%	0

Condiciones particulares:

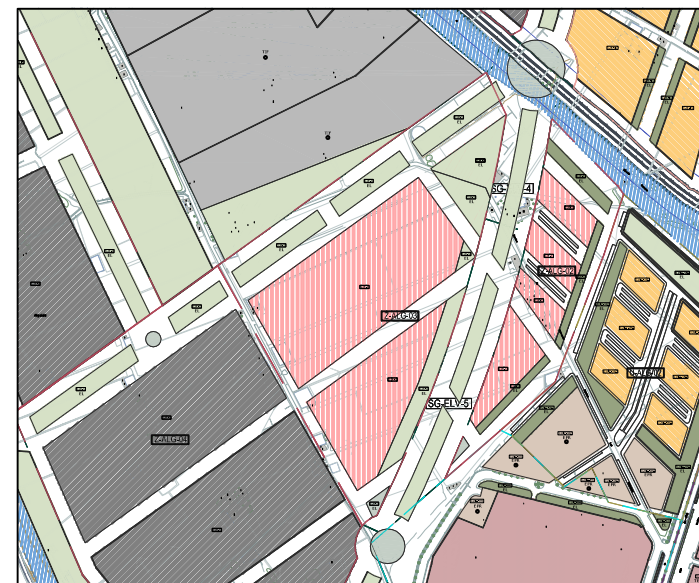
Suelos con aptitud para la implantación de actividades económicas por la posición estratégica que le proporcionan las nuevas vías de comunicación estructurantes. Con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial, se deberá contar con los informes favorables o, en su caso, autorización del Organismo de Cuenca competente, en este caso la Cuenca Mediterránea Andaluza, en cuanto a las afecciones a las zonas de dominio público hidráulico y las áreas de protección de la Rambla El Vínculo. También se deberá recabar informe, acerca de la inexistencia de riesgo de avenidas y la no inundabilidad de las zonas a urbanizar. El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos público igual o superior a 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

Condiciones de desarrollo. Programación:		
Cuatrenio	Primero	
Año inicio:	1º	
	Documento	Plazo
Planeamiento:	Plan Parcial	3 meses
Gestión:	Compensación Proyecto de Urbanización	1 mes
Urbanización:	Urbanización	12 meses

Uso global:	Terciario
Uso Predominante:	
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	0,50
Edificabilidad máxima (m2t):	53.620
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,366
Superficie con aprovechamiento (m2s):	141.935
Ámbito del Sector (m2s):	107.240
Sistemas Generales adscritos (m2s):	34.695
SG-P-3C	10.613
SG-ELV-5	24.082

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	47.990
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	46.748
Cesión 10% (UAs):	5.194
Excesos o defectos (UAs):	-3.952

Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	12.869
Otras dotaciones (m2s):	5.362
Densidad máxima (viv/Ha):	0
Nº máximo viviendas:	0



Objetivos y criterios de la ordenación:

Obtención de suelos para nuevos desarrollos de actividades económicas terciarias y de las dotaciones adecuadas de zonas verdes y equipamientos. Localizar los espacios libres y los equipamientos de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándolos y configurándolos de modo que favorezca su integración en la estructura urbanística general del Plan. Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización de espacios libres grafiados en los planos.

Ordenación pormenorizada:		
Usos pormenorizados	% Edif.	Edif. (m2t)
Terciario	0,00%	0
Comercial	65,00%	34.853
Aparcamientos	35,00%	18.767

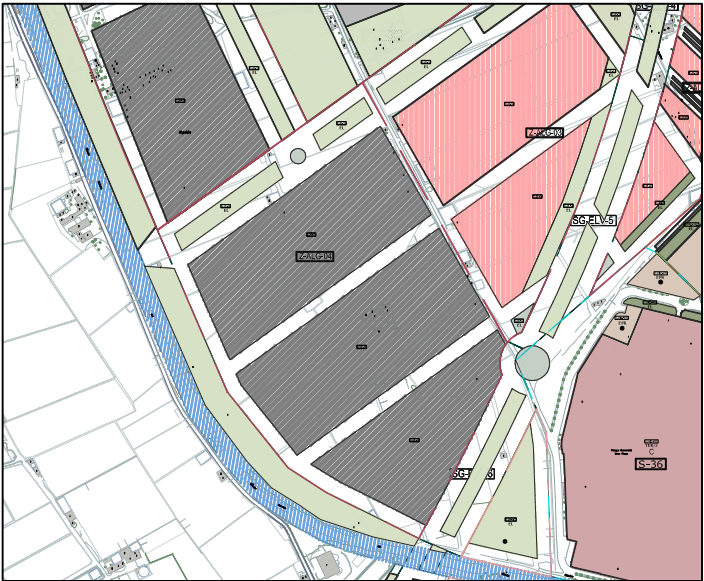
Condiciones particulares:

Suelos con aptitud para la implantación de actividades económicas por la posición estratégica que le proporcionan las nuevas vías de comunicación estructurantes. Reservar 40.000 m2 para aparcamiento de vehículos de gran tonelaje. Con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial, se deberá contar con los informes favorables o, en su caso, autorización del Organismo de Cuenca competente, en este caso la Cuenca Mediterránea Andaluza, en cuanto a las afecciones a las zonas de dominio público hidráulico y las áreas de protección de la Rambla El Vínculo. También se deberá recabar informe, acerca de la inexistencia de riesgo de avenidas y la no inundabilidad de las zonas a urbanizar. El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos público igual o superior a 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

Condiciones de desarrollo. Programación:		
Cuatrenio	Primero	
Año inicio:	2º	
	Documento	Plazo
Planeamiento:	Plan Parcial	3 meses
Gestión:	Compensación	1 mes
Urbanización:	Proyecto de Urbanización	18 meses

Uso global:	Instalac. Productivas
Uso Predominante:	
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	0,50
Edificabilidad máxima (m2t):	77.750
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,379
Superficie con aprovechamiento (m2s):	212.039
Ámbito del Sector (m2s):	155.500
Sistemas Generales adscritos (m2s):	56.538
SG-ELV-6	15.289
SG-ELV-19	16.873
SG-ELV-20	24.376

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	79.694
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	72.274
Cesión 10% (UAs):	8.030
Excesos o defectos (UAs):	-611
Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	18.660
Otras dotaciones (m2s):	7.775
Densidad máxima (viv/Ha):	0
Nº máximo viviendas:	0



Objetivos y criterios de la ordenación:

Dotar al municipio de suelo para la implantación de usos industriales y de servicios donde trasladar los usos incompatibles con los núcleos urbanos. Configurar la estructura general viaria y de espacios libres. Localizar los espacios libres y los equipamientos de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándolos y configurándolos de modo que favorezca su integración en la estructura urbanística general del Plan. Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización de espacios libres grafiados en los planos.

Condiciones particulares:

Suelos con aptitud para la implantación de actividades económicas por la posición estratégica que le proporcionan las nuevas vías de comunicación estructurantes. El Plan Parcial deberá especificar los usos industriales y terciarios permitidos, así como la compatibilidad de usos, debiendo garantizar el cumplimiento del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. Además, deberá establecer las medidas oportunas para evitar molestias derivadas del tráfico rodado que genere la actividad. Con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial, se deberá contar con los informes favorables o, en su caso, autorización del Organismo de Cuenca competente, en este caso la Cuenca Mediterránea Andaluza, en cuanto a las afecciones a las zonas de dominio público hidráulico y las áreas de protección de Rambla. También se deberá recabar informe, acerca de la inexistencia de riesgo de avenidas y la no inundabilidad de las zonas a urbanizar. Asimismo, con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial, se deberá contar con los informes favorables en cuanto a las afecciones de la legislación de carreteras. El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos público igual o superior a 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

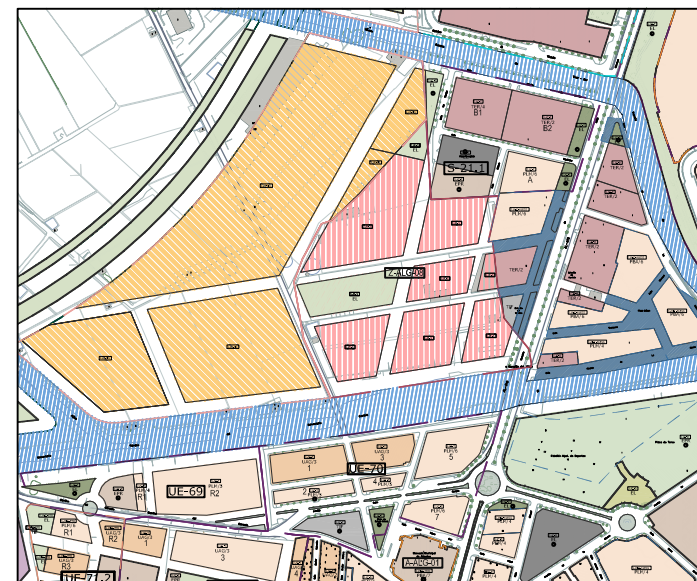
Ordenación pormenorizada:		
Usos pormenorizados	% Edif.	Edif.(m2t)
Terciario	10,00%	7.775
Industrial General	90,00%	69.975
0	0,00%	0

Condiciones de desarrollo. Programación:		
Cuatrenio	Segundo	
Año inicio:	4º	
	Documento	Plazo
Planeamiento:	Plan Parcial	3 meses
Gestión:	Compensación Proyecto de Urbanización	1 mes
Urbanización:		18 meses

Uso global:	Terciario
Uso Predominante:	0
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	0,50
Edificabilidad máxima (m2t):	29.544
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,366
Superficie con aprovechamiento (m2s):	80.568
Ámbito del Sector (m2s):	59.087
Sistemas Generales adscritos (m2s):	21.481
SG-ELV-18	21.481

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	29.544
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	26.536
Cesión 10% (UAs):	2.948
Excesos o defectos (UAs):	59

Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	7.090
Otras dotaciones (m2s):	2.954
Densidad máxima (viv/Ha):	0
Nº máximo viviendas:	0



Objetivos y criterios de la ordenación:

Obtención de suelos para nuevos desarrollos de actividades económicas terciarias y de las dotaciones adecuadas de zonas verdes y equipamientos. Localizar los espacios libres y los equipamientos de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándolos y configurándolos de modo que favorezca su integración en la estructura urbanística general del Plan. Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización de espacios libres grafiados en los planos.

Ordenación pormenorizada:		
Usos pormenorizados	% Edif.	Edif. (m2t)
Terciario	0,00%	0
Comercial	100,00%	29.544
0	0,00%	0

Condiciones particulares:

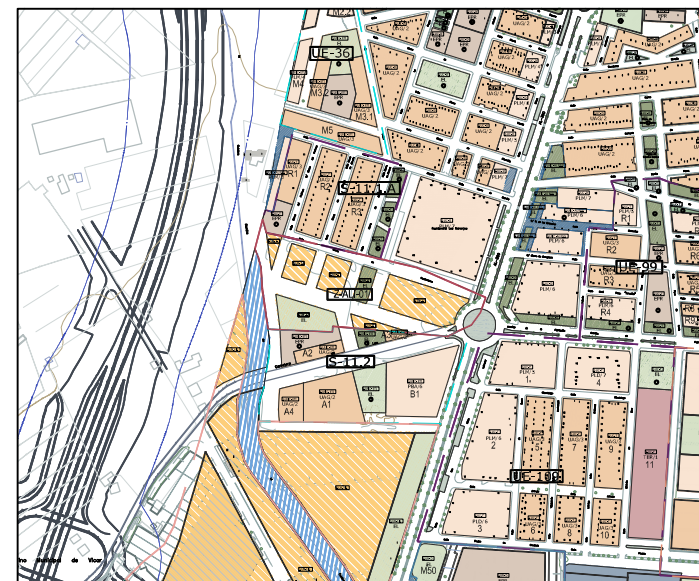
Desarrollo de suelos procedentes del PGOU-97 (antiguo S-21.2).
Con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial, se deberá contar con los informes favorables o, en su caso, autorización del Organismo de Cuenca competente, en este caso la Cuenca Mediterránea Andaluza, en cuanto a las afecciones a las zonas de dominio público hidráulico y las áreas de protección de la Rambla El Cañuelo. También se deberá recabar informe, acerca de la inexistencia de riesgo de avenidas y la no inundabilidad de las zonas a urbanizar. El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos público igual o superior a 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

Condiciones de desarrollo. Programación:		
Cuatrenio	Primero	
Año inicio:	4º	
	Documento	Plazo
Planeamiento:	Plan Parcial	3 meses
Gestión:	Compensación Proyecto de Urbanización	1 mes
Urbanización:	Urbanización	18 meses

Uso global:	Residencial
Uso Predominante:	
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	0,60
Edificabilidad máxima (m2t):	11.114
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,353
Superficie con aprovechamiento (m2s):	26.621
Ámbito del Sector (m2s):	18.523
Sistemas Generales adscritos (m2s):	8.098
SG-P-2B	8.098

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	9.741
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	8.449
Cesión 10% (UAs):	939
Excesos o defectos (UAs):	353

Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	2.000
Otras dotaciones (m2s):	1.334
Densidad máxima (viv/Ha):	55
Nº máximo viviendas:	102



Objetivos y criterios de la ordenación:

Obtención de suelo y urbanización de espacios libres y viario. Dotación de infraestructuras básicas.

Edificación de usos de carácter lucrativo residencial.

Introducir criterios de eficiencia energética en la orientación y la geometría de la estructura urbana.

Localizar los espacios libres y los equipamientos de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándolos y configurándolos de modo que favorezca su integración en la estructura urbanística general del Plan. Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización de espacios libres grafiados en los planos.

Ordenación pormenorizada:		
Usos pormenorizados	% Edif.	Edif. (m2t)
Terciario	10,00%	1.111
Residencial VL	63,00%	7.002
Residencial VPP	27,00%	3.001

Condiciones particulares:

Desarrollo de suelos procedentes del PGOU-97 (antiguo S-11.2 AR-36).

El Plan Parcial establecerá la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada del sector (LOUA 13.1.a) y localizará las reservas de los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (LOUA 10.1.A)b).

Establecer línea límite de edificación a Ctra. De Alicún.

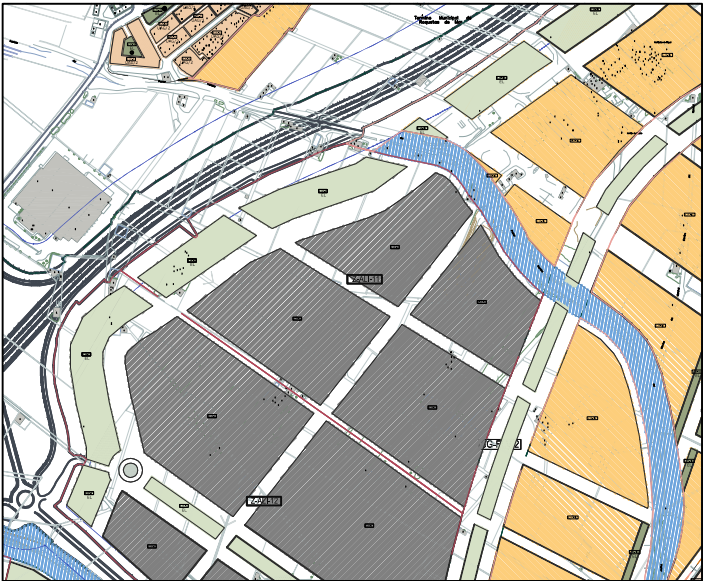
Con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial, se deberá contar con los informes favorables o, en su caso, autorización del Organismo de Cuenca competente, en este caso la Cuenca Mediterránea Andaluza, en cuanto a las afecciones a las zonas de dominio público hidráulico y las áreas de protección de la Rambla La Culebra. También se deberá recabar informe, acerca de la inexistencia de riesgo de avenidas y la no inundabilidad de las zonas a urbanizar.

El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos públicos igual o superior al número de viviendas, y en ningún caso podrá ser inferior al número resultante de dividir la superficie de techo edificable por 100, de forma que la asignación no sea inferior a 1 plaza por cada 100 m2 construidos.

Condiciones de desarrollo. Programación:		
Cuatrenio	Primero	
Año inicio:	3º	
	Documento	Plazo
Planeamiento:	Plan Parcial	3 meses
Gestión:	Compensación Proyecto de Urbanización	1 mes
Urbanización:		12 meses

Uso global:	Instalac. Productivas
Uso Predominante:	
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	0,50
Edificabilidad máxima (m2t):	80.322
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,379
Superficie con aprovechamiento (m2s):	225.388
Ámbito del Sector (m2s):	160.644
Sistemas Generales adscritos (m2s):	64.744
SG-P-1D	22.656
SG-P-3A	42.088

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	82.330
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	76.824
Cesión 10% (UAs):	8.536
Excesos o defectos (UAs):	-3.031
Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	19.277
Otras dotaciones (m2s):	8.032
Densidad máxima (viv/Ha):	0
Nº máximo viviendas:	0



Objetivos y criterios de la ordenación:

Dotar al municipio de suelo para la implantación de usos industriales y de servicios donde trasladar los usos incompatibles con los núcleos urbanos. Configurar la estructura general viaria y de espacios libres. Localizar los espacios libres y los equipamientos de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándolos y configurándolos de modo que favorezca su integración en la estructura urbanística general del Plan. Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización de espacios libres grafiados en los planos.

Condiciones particulares:

Suelos con aptitud para la implantación de actividades económicas por la posición estratégica que le proporcionan las nuevas vías de comunicación estructurantes. El Plan Parcial deberá especificar los usos industriales y terciarios permitidos, así como la compatibilidad de usos, debiendo garantizar el cumplimiento del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. Además, deberá establecer las medidas oportunas para evitar molestias derivadas del tráfico rodado que genere la actividad. Con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial, se deberá contar con los informes favorables o, en su caso, autorización del Organismo de Cuenca competente, en este caso la Cuenca Mediterránea Andaluza, en cuanto a las afecciones a las zonas de dominio público hidráulico y las áreas de protección de la Rambla El Pastor. También se deberá recabar informe, acerca de la inexistencia de riesgo de avenidas y la no inundabilidad de las zonas a urbanizar. Asimismo, con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial, se deberá contar con los informes favorables en cuanto a las afecciones de la legislación de carreteras. El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos público igual o superior a 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

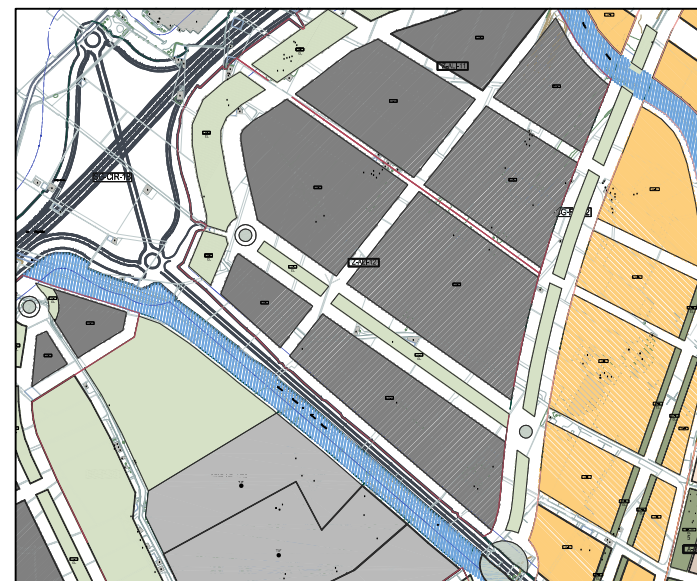
Ordenación pormenorizada:		
Usos pormenorizados	% Edif.	Edif. (m2t)
Terciario	10,00%	8.032
Industrial General	90,00%	72.290
	0,00%	0

Condiciones de desarrollo. Programación:		
Cuatrenio	Primero	
Año inicio:	4º	
	Documento	Plazo
Planeamiento:	Plan Parcial	3 meses
Gestión:	Compensación Proyecto de Urbanización	1 mes
Urbanización:		18 meses

Uso global:	Instalac. Productivas
Uso Predominante:	
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	0,50
Edificabilidad máxima (m2t):	111.581
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,379
Superficie con aprovechamiento (m2s):	304.292
Ámbito del Sector (m2s):	223.163
Sistemas Generales adscritos (m2s):	81.129
SG-ELV-2	81.129

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	114.371
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	103.719
Cesión 10% (UAs):	11.524
Excesos o defectos (UAs):	-872

Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	26.780
Otras dotaciones (m2s):	11.158
Densidad máxima (viv/Ha):	0
Nº máximo viviendas:	0



Objetivos y criterios de la ordenación:

Dotar al municipio de suelo para la implantación de usos industriales y de servicios donde trasladar los usos incompatibles con los núcleos urbanos. Configurar la estructura general viaria y de espacios libres. Localizar los espacios libres y los equipamientos de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándolos y configurándolos de modo que favorezca su integración en la estructura urbanística general del Plan. Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización de espacios libres grafiados en los planos.

Ordenación pormenorizada:		
Usos pormenorizados	% Edif.	Edif.(m2t)
Terciario	10,00%	11.158
Industrial General	90,00%	100.423
	0,00%	0

Condiciones particulares:

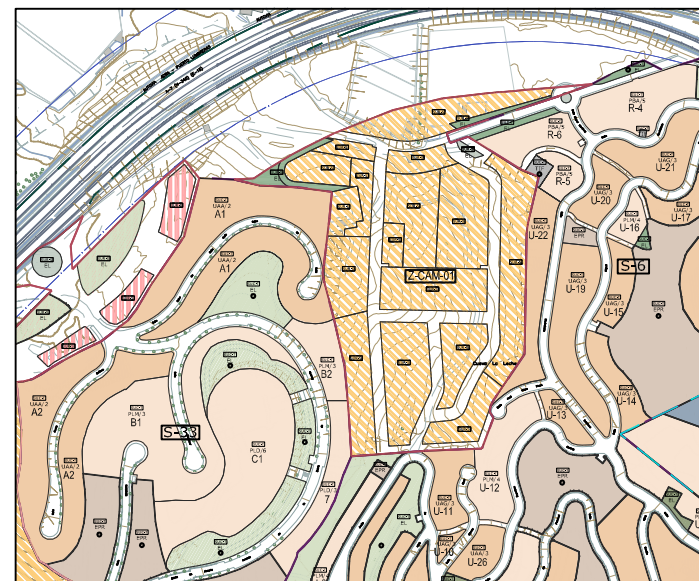
Suelos con aptitud para la implantación de actividades económicas por la posición estratégica que le proporcionan las nuevas vías de comunicación estructurantes. El Plan Parcial deberá especificar los usos industriales y terciarios permitidos, así como la compatibilidad de usos, debiendo garantizar el cumplimiento del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. Además, deberá establecer las medidas oportunas para evitar molestias derivadas del tráfico rodado que genere la actividad. Con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial, se deberá contar con los informes favorables o, en su caso, autorización del Organismo de Cuenca competente, en este caso la Cuenca Mediterránea Andaluza, en cuanto a las afecciones a las zonas de dominio público hidráulico y las áreas de protección de Rambla. También se deberá recabar informe, acerca de la inexistencia de riesgo de avenidas y la no inundabilidad de las zonas a urbanizar. Asimismo, con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial, se deberá contar con los informes favorables en cuanto a las afecciones de la legislación de carreteras. El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos público igual o superior a 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

Condiciones de desarrollo. Programación:		
Cuatrienio	Primero	
Año inicio:	1º	
	Documento	Plazo
Planeamiento:	Plan Parcial	3 meses
Gestión:	Compensación Proyecto de Urbanización	1 mes
Urbanización:	Urbanización	18 meses

Uso global:	Residencial
Uso Predominante:	
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	0,60
Edificabilidad máxima (m2t):	35.809
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,353
Superficie con aprovechamiento (m2s):	92.093
Ámbito del Sector (m2s):	59.682
Sistemas Generales adscritos (m2s):	32.411
SG-P-2D	24.512
SG-ELV-3	7.900

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	31.387
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	29.229
Cesión 10% (UAs):	3.248
Excesos o defectos (UAs):	-1.091

Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	6.446
Otras dotaciones (m2s):	7.878
Densidad máxima (viv/Ha):	55
Nº máximo viviendas:	328



Objetivos y criterios de la ordenación:

Obtención de suelo y urbanización de espacios libres y viario. Dotación de infraestructuras básicas.

Edificación de usos de carácter lucrativo residencial.

Introducir criterios de eficiencia energética en la orientación y la geometría de la estructura urbana.

Localizar los espacios libres y los equipamientos de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándolos y configurándolos de modo que favorezca su integración en la estructura urbanística general del Plan. Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización de espacios libres grafiados en los planos.

Condiciones particulares:

Desarrollo de suelos procedentes del PGOU-97 (antiguo S-31 No Programado).

El Plan Parcial establecerá la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada del sector (LOUA 13.1.a) y localizará las reservas de los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (LOUA 10.1.A)b).

Con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial, se deberá contar con los informes favorables en cuanto a las afecciones de la legislación de carreteras.

El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos públicos igual o superior al número de viviendas, y en ningún caso podrá ser inferior al número resultante de dividir la superficie de techo edificable por 100, de forma que la asignación no sea inferior a 1 plaza por cada 100 m2 construidos.

Ordenación pormenorizada:

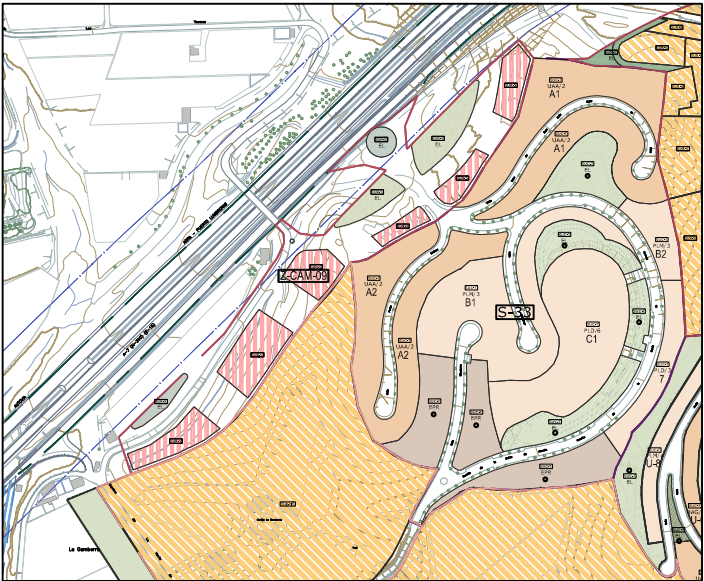
Usos pormenorizados	% Edif.	Edif. (m2t)
Terciario	10,00%	3.581
Residencial VL	63,00%	22.560
Residencial VPP	27,00%	9.668

Condiciones de desarrollo. Programación:

Cuatrenio	Primero	
Año inicio:	1º	
	Documento	Plazo
Planeamiento:	Plan Parcial	3 meses
Gestión:	Compensación Proyecto de Urbanización	1 mes
Urbanización:		18 meses

Uso global:	Terciario
Uso Predominante:	0
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	0,50
Edificabilidad máxima (m2t):	16.967
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,366
Superficie con aprovechamiento (m2s):	45.900
Ámbito del Sector (m2s):	33.933
Sistemas Generales adscritos (m2s):	11.966
SG-P-1B	11.966

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	16.967
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	15.118
Cesión 10% (UAs):	1.680
Excesos o defectos (UAs):	169
Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	4.072
Otras dotaciones (m2s):	1.697
Densidad máxima (viv/Ha):	0
Nº máximo viviendas:	0



Objetivos y criterios de la ordenación:

Obtención de suelos para nuevos desarrollos de actividades económicas terciarias y de las dotaciones adecuadas de zonas verdes y equipamientos. Localizar los espacios libres y los equipamientos de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándolos y configurándolos de modo que favorezca su integración en la estructura urbanística general del Plan. Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización de espacios libres grafiados en los planos.

Ordenación pormenorizada:		
Usos pormenorizados	% Edif.	Edif. (m2t)
Terciario	0,00%	0
Comercial	100,00%	16.967
	0,00%	0

Condiciones particulares:

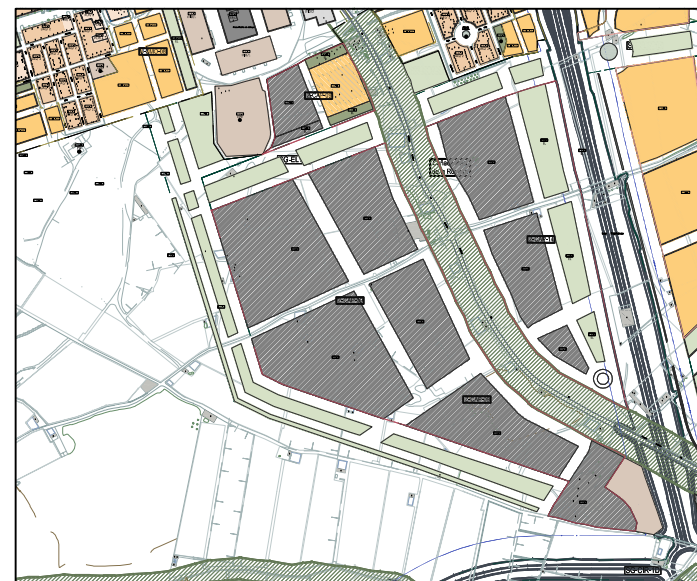
Suelos con aptitud para la implantación de actividades económicas por la posición estratégica que le proporciona la autovía del Mediterráneo. Con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial, se deberá contar con los informes favorables en cuanto a las afecciones de la legislación de carreteras. El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos público igual o superior a 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

Condiciones de desarrollo. Programación:		
Cuatrenio	Segundo	
Año inicio:	3º	
	Documento	Plazo
Planeamiento:	Plan Parcial	3 meses
Gestión:	Compensación	1 mes
Urbanización:	Proyecto de Urbanización	12 meses

Uso global:	Instalac. Productivas
Uso Predominante:	
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	0,50
Edificabilidad máxima (m2t):	95.350
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,379
Superficie con aprovechamiento (m2s):	250.681
Ámbito del Sector (m2s):	190.700
Sistemas Generales adscritos (m2s):	59.981
SG-ELV-7	19.682
SG-ELV-11	40.299

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	97.734
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	85.446
Cesión 10% (UAs):	9.494
Excesos o defectos (UAs):	2.794

Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	22.884
Otras dotaciones (m2s):	9.535
Densidad máxima (viv/Ha):	0
Nº máximo viviendas:	0



Objetivos y criterios de la ordenación:

Dotar al municipio de suelo para la implantación de usos industriales y de servicios donde trasladar los usos incompatibles con los núcleos urbanos. Configurar la estructura general viaria y de espacios libres. Localizar los espacios libres y los equipamientos de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándolos y configurándolos de modo que favorezca su integración en la estructura urbanística general del Plan. Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización de espacios libres grafiados en los planos.

Ordenación pormenorizada:		
Usos pormenorizados	% Edif.	Edif.(m2t)
Terciario	10,00%	9.535
Industrial General	90,00%	85.815
	0,00%	0

Condiciones particulares:

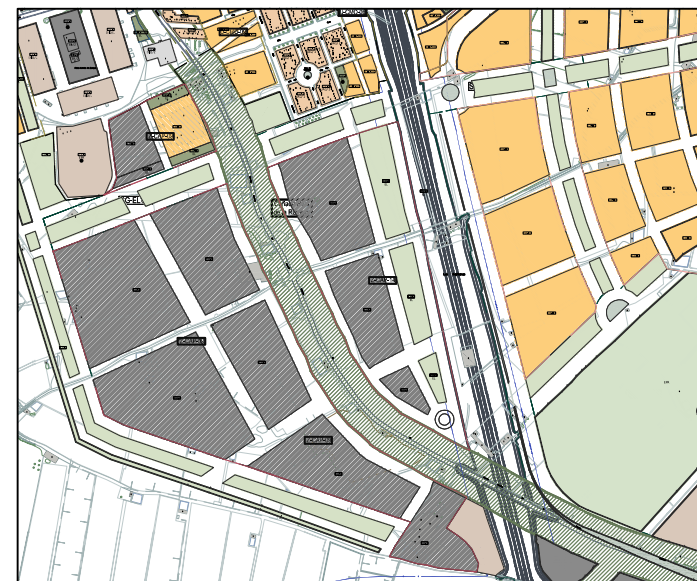
Suelos con aptitud para la implantación de actividades económicas por la posición estratégica que le proporcionan las nuevas vías de comunicación estructurantes. El Plan Parcial deberá especificar los usos industriales y terciarios permitidos, así como la compatibilidad de usos, debiendo garantizar el cumplimiento del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. Además, deberá establecer las medidas oportunas para evitar molestias derivadas del tráfico rodado que genere la actividad. Con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial, se deberá contar con informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente, en cuanto a la no afección a la Cañada Real de la Romera. Asimismo, con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial, se deberá contar con los informes favorables en cuanto a las afecciones de la legislación de carreteras. El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos público igual o superior a 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

Condiciones de desarrollo. Programación:		
Cuatrienio	Segundo	
Año inicio:	4º	
	Documento	Plazo
Planeamiento:	Plan Parcial	3 meses
Gestión:	Compensación Proyecto de Urbanización	1 mes
Urbanización:	Urbanización	18 meses

Uso global:	Instalac. Productivas
Uso Predominante:	
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	0,50
Edificabilidad máxima (m2t):	49.174
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,379
Superficie con aprovechamiento (m2s):	134.106
Ámbito del Sector (m2s):	98.349
Sistemas Generales adscritos (m2s):	35.757
SG-ELV-8	3.685
SG-ELV-9	14.968
SG-ELV-10	17.104

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	50.404
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	45.710
Cesión 10% (UAs):	5.079
Excesos o defectos (UAs):	-386

Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	11.802
Otras dotaciones (m2s):	4.917
Densidad máxima (viv/Ha):	0
Nº máximo viviendas:	0



Objetivos y criterios de la ordenación:

Dotar al municipio de suelo para la implantación de usos industriales y de servicios donde trasladar los usos incompatibles con los núcleos urbanos. Configurar la estructura general viaria y de espacios libres. Localizar los espacios libres y los equipamientos de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándolos y configurándolos de modo que favorezca su integración en la estructura urbanística general del Plan. Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización de espacios libres grafiados en los planos.

Condiciones particulares:

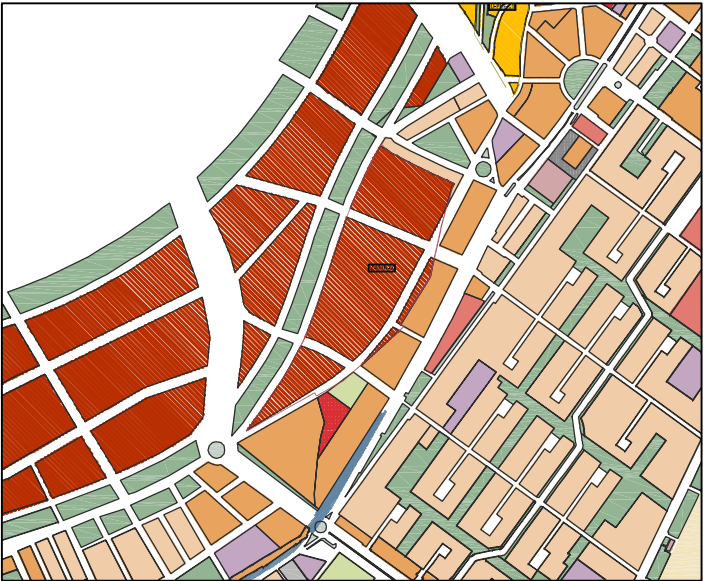
Suelos con aptitud para la implantación de actividades económicas por la posición estratégica que le proporcionan las nuevas vías de comunicación estructurantes. El Plan Parcial deberá especificar los usos industriales y terciarios permitidos, así como la compatibilidad de usos, debiendo garantizar el cumplimiento del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía. Además, deberá establecer las medidas oportunas para evitar molestias derivadas del tráfico rodado que genere la actividad. El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos público igual o superior a 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

Ordenación pormenorizada:		
Usos pormenorizados	% Edif.	Edif.(m2t)
Terciario	10,00%	9.535
Industrial General	90,00%	85.815
	0,00%	0

Condiciones de desarrollo. Programación:		
Cuatrienio	Segundo	
Año inicio:	4º	
	Documento	Plazo
Planeamiento:	Plan Parcial	3 meses
Gestión:	Compensación	1 mes
Urbanización:	Proyecto de Urbanización	18 meses

Uso global:	Residencial-turístico
Uso Predominante:	
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	0,60
Edificabilidad máxima (m2t):	42.862
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,455
Superficie con aprovechamiento (m2s):	102.600
Ámbito del Sector (m2s):	71.436
Sistemas Generales adscritos (m2s):	31.164
SG-ELV-13	31.164

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	46.698
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	42.028
Cesión 10% (UAs):	4.670
Excesos o defectos (UAs):	0
Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	7.715
Otras dotaciones (m2s):	9.430
Densidad máxima (viv/Ha):	44
Nº máximo viviendas:	314



Objetivos y criterios de la ordenación:

Obtención de suelos para nuevos desarrollos residenciales-turísticos en la estrategia del Plan General de articular el territorio mediante una amplia red de espacios libres lineales que aseguren una estructura urbana coherente a la vez que se incorporan las dotaciones adecuadas de zonas verdes y equipamientos. Introducir criterios de eficiencia energética en la orientación y la geometría de la estructura urbana. Localizar los espacios libres y los equipamientos de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándolos y configurándolos de modo que favorezca su integración en la estructura urbanística general del Plan. Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización de espacios libres grafiados en los planos.

Condiciones particulares:

El Plan Parcial establecerá la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada del sector (LOUA 13.1.a) y localizará las reservas de los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública (LOUA 10.1.A)b). En aplicación del art. 73.D del POTPA, se establece una reserva para uso hotelero de un 20% de la edificabilidad global. Además, el Plan Parcial preverá equipamientos especializados de carácter lúdico complementarios de la oferta turística. El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos público igual o superior a 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

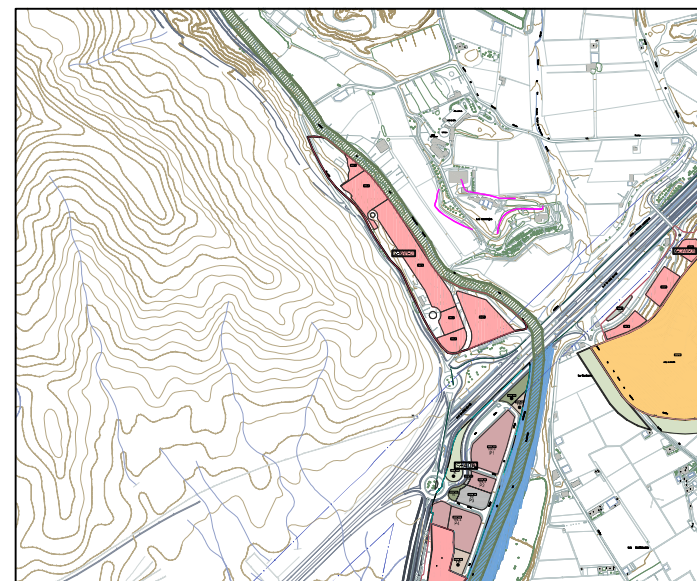
Ordenación pormenorizada:		
Usos pormenorizados	% Edif.	Edif.(m2t)
Terciario	10,00%	4.286
Hotelero	20,00%	8.572
Residencial VPP	21,00%	9.001
Residencial VL	49,00%	21.002

Condiciones de desarrollo. Programación:		
Cuatrenio	Segundo	
Año inicio:	1º	
	Documento	Plazo
Planeamiento:	Plan Parcial	3 meses
Gestión:	Compensación Proyecto de Urbanización	1 mes
Urbanización:		18 meses

Uso global:	Terciario
Uso Predominante:	
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	0,50
Edificabilidad máxima (m2t):	23.392
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,366
Superficie con aprovechamiento (m2s):	68.236
Ámbito del Sector (m2s):	46.785
Sistemas Generales adscritos (m2s):	21.451
SG-P-2C	21.451

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	23.392
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	22.474
Cesión 10% (UAs):	2.497
Excesos o defectos (UAs):	-1.579

Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	5.614
Otras dotaciones (m2s):	2.339
Densidad máxima (viv./Ha):	0
Nº máximo viviendas:	0



Objetivos y criterios de la ordenación:

Obtención de suelos para nuevos desarrollos de actividades económicas terciarias y de las dotaciones adecuadas de zonas verdes y equipamientos. Localizar los espacios libres y los equipamientos de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándolos y configurándolos de modo que favorezca su integración en la estructura urbanística general del Plan. Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización de espacios libres grafiados en los planos.

Ordenación pormenorizada:		
Usos pormenorizados	% Edif.	Edif.(m2t)
Terciario	0,00%	0
Comercial	100,00%	23.392
0	0,00%	0

Condiciones particulares:

Desarrollo de suelos procedentes del PGOU-97 (antiguo S-43 No Programado).

Con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial, se deberá contar con los informes favorables o, en su caso, autorización del Organismo de Cuenca competente, en este caso la Cuenca Mediterránea Andaluza, en cuanto a las afecciones a las zonas de dominio público hidráulico y las áreas de protección de la Rambla de Las Hortichuelas. También se deberá recabar informe, acerca de la inexistencia de riesgo de avenidas y la no inundabilidad de las zonas a urbanizar. Se deberá contar con los informes favorables del organismo competente en cuanto a las afecciones de la legislación de carreteras. Asimismo, con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial, se deberá contar con informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente, en cuanto a la no afección a la Vereda de Enix.

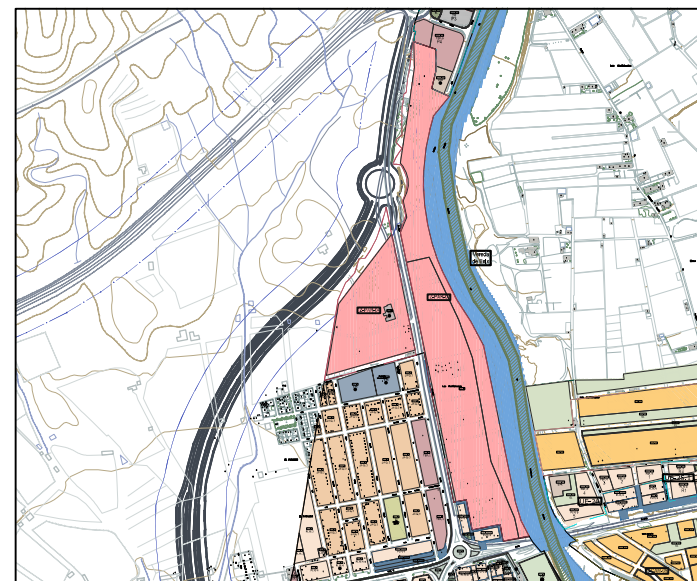
El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos público igual o superior a 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

Condiciones de desarrollo. Programación:		
Cuatrenio	Primero	
Año inicio:	1º	
	Documento	Plazo
Planeamiento:	Plan Parcial	3 meses
Gestión:	Compensación	1 mes
Urbanización:	Proyecto de Urbanización	12 meses

Uso global:	Terciario
Uso Predominante:	
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	0,50
Edificabilidad máxima (m2t):	46.364
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,366
Superficie con aprovechamiento (m2s):	114.107
Ámbito del Sector (m2s):	92.727
Sistemas Generales adscritos (m2s):	21.380
SG-P-1C	21.380

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	46.364
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	37.583
Cesión 10% (UAs):	4.176
Excesos o defectos (UAs):	4.605

Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	11.127
Otras dotaciones (m2s):	4.636
Densidad máxima (viv/Ha):	0
Nº máximo viviendas:	0



Objetivos y criterios de la ordenación:

Obtención de suelos para nuevos desarrollos de actividades económicas terciarias y de las dotaciones adecuadas de zonas verdes y equipamientos. Localizar los espacios libres y los equipamientos de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándolos y configurándolos de modo que favorezca su integración en la estructura urbanística general del Plan. Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización de espacios libres grafiados en los planos.

Condiciones particulares:

Desarrollo de suelos procedentes del PGOU-97 (antiguo S-40B No Programado).

Con carácter previo a la aprobación definitiva del Plan Parcial, se deberá contar con los informes favorables o, en su caso, autorización del Organismo de Cuenca competente, en este caso la Cuenca Mediterránea Andaluza, en cuanto a las afecciones a las zonas de dominio público hidráulico y las áreas de protección de la Rambla de Las Hortichuelas. También se deberá recabar informe, acerca de la inexistencia de riesgo de avenidas y la no inundabilidad de las zonas a urbanizar. Se deberá contar con los informes favorables del organismo competente en cuanto a las afecciones de la legislación de carreteras.

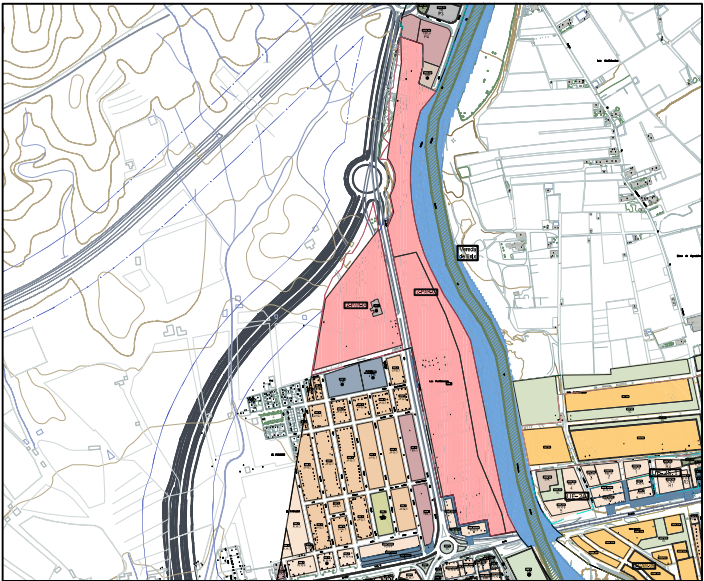
El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos público igual o superior a 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

Ordenación pormenorizada:		
Usos pormenorizados	% Edif.	Edif.(m2t)
Terciario	0,00%	0
Comercial	100,00%	46.364
0	0,00%	0

Condiciones de desarrollo. Programación:		
Cuatrienio	Primero	
Año inicio:	4º	
	Documento	Plazo
Planeamiento:	Plan Parcial	3 meses
Gestión:	Compensación	1 mes
Urbanización:	Proyecto de Urbanización	18 meses

Uso global:	Terciario
Uso Predominante:	
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	0,50
Edificabilidad máxima (m2t):	18.357
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,366
Superficie con aprovechamiento (m2s):	48.347
Ámbito del Sector (m2s):	36.715
Sistemas Generales adscritos (m2s):	11.632
SG-P-1A	11.632

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	18.357
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	15.924
Cesión 10% (UAs):	1.769
Excesos o defectos (UAs):	664
Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	4.406
Otras dotaciones (m2s):	1.836
Densidad máxima (viv/Ha):	0
Nº máximo viviendas:	0



Objetivos y criterios de la ordenación:

Obtención de suelos para nuevos desarrollos de actividades económicas terciarias y de las dotaciones adecuadas de zonas verdes y equipamientos. Localizar los espacios libres y los equipamientos de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándolos y configurándolos de modo que favorezca su integración en la estructura urbanística general del Plan. Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización de espacios libres grafiados en los planos.

Ordenación pormenorizada:		
Usos pormenorizados	% Edif.	Edif. (m2t)
Terciario	0,00%	0
Comercial	100,00%	18.357
0	0,00%	0

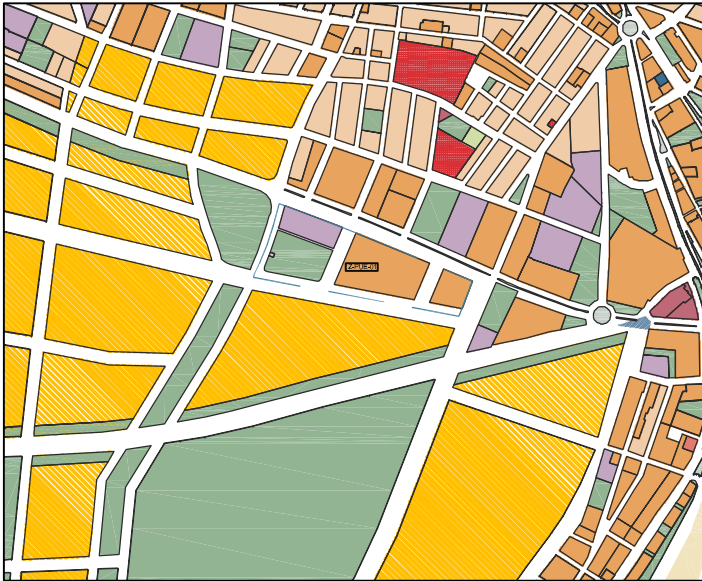
Condiciones particulares:

Desarrollo de suelos procedentes del PGOU-97 (antiguo S-09 No Programado). Se deberá contar con los informes favorables del organismo competente en cuanto a las afecciones de la legislación de carreteras. El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos público igual o superior a 1 plaza por cada 100 metros cuadrados de techo edificable.

Condiciones de desarrollo. Programación:		
Cuatrienio	Primero	
Año inicio:	1º	
	Documento	Plazo
Planeamiento:	Plan Parcial	3 meses
Gestión:	Compensación	1 mes
Urbanización:	Proyecto de Urbanización	12 meses

Uso global:	Residencial
Uso Predominante:	
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	0,82
Edificabilidad máxima (m2t):	22.601
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,477
Superficie con aprovechamiento (m2s):	44.031
Ámbito del Sector (m2s):	27.563
Sistemas Generales adscritos (m2s):	16.468
SG-EL-1	7.541
SG-ELV-1	8.928

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	21.014
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	18.913
Cesión 10% (UAs):	2.101
Excesos o defectos (UAs):	0
Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	4.068
Otras dotaciones (m2s):	2.712
Densidad máxima (viv/Ha):	65
Nº máximo viviendas:	179



Objetivos y criterios de la ordenación:
Obtención de suelos para nuevos desarrollos residenciales, compatibilizando con los usos pormenorizados plurifamiliares los usos terciarios.
Obtención de zonas verdes y equipamientos.
La ordenación (viarios, localización de espacios libres y equipamientos) recogida en la documentación gráfica del Plan se considera vinculante.

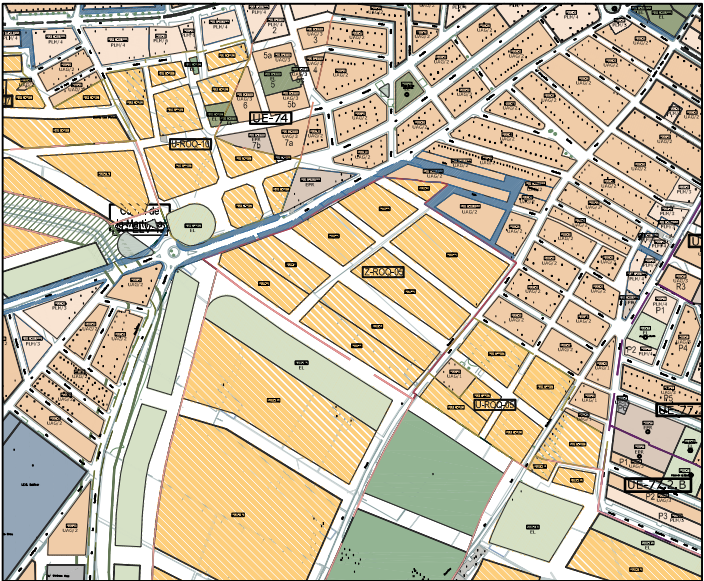
Condiciones particulares:
En cumplimiento del art. 10 de la LOUA, el 30% de la edificabilidad residencial se destina a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Ordenación pormenorizada:		
Usos pormenorizados	% Edif.	Edif.(m2t)
Terciario	22,84%	5.162
Residencial VL	54,01%	12.207
Residencial VPP	23,15%	5.232

Condiciones de desarrollo. Programación:		
Cuatrenio	Primero	
Año inicio:	1º	
	Documento	Plazo
Planeamiento:		
Gestión:	Compensación	1 mes
Urbanización:	Proyecto de Urbanización	12 meses

Uso global:	Residencial
Uso Predominante:	
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	0,60
Edificabilidad máxima (m2t):	28.647
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,353
Superficie con aprovechamiento (m2s):	69.108
Ámbito del Sector (m2s):	47.744
Sistemas Generales adscritos (m2s):	21.363
SG-ELV-12	2.051
SG-IS-2	6.573
SG-ELV-17	12.739

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	25.109
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	21.934
Cesión 10% (UAs):	2.437
Excesos o defectos (UAs):	738
Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	5.156
Otras dotaciones (m2s):	6.302
Densidad máxima (viv/Ha):	55
Nº máximo viviendas:	263



Objetivos y criterios de la ordenación:

Obtención de suelo y urbanización de espacios libres y viario. Dotación de infraestructuras básicas.
Edificación de usos de carácter lucrativo residencial.
Introducir criterios de eficiencia energética en la orientación y la geometría de la estructura urbana.
Localizar los espacios libres y los equipamientos de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándolos y configurándolos de modo que favorezca su integración en la estructura urbanística general del Plan. Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización de espacios libres grafiados en los planos.

Condiciones particulares:

Desarrollo de suelos procedentes del PGOU-97 (antiguo S-24 AR-37).
El Plan Parcial establecerá la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada del sector (LOUA 13.1.a) y localizará las reservas de los terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial para su destino a viviendas de protección oficial u otros regimenes de protección pública (LOUA 10.1.A)b).
El Plan Parcial deberá prever un número de plazas de aparcamientos públicos igual o superior al número de viviendas, y en ningún caso podrá ser inferior al número resultante de dividir la superficie de techo edificable por 100, de forma que la asignación no sea inferior a 1 plaza por cada 100 m2 construidos.

Ordenación pormenorizada:		
Usos pormenorizados	% Edif.	Edif.(m2t)
Terciario	10,00%	2.865
Residencial VL	63,00%	18.047
Residencial VPP	27,00%	7.735

Condiciones de desarrollo. Programación:		
Cuatrienio	Primero	
Año inicio:	4º	
	Documento	Plazo
Planeamiento:	Plan Parcial	3 meses
Gestión:	Compensación	1 mes
Urbanización:	Proyecto de Urbanización	12 meses

Uso global:	Residencial-turístico
Uso Predominante:	
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	0,65
Edificabilidad máxima (m2t):	1.397.399
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,515
Superficie con aprovechamiento (m2s):	3.185.843
Ámbito del Sector (m2s):	2.155.671
Sistemas Generales adscritos (m2s):	1.030.173
SG-AP-1A	27.009
SG-AP-1B	5.304
SG-AP-2	15.299
SG-CIR-1*	743.790
SG-DEP-1	127.422
SG-H-1	42.079
SG-IS-1A	35.285
SG-IS-1B	33.985

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	1.640.206
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	1.476.186
Cesión 10% (UAs):	164.021
Excesos o defectos (UAs):	0

Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	649.385
Otras dotaciones (m2s):	366.143
Densidad máxima (viv/Ha):	36
Nº máximo viviendas:	7.778



Objetivos y criterios de la ordenación:

Protección de la franja litoral, evitando apantallamientos y asegurando aperturas y accesos al mar.
Conectar a través de un parque lineal los núcleos de Aguadulce y Roquetas de Mar.
Configurar las manzanas de uso lucrativo, liberando el mayor espacio libre posible, tanto público como privado, en el sector.

CONTROL DE LA CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE

La aprobación del proyecto de urbanización no se podrá conceder sin la obtención previa del informe favorable de la Consejería de Medio Ambiente.
Dicha aprobación deberá reflejar el cumplimiento de todas las determinaciones que le son de aplicación en la orden de 3 de marzo de 2009 del Consejero de Vivienda y Ordenación del territorio, por la que se aprueba definitivamente el P.G.O.U. de Roquetas de Mar - Almería.

Condiciones particulares:

Desarrollo de suelo urbanizable procedente del PGOU-97 (antiguo S-55 AR-36).
En cumplimiento del art. 147 -D del Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense se impide la localización de edificación residencial (viviendas) en la zona de influencia del dominio público marítimo-terrestre.
En cumplimiento del art. 10 de la LOUA, el 30% de la edificabilidad residencial se destina a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
Las afecciones al dominio público hidráulico derivadas de la ordenación propuesta, deberán ser informadas por el organismo competente, en este caso la Cuenca Mediterránea Andaluza de la Agencia Andaluza del Agua.
En aplicación del art. 73.D del POTPA, se establece una reserva para uso hotelero de un 20% de la edificabilidad global.

Ordenación pormenorizada:

Usos pormenorizados	% Edif.	Edif. (m2t)
Terciario	20,36%	284.461
Hotelero	23,98%	335.122
Residencial VPP	16,90%	236.213
Residencial VL	38,76%	541.602

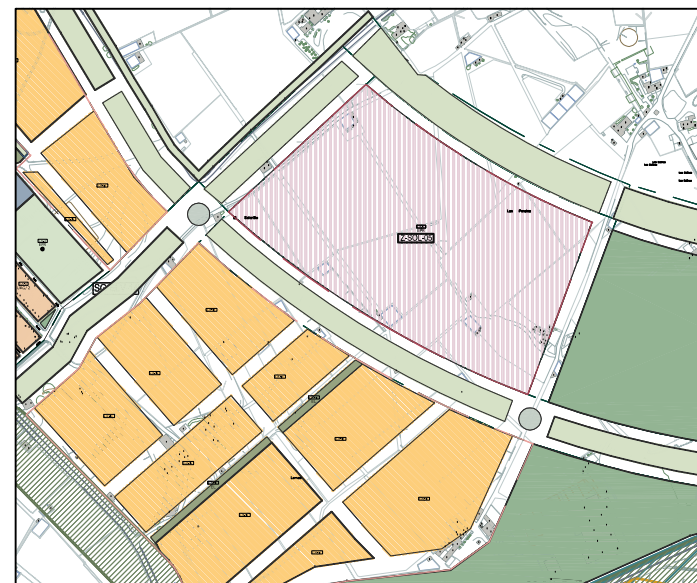
Condiciones de desarrollo. Programación:

Cuatrenio	Primero	
Año inicio:	1º	
	Documento	Plazo
Planeamiento:		
Gestión:	Cooperación	4 meses
Urbanización:	Proyecto de Urbanización	18 meses

Uso global:	Equipamiento
Uso Predominante:	0
Coef. Edificabilidad (m2t/m2s):	0,60
Edificabilidad máxima (m2t):	62.941
Aprovechamiento medio (UAs/m2t):	0,417
Superficie con aprovechamiento (m2s):	150.826
Ámbito del Sector (m2s):	104.902
Sistemas Generales adscritos (m2s):	45.924
SG-EL V-14	23.337
SG-EL V-15	15.354
SG-EL V-16	7.233

Condiciones de Aprovechamiento	
Aprov. Objetivo (UAs):	62.941
Aprov. Subjetivo propietarios (UAs):	56.647
Cesión 10% (UAs):	6.294
Excesos o defectos (UAs):	0

Reservas mínimas para dotaciones	
Parques y jardines (m2s):	12.588
Otras dotaciones (m2s):	5.245
Densidad máxima (viv/Ha):	0
Nº máximo viviendas:	0



Objetivos y criterios de la ordenación:

Obtención de suelo y urbanización de espacios libres y viario. Dotación de infraestructuras básicas.
 Edificación de usos de carácter docente y residencial comunitario universitario.
 Introducir criterios de eficiencia energética en la orientación y la geometría de su estructura.
 Localizar los espacios libres y los equipamientos de tal forma que ofrezca una adecuación a las funciones docentes para la que está previsto, dimensionándolos y configurándolos de modo que favorezca su integración en la estructura urbanística general del área destinada a tal fin, en continuidad con la zona de crecimiento de Las Marinas y en conexión con los espacios protegidos de Punta Entinas.
 Se recogerán los trazados vinculantes del viario así como la localización de espacios libres grafiados en los planos.

Condiciones particulares:

El Plan Parcial que desarrolle este área deberá justificar adecuadamente la proporción de suelo edificable para usos docentes y suelo edificable para el resto de los usos complementarios a estos usos, así como justificar el suelo edificable para la residencia universitaria de estudiantes prevista. Deberá también justificar el nivel de calidad que se pretende conseguir en el espacio programado, dado su singularidad de ubicación frente a los espacios naturales protegidos y su cercanía al mar.

Ordenación pormenorizada:		
Usos pormenorizados	% Edif.	Edif.(m2t)
Terciario	0,00%	0
Equipamiento	100,00%	62.941
0	0,00%	0

Condiciones de desarrollo. Programación:		
Cuatrienio	Segundo	
Año inicio:	2º	
	Documento	Plazo
Planeamiento:	Plan Parcial	3 meses
Gestión:	Compensación	1 mes
Urbanización:	Proyecto de Urbanización	18 meses