



---

### SUMARIO

---

(Continuación del fascículo 2 de 3)

#### 5. Anuncios

##### 5.2. Otros anuncios

PÁGINA

#### CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Anuncio de 3 de marzo de 2009, de la Delegación Provincial de Almería, por el que se hace pública la Resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 26 de febrero de 2008, recaída en el expediente que se cita. (Continuación).

194

Número formado por tres fascículos

Martes, 31 de marzo de 2009

Año XXXI

Número 62 (3 de 3)

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



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

Plan Parcial del Sector I-4. San Nicolás; La Mojonera.

3. Ordenanzas reguladoras.

3.3. Ordenanzas generales y definiciones.

Se incluyen en este apartado la definición de los conceptos utilizados en el plan Parcial, así como las ordenanzas de carácter General.

Definiciones:

3.3.1. Sector: Unidad de actuación en Suelo Urbanizable.

3.3.2. Parcela: Lote de terreno apto o no para la edificación, según la ordenación aprobada. Sirve como marco de referencia para el parámetro de edificabilidad y podrá referirse este, a la parcela anterior a la ordenación, o a cada una de las resultantes de la ordenación.

3.3.3. Solar: Parcela edificable que además dispone de accesos, acometida de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.

3.3.4. Parcela mínima: Es aquella cuyas condiciones de forma o superficie han sido consideradas como mínimas admisibles, en función de la particular de cada zona.

3.3.5. Alineación: Líneas establecidas por el Plan coincidente o no con la edificación existente, que separa los límites entre la propiedad pública y la privada y entre las superficies edificables y las que no lo son.

Rasantes: Es la línea que determina el perfil de un terreno o vía, referido a un plano horizontal.

Se distinguen las siguientes rasantes.

Rasante oficial: Es la determinada por el Plan y define el perfil longitudinal por el eje de la vía pública, como nivel oficial de referencia.

Rasante actual: Es el perfil longitudinal de las vías y terrenos existentes en la actualidad.

3.3.7. Ancho de calle: Es la distancia existente entre dos alineaciones exteriores (de calle) opuestas. En el caso e que existan tramos de calle en los que las dos alineaciones no sean paralelas, se considerará ancho de calle la distancia mínima entre las dos alineaciones, para cada tramo comprendido entre dos calles transversales.

3.3.8. Retranqueo: Es el valor, medio en metros, de la distancia a que debe situarse la línea de edificación respecto a la alineación oficial, o a uno cualquiera de los linderos de la parcela, la franja de retranqueo con independencia de su dominio, no podrá ser ocupada por los particulares con construcciones de uso privado en planta baja.

3.3.11. Superficie edificada: Es la comprendida entre los límites exteriores de la edificación en cada planta, siendo la total, la suma de todas las plantas incluyendo los sótanos.

Quedan incluidos en el computo de la superficie edificada:

Todas las plantas transitadas del edificio, con independencia del uso a que se destinen y de su posición, incluyendo de la planta bajo cubierta.

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

Las terrazas, balcones y cuerpos volados, computarán de, acuerdo al siguiente criterio.

Cerrado lateralmente- Abiertos lateralmente.

Cubiertos con forjado 50% supf., no computan.

Descubiertos o con estructuras ligeras., no computan.

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

Quedan excluidos del computo de la superficie edificada:

- Los patios interiores, aunque sean cerrados y cubiertos.

- Los soportales, pasajes y plantas diáfanos porticadas, que en ningún caso podrán ser objeto de cerramiento posterior, que suponga rebasar la superficie edificable.

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

- Las superficies anteriores de la edificación, cerradas o no, de altura libre interior menor de 1,80 m.

- Los espacios descubiertos o abiertos de retranqueo de la planta de ático, si la hubiera, comprendidos entre las dos alineaciones de fachada.

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

3.3.13. Planta baja: Es aquella planta cuyo pavimento está situado entre 1,0 m por debajo y 1,60 m por encima de la rasante oficial de acera si la fachada está alineada a vial, y de la rasante definitiva del pavimento exterior de la calzada, medida junto al bordillo, en línea de fachada, si se trata de edificación aislada.

En los casos de parcelas que den a dos viales opuestos de diferente cota, en las Ordenanzas con alineación a vial, la cota de Planta Baja se referirá a cada frente, como si se tratase de diferentes parcelas cuya profundidad fuese la mitad de la manzana, o el fondo máximo edificables, según los casos.

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

La altura exterior máxima de la Planta Baja, medida desde la cera, o desde el terreno según las Ordenanzas de aplicación, hasta la cara inferior del forjado de un techo, será de 5 m. Salvo los edificios destinados a usos públicos o colectivos cuyo programa de necesidades obligue a mayores alturas y las naves industriales que por su funcionalidad necesiten más altura.

3.3.14. Planta de sótano: Es aquella planta situada por debajo de la Planta Baja, según se define en el artículo anterior, tenga o no abertura (a causa de los desniveles) en cualquiera de los frentes de la edificación.

En el caso que la cara superior del forjado del techo del sótano sobresalga una altura superior a 1,60 m por encima de la rasante de la cera o terreno, según las Ordenanzas de aplicación, tendrá la consideración de Planta Baja.

La superficie de Planta Sótano así definida no computará a efectos de edificabilidad ni de número de plantas, pero sí a efectos de superficie edificada o construida.

Sólo se permiten plantas por debajo de la primera planta de sótano, destinadas a aparcamiento y a almacén.

La altura libre interior de las plantas sótano será como mínimo 2,20 m (a la cara inferior del forjado, o de las instalaciones descolgadas o estructura horizontal, caso de que existieran) para el uso de aparcamientos o almacenaje, y de 2,50 m en los demás casos.

3.3.15. Planta Piso: Es aquella cuyo plano está situado por encima del forjado de techo de la planta baja.

La altura libre interior de las plantas de piso será de 2,50 m como mínimo, salvo en los casos de instalaciones especiales en edificios de industria o almacenaje, o de edificios destinados a usos públicos o colectivos que necesiten mayores alturas.

Su altura libre interior tendrá las mismas limitaciones de las plantas piso.

3.3.16. Altura y número de plantas máximo: Cuando la edificación está alineada a vial se seguirán las reglas siguientes:

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

b) En el caso de calles con pendientes, se dividirá la fachada en módulos de anchura variable debiendo cumplir cada

una de las condiciones de planta baja, permitiéndose como excepción, en calles de pendiente superior al 14% un ancho de módulo de 20 m. La altura exterior máxima, se medirá a partir de la cota de pavimento de la planta baja.

c) El número de plantas se contabilizará incluyendo la planta baja.

En los casos de edificación aislada o retranqueada respecto a alineación de calle, altura máxima y el número máximo de plantas se determinará tomando como referencia la cota de pavimento de la planta o plantas que tengan la consideración de planta baja, la cual a su vez, se refiere a la cota natural del terreno definitivo, para su altura. En cualquier punto de la planta baja se cumplirá la altura máxima y el número de plantas.

3.3.17. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima:

a) La vertiente del tejado, que no podrá rebasar el plano de 35 grados desde el borde del alero o del arranque, cuando se permita cubierta inclinada.

b) Los antepechos o remates ornamentales de protección y coronación de cubiertas planas o inclinadas, siempre que no rebasen una altura máxima de 1,50 m sobre la cual sólo se permitirán ornamentales aislados o elementos de cerrajería o metálicos desmontables o de obra integrados en al estructura del edificio, que no sean susceptibles de aprovechamiento.

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

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

e) Los remates de cajas de escaleras, patios, depósitos y otras instalaciones, que no podrán sobrepasar un máximo de 3,30 m de altura y siempre tratándose los cuerpos de obra como fachadas y las instalaciones, como elemento de diseño que armonicen con el edificio.

### 3.5. Normas de edificación.

#### 3.5.1. Ordenanza I. Industrial.

a) **Ámbito de aplicación.**

Esta ordenanza es de aplicación el la parcela núm. 5.

b) **Ordenación.**

Edificación aislada con retranqueos a fachada de 3 m.

Retranqueo en el lindero Sur con parcelas de espacios libres y equipamiento de 3 m.

c) **Usos.**

Se consideran preferentes el industrial en todas las categorías y los almacenes estableciéndose el siguiente cuadro de compatibilidades.

Uso preferente: Industrial y almacenes.

Usos:

Viv. colectiva. No admitido.

Viv. unifamiliar. Admitido únicamente para viviendas propias de la actividad con carácter complementario.

Comercial: Sí admitido.

Ofic. artesanía: Sí admitido.

Sanitario: No admitido.

Asistencia social: No admitido.

Escolar: No admitido.

Industrial y almacenes: Sí admitido.

Verde y deportivo: Sí admitido.

Bares y restaurantes: Sí admitido con carácter complementario.

Las actividades molestas, nocivas, insalubres o peligrosas, se ajustarán en su trámite a la reglamentación correspondiente y solo se autoriza cuando incluyan las medidas correctoras que proceden en función de dicho trámite.

Las viviendas solo se admitirán como complemento, cuando en el proyecto se justifique su relación con la actividad principal. La edificabilidad a utilizar en este uso no podrá rebasar 150 m<sup>2</sup> por cada unidad o instalación.

Altura máxima de edificación.

La altura máxima será de 12 m y tres planta no obstante se admitirán alturas mayores en industrias que por su funcionalidad así lo requieran.

No se incluyen en esta limitación elementos singulares como antenas, puentes grúa, torres de refrigeración, etc.

d) **Condiciones de aprovechamiento.**

Ocupación máxima: 65%.

Edificabilidad neta de parcela: 0,651340.

e) **Parcela mínima.**

1.000 m<sup>2</sup>.

f) **Retranqueos.**

Retranqueos mínimos a fachada de 3 m.

#### 3.5.1. Ordenanza II. Equipamiento.

a) **Ámbito de aplicación.**

Esta ordenanza es aplicable en las parcelas destinadas a este uso en el plano de zonificación. Parcelas núm. 1 y núm. 2.

b) **Usos.**

Sólo se admitirán edificios destinados a equipamiento.

c) **Altura máxima de edificación.**

10 m y 2 plantas.

d) **Condiciones de aprovechamiento.**

Ocupación máxima: 60%.

Edificabilidad neta de parcela: 1,2 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

e) **Parcela mínima.**

Será de 500 m<sup>2</sup> (quinientos metros cuadrados).

f) **Retranqueos.**

La edificación será aislada con retranqueos a linderos y fachada de 3 m.

#### 3.5.3. Ordenanza espacios libres.

a) **Ámbito de aplicación.**

La presente ordenanza es de aplicación. La zona de equipamiento de espacios libres que señalan en los planos de ordenación. Parcelas núm. 3 y núm. 4.

b) **Usos.**

El uso será para espacios libres comprendiendo estos los siguientes usos: jardines, parques y áreas peatonales.

Dichos espacios libres serán.

Condiciones de edificabilidad.

a) **Comercial**

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

b) **Instalaciones para actividades culturales y artísticas.**

Se permitirán escenarios y construcciones análogas según las indicaciones del Ayuntamiento.

c) **El cerramiento de los espacios libres, podrá hacerse con setos vegetales o con protecciones diáfanos estéticamente admisibles.**

d) **Otras condiciones.**

La parcela núm. 5 tendrá acceso peatonal a través de la parcela núm 4 de espacios libres.

Sector 5. Antiguo sector 4; Venta del Viso

<p><b>DENOMINACION DEL SECTOR:</b> SECTOR 5</p> <p><b>ANTIGUO SECTOR 4; VENTA DEL VISO</b></p> <p><b>AREA DE REPARTO:</b> AR-02-AMPT / S-4</p> <p style="text-align: center;">AREA DE MANTENIMIENTO PLANEAMIENTO TRAMITADO / SECTOR-4</p> <p><b>CLASE. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y ORDENADO</b></p> <p><b>CODIGO:</b> SECTOR-5</p> <p><b>DATOS GENERALES y de GESTION</b></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">SUPERFICIE BRUTA (m<sup>2</sup>)</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">40.000,61</td> </tr> <tr> <td>SISTEMA DE ACTUACION</td> <td style="text-align: right;">Compensación</td> </tr> <tr> <td>PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</td> <td style="text-align: right;">Plan Parcial (aprobado definitivamente ) Proyecto de Reparcelación (aprobado definitivamente ) Proyecto de Urbanización (aprobado definitivamente )</td> </tr> </table> <p><b>USOS Y COMPATIBILIDADES:</b> Según Parcial aprobado definitivamente.</p>	SUPERFICIE BRUTA (m <sup>2</sup> )	40.000,61	SISTEMA DE ACTUACION	Compensación	PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial (aprobado definitivamente ) Proyecto de Reparcelación (aprobado definitivamente ) Proyecto de Urbanización (aprobado definitivamente )	<p><b>CONDICIONES DE EDIFICACION.</b></p> <p>Las establecidas en el Plan Parcial de Ordenación del antiguo sector 4.</p> <p><b>RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:</b></p> <p>Las establecidas en el plan parcial del sector 4</p> <p><b>PROGRAMACION Y PLAZOS</b></p> <p>El computo se realiza desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva del Plan General.</p> <p>Terminación de obras de urbanización : 24 meses</p> <p>El incumplimiento de cualquiera de los plazos producirá la sustitución del sistema de actuación.</p> <p><b>OBSERVACIONES</b></p> <p>El sector cuenta con el Plan Parcial aprobado definitivamente. El sector cuenta con el Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente. El sector cuenta con el Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente.</p>										
SUPERFICIE BRUTA (m <sup>2</sup> )	40.000,61																
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación																
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial (aprobado definitivamente ) Proyecto de Reparcelación (aprobado definitivamente ) Proyecto de Urbanización (aprobado definitivamente )																
<p><b>CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO</b></p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 50%;">Aprovechamiento Medio del Area de Reparto (m<sup>2</sup><sub>uc</sub> / m<sup>2</sup><sub>s</sub>)</td> <td style="width: 50%; text-align: right;">0,60</td> </tr> <tr> <td>Indice de Aprovechamiento Objetivo (m<sup>2</sup><sub>up</sub> / m<sup>2</sup><sub>s</sub>)</td> <td style="text-align: right;">0,60</td> </tr> <tr> <td>Aprovechamiento Objetivo Total (m<sup>2</sup><sub>up</sub>)</td> <td style="text-align: right;">24.000,37</td> </tr> <tr> <td>Aprovechamiento Subjetivo Total (m<sup>2</sup><sub>up</sub>)</td> <td style="text-align: right;">21.600,33</td> </tr> <tr> <td>Sistemas Generales Incluidos</td> <td style="text-align: right;">0,00</td> </tr> <tr> <td>Sistemas Generales Adscritos</td> <td style="text-align: right;">0,00</td> </tr> <tr> <td>Numero máximo de viviendas</td> <td style="text-align: right;">180</td> </tr> <tr> <td>Densidad (viv/ha)</td> <td style="text-align: right;">45</td> </tr> </table>	Aprovechamiento Medio del Area de Reparto (m <sup>2</sup> <sub>uc</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0,60	Indice de Aprovechamiento Objetivo (m <sup>2</sup> <sub>up</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0,60	Aprovechamiento Objetivo Total (m <sup>2</sup> <sub>up</sub> )	24.000,37	Aprovechamiento Subjetivo Total (m <sup>2</sup> <sub>up</sub> )	21.600,33	Sistemas Generales Incluidos	0,00	Sistemas Generales Adscritos	0,00	Numero máximo de viviendas	180	Densidad (viv/ha)	45	
Aprovechamiento Medio del Area de Reparto (m <sup>2</sup> <sub>uc</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0,60																
Indice de Aprovechamiento Objetivo (m <sup>2</sup> <sub>up</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0,60																
Aprovechamiento Objetivo Total (m <sup>2</sup> <sub>up</sub> )	24.000,37																
Aprovechamiento Subjetivo Total (m <sup>2</sup> <sub>up</sub> )	21.600,33																
Sistemas Generales Incluidos	0,00																
Sistemas Generales Adscritos	0,00																
Numero máximo de viviendas	180																
Densidad (viv/ha)	45																

3. Ordenanzas reguladoras.
  - 3.1. Generalidades.
  - 3.2. Régimen urbanístico del suelo.
    - 3.2.1. Calificación del suelo y usos pormenorizados.
    - 3.2.2. Desarrollo del Plan Parcial
      - a) Proyecto de urbanización.
      - b) Estudios de detalle.
      - c) Parcelaciones.
  - 3.3. Ordenanzas generales y definiciones.
 Definiciones:
    - 3.3.1. Sector.
    - 3.3.2. Parcela.
    - 3.3.3. Solar.
    - 3.3.4. Parcela mínima.
    - 3.3.5. Alineación.
    - 3.3.6. Rasantes.
    - 3.3.7. Ancho de calle.
    - 3.3.8. Retranqueo.
    - 3.3.9. Ocupación.
    - 3.3.10. Edificabilidad.
    - 3.3.11. Superficie edificada.
    - 3.3.12. Altura libre interior.
    - 3.3.13. Planta baja.
    - 3.3.14. Planta de sótano.
    - 3.3.15. Planta piso.
    - 3.3.16. Altura y núm. de planta máximo.
    - 3.3.17. Construcciones permitidas por encima de la altura máxima.
 Condiciones estéticas y ambientales.
    - 3.3.18. Vuelos y salientes.
    - 3.3.19. Medianeras.
    - 3.3.20. Cerramientos.
    - 3.3.21. Instalaciones vistas.
 Condiciones higiénicas y de uso.
    - 3.3.22. Patio de luces.
    - 3.3.23. Elementos de circulación interior.
    - 3.3.24. Escaleras.
    - 3.3.25. Rampas.
    - 3.3.26. Condiciones de las viviendas.
    - 3.3.27. Condiciones de las industrias.
    - 3.3.28. Condiciones de los comercios.
    - 3.3.29. Condiciones de los hoteles, espectáculos y otros usos.
  - 3.4. Normas de urbanización.
    - 3.4.1. Red viaria.
    - 3.4.2. Abastecimiento de agua.
    - 3.4.3. Red de distribución de energía eléctrica.
    - 3.4.4. Alumbrado público.
    - 3.4.5. Evacuación de aguas residuales.
    - 3.4.6. Canalizaciones telefónicas.
  - 3.5. Normas de edificación.
    - 3.5.1. Ordenanza. I
    - 3.5.2. Ordenanza. Centros docentes.
    - 3.5.3. Ordenanza Social.
    - 3.5.4. Ordenanza Espacios libres.

### 3. Ordenanzas reguladoras.

#### 3.1. Generalidades.

Estas ordenanzas regirán en los terrenos incluidos en el sector núm. 4 de las NN.SS. de La Mojonera. Tendrán vigencia indefinida, sobre las modificaciones que se puedan instruir de acuerdo con la legislación vigente.

- 3.2. Régimen urbanístico del suelo.
  - 3.2.1. Calificación del suelo y usos pormenorizados.

El plan parcial propone la siguiente zonificación y usos pormenorizados.

- 3.2.2. Desarrollo del Plan Parcial.
  - A) Proyecto de Urbanización:

Para la implantación del Plan Parcial, se precisa la aprobación de un Proyecto de Urbanización, cuyo contenido y tramitación se ajustará a lo previsto en este Plan, en la Normas Subsidiarias de La Mojonera, en la Ley del Suelo y Reglamentos para su desarrollo y demás legislación vigente, y en particular a lo siguiente.

1. En ningún caso, el Proyecto de Urbanización podrá contener determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación.

2. El Proyecto de Urbanización estará suscrito por técnico competente y con visado colegial y deberá detallar y desarrollar las obras, con la precisión necesaria para que puedan ser ajustadas por técnico distinto del autor del proyecto.

3. El Proyecto de Urbanización no podrá modificar las previsiones del Plan Parcial o Estudio de Detalle, sin perjuicio de que puedan efectuarse las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

4. Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberá aprobarse previa o simultáneamente, la correspondiente modificación del planeamiento, salvo que dichas alteraciones estuviesen previstas o fuesen competencia de un Estudio de Detalle, en cuyo caso, se tramitara conjuntamente el Proyecto y el Estudio de Detalles.

5. Las obras de urbanización a incluir en el Proyecto de Urbanización que deberán ser desarrolladas en los documentos respectivos, serán las siguientes:

- Pavimentación de calzadas, aparcamientos, aceras, red peatonal y espacios libres.
- Redes de distribución de agua potable, de riego y en su caso, de hidrantes contra incendios.
- Red de alcantarillado para evacuación de residuales.
- Red de distribución de energía eléctrica.
- Red de alumbrado público.
- Jardinería en espacios libres.

6. El Proyecto de Urbanización deberá resolver el enlace de los servicios urbanísticos con los generales del núcleo, debiendo acreditar que tienen capacidad suficiente para atenderlos.

7. El proyecto de urbanización estará integrado por los documentos siguientes:

1.º Memoria Descriptiva del Proyecto con el detalle de las soluciones Técnicas adoptadas, los criterios seguidos para cumplimentar los Reglamentos e Instrucciones nacionales y las normas municipales, los criterios generales de cálculo, las características de las obras, la conexión con el exterior, los reajustes con relación al Plan que desarrollan, revisión de los precios, presupuestos, coordinación de las distintas obras de urbanización, características del proyecto.

a) Copia oficial de los documentos del Plan de Estudios aprobados definitivamente, en el que se base el Proyecto de Urbanización.

b) Plano debidamente acotado en el que se fijen los límites del área afectada por el Plan cuya urbanización se proyecta.

En este plano se reflejará también la situación de las obras, los espacios viales, parques jardines, motivo de cesión de Ayuntamiento y los que queden de propiedad privada y las redes de servicios y comunicaciones existentes en las proximidades.

c) Memoria resumen que defina las características principales del conjunto y de los servicios específicos que integran el proyecto general.

d) Cálculos justificativos de cada una de las infraestructuras previstas.

e) Conformidad, previa y expresa a los proyectos de las instalaciones, en el caso de que la conservación o explotación de las mismas dependan de organismos. En este caso estas instalaciones están desglosadas, del Proyecto principal, de forma que puedan tramitarse las autorizaciones ante los organismos correspondientes separadamente del resto del proyecto.

2.º Plano de planta y de los perfiles longitudinales y transversales necesarios, así como los de detalle de cada uno de sus elementos y cuanto sean necesarios para definir concretamente las obras que se pretendan ejecutar.

3.º Pliego de Condiciones Técnicas y de Condiciones Económico Administrativas en el que se recogerá además: Plazo y etapas de realización de urbanización, plazo de ejecución de los servicios mínimos que señalan las presentes ordenanzas y el artículo 69 R.P.U. para que puedan iniciarse las obras de edificación y plazo de garantía de las obras de urbanización.

En los pliegos de condiciones Económico Administrativas habrán de fijarse los plazos y etapas de realización, que en ningún caso será superior a ocho años para la primera etapa, las condiciones de recepción de las obras y las garantías para la perfecta ejecución de las obras, fijándose también que se realizarán a cargo del promotor las pruebas y ensayos técnicos que se estimen convenientes.

4.º Presupuesto de las obras integradas por los siguientes documentos:

- Mediciones.
- Cuadro de precios descompuestos y unitarios.
- Presupuestos parciales si procede.
- Presupuesto general.

8. La tramitación de los Proyectos de Urbanización se efectuará de acuerdo con lo dispuesto en R.P.U.

B) Estudios de detalles:

1. Los estudios de detalle podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que estuvieran señaladas en el Plan.

b) Reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes prevista en el Plan, de acuerdo con las condiciones que fijan las presentes Ordenanzas.

c) Ordenar los volúmenes arquitectónicos de acuerdo con las especificaciones del Plan y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezcan en el propio.

Estudio de Detalle. Estas operaciones requieran una unidad mínima de actuación, de forma que puedan asumir la ordenación y cumplir las demás determinaciones de este Plan.

2. No podrán reducir las superficies destinadas a espacios libres zonas verdes o de dotaciones para equipamientos comunitarios.

En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen, al aplicar las Ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

3. La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento del porcentaje de ocupación del suelo destinado a edificación, ni de las alturas máximas y de los volúmenes máximos edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en las mismas, ni alterar el uso exclusivo predominante asignado por aquellas.

4. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

5. Los Estudios de Detalle no podrán contener determinaciones propias del Plan, que no estuvieran previamente establecidas en éste, ni cambiar la calificación del suelo, ni establecer las nuevas ordenanzas.

6. Los Estudios de detalle contendrán los siguientes documentos como mínimo:

a) Memoria Justificativa de la procedencia de su redacción y de los criterios adoptados, conteniendo:

- Justificación de su carácter obligatorio u optativo y garantías del cumplimiento de las determinaciones exigidas en su caso.

- Justificación de que no se reducen los espacios destinados a viales, ni se reduce el porcentaje de las superficies correspondientes a espacios libres.

- Cuando se modifique la disposición de volúmenes, se efectuará además una justificación comparativa mostrando que no se aumentan los volúmenes edificables autorizados por el Plan, así como todas las demás condiciones establecidas en los artículos anteriores.

b) Planos a escala 1:500 como mínimo, incluyendo necesariamente planos de situación, parcelario y de delimitación, de la ordenación vigente, del estado actual de los terrenos y de la edificación, y los que reflejen con detalle la ordenación proyectada superponiéndola a la vigente, debidamente acotadas, con alineaciones y rasantes, y finalmente, los croquis o esquemas que permitan una correcta valoración de la racionalidad de los espacios públicos y del conjunto de la solución propuesta en relación estética y tipología con las edificaciones del entorno urbano.

7. El procedimiento de tramitación de los Estudios de Detalle, se ajustará a lo previsto en la Ley del Suelo del Reglamento de Planeamiento.

C) Parcelaciones:

1. Los proyectos de parcelación tendrán por objeto la división del suelo ordenado en lotes de terreno o parcelas para su edificación o su destino a los fines específicos derivados de la ordenación. El proyecto de reparcelación repartirá el núm. de viviendas en las parcelas.

2. Los proyectos de parcelación constituirán desarrollo del Plan Parcial y se ajustará a las siguientes condiciones:

a) Deberá cumplir los requisitos establecidos en la Ley del Suelo.

b) Quedan sujetos a licencia municipal.

c) Podrán tramitarse conjuntamente con el Plan que desarrollen o con licencia de obras.

3. Con la solicitud de licencia de parcelación se acompañarán como mínimo, los siguientes documentos por triplicado.

a) Memoria en la que se haga referencia a las Normas que establezcan las condiciones de la parcelación. Se describirá la finca a parcelar, se justificará jurídica y técnicamente la operación de parcelación y se describirán las parcelas resultantes con expresión de sus superficies y localización.

b) Certificado de dominio y estado de cargas y otros documentos acreditativos de la propiedad de la finca o fincas objeto de parcelación. Si la finca o fincas no constaren inmatriculadas se indicará tal circunstancia, se acompañará el título o títulos a que acrediten el dominio y señalará su descripción técnica con indicación de su naturaleza, situación, linderos y extensión.

c) Plano de situación o emplazamiento a escala no inferior a 1:2.000.

d) Plano topográfico de información, a escala no inferior a 1:1.000 en el que se sitúen los lindes de la finca y se representen los elementos naturales y construcciones existentes, así como las determinaciones de los Planos de Ordenación vinculantes.

e) Plano de parcelación de la misma, a escala 1:500.

4. Las modificaciones de las parcelaciones aprobadas estarán sujetas a licencia.

### 3.5. Normas de edificación.

#### 3.5.1. Ordenanza I.

##### Ámbito de aplicación.

La presente Ordenanza 1 será de aplicación en las parcelas núm. 1-2-3-4-5-6-7-8.

##### Usos:

a) El uso será preferentemente residencial en viviendas unifamiliares adosadas, agrupadas o viviendas plurifamiliares compatible con el terciario en viviendas unifamiliares se exigirá un garaje, o un almacén con dimensiones suficientes para aparcar un coche.

b) Están permitidos todos los usos excepto aquellas actividades consideradas molestas, insalubres, nocivas o peligrosas, salvo las que por razones de utilidad pública o interés social sean autorizadas de acuerdo con la Legislación Vigente y la imposibilidad de otros emplazamientos.

c) Se excluye el uso industrial, excepto en su categoría primera y segunda.

##### Características estéticas, materiales y composición.

a) Las nuevas construcciones y las reformas de las existentes en cuanto a sus partes exteriores se ajustarán al estilo general de los núcleos actuales y más concretamente al de la zona en que se encuentren ubicados.

b) En general se utilizarán materiales dignos, procurando uniformar criterios en cuanto a su composición, con la libertad suficiente para el proyectista.

c) La edificación se alineará a vial, salvo que se realicen actuaciones que ordenen manzanas completas, en cuyo caso podrán efectuarse retranqueos a fachada.

##### Condiciones de edificabilidad.

Parcela mínima. 60 m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima de solar. 100%

Edificabilidad máxima de solar. 1,535 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima. 7,5 m

Número máximo de plantas. 2 pl.

En todas las viviendas será obligatorio la construcción de un aparcamiento en el interior de la parcela. Se dispensa de esta norma las viviendas cuya parcela tenga fachada solamente a la calle principal (prolongación de la C/ Goya).

#### 3.5.2. Ordenanza centros docentes.

##### Ámbito de aplicación.

La presente ordenanza será de aplicación en la parcela de equipamiento docente.

##### Usos.

En cuanto a usos solo se permitirá el educativo (centros de preescolar, EGB, BUP, internado de alumnos, etc.) compatible con el deportivo, con exclusión de cualquier otro uso.

##### Características estéticas, materiales y composición.

a) En lo que respecta a las características estéticas, materiales y composición de las construcciones escolares se tendrán en cuenta las directrices de la Consejería de Cultura y más concretamente de su departamento de Arquitectura.

b) En todo caso además de lo expuesto en el apartado A), se tendrá en cuenta en el entorno de la zona donde se ha de

ubicar el nuevo centro, para adaptarlo a la Edificación características de la zona.

##### Condiciones de edificabilidad.

Las condiciones de edificabilidad para centros docentes son:

- Parcela mínima: La que indique el Reglamento de Planeamiento o el Ministerio de Educación y Ciencia según el tipo de centro de que se trate.

- Ocupación máxima del solar: 50%.

- Volumen máximo edificable sobre solar: 1,50 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

- Altura máxima 10 m.

- Número máximo de plantas: 3.

#### 3.5.3. Ordenanza social.

##### Ámbito de aplicación.

La presente ordenación es de aplicación en las Parcelas de equipamiento social que señalan en los planos de ordenación.

##### Usos.

El uso será social compatible con todos los usos excepto con los industriales que no sean compatibles con el residencial.

##### Características estéticas, materiales y composición.

a) Las construcciones se ajustarán a su uso y al estilo general del núcleo y más concretamente al de la zona en que se encuentran ubicados.

b) En general se utilizarán materiales dignos, procurando uniformar criterios en cuanto a su composición, con la libertad suficiente para el proyectista.

c) Dado que estas construcciones pueden constituir edificios singulares, podrán permitirse a juicio del Ayuntamiento la construcción de algún elemento singular, cuya ocupación en planta no exceda del 20% de la superficie de la planta baja y cuya altura máxima es de 7 m.

##### Condiciones de edificabilidad.

Parcela mínima. 100 m<sup>2</sup>.

Ocupación máxima de solar. 80%.

Edificabilidad máxima de solar. 1,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.

Altura máxima. 7 m.

En el interior de esta parcela se construirán diez plazas de aparcamiento, de las cuales dos serán de dimensiones 5 m x 3,5.

#### 3.5.4. Espacios libres.

##### Ámbito de aplicación.

La presente ordenanza es de aplicación a las zonas de equipamiento de espacios libres que se señalan en los planos de Ordenación.

##### Usos:

a) El uso será para espacios libres comprendiendo estos los siguientes usos, jardines, parques, áreas de juego y recreo para niños y áreas peatonales.

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

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

d) Siendo el destino de los espacios libres el recreativo, no solo ha de entenderse como zonas verdes, sino porque en general.

##### Características estéticas.

En orden a las condiciones estéticas, la composición deberá estar supeditada al ambiente de su emplazamiento.

Condiciones de edificabilidad.

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

a) Vivienda. Cuando sea absolutamente necesaria, a juicio del Ayuntamiento y exclusivamente para guardería de la zona, con altura máxima de 3 m en una planta.

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

c) Instalaciones deportivas. Solo se permitirán las instalaciones al aire libre, con pequeñas edificaciones para vestuarios y servicio de guardería con altura máxima de 3 m en una planta y cuyo volumen máximo y número se determinarán por el Ayuntamiento.

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

e) El cerramiento de los espacios libres podrá hacerse con setos vegetales o con protecciones diáfanas estéticamente admisibles.



CUADRO GENERAL DE PARCELAS Y EDIFICABILIDAD RESULTANTE

CARACTER	PARCELA Nº.	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD	SUPERFICIE EDIFICABLE	Nº. DE VIVIENDAS	ORDENANZA
PRIVADO	1	1.291,54 m2.	1,535m2/m2	1.982,51 m2.	11	1
	2	2.483,72 m2.	1,535m2/m2	3.8125,51 m2.	24	1
	3	1.680,20 m2.	1,535m2/m2	2.579,1m2.	17	1
	4	2.655,38 m2.	1,535m2/m2	4.076 m2.	27	1
	5	2.655,38 m2.	1,535 m2/m2	4.076 m2.	27	1
	6	2.655,38 m2.	1,535 m2/m2	4.076 m2.	27	1
	7	3.186,61 m2.	1,535 m2/m2	4.891,45 m2.	32	1
	8	1.633,72 m2.	1,535 m2/m2	2.507,76 m2.	15	1
	SUMA	18.241,93 m2.		28.000,00 m2.	180	
PUBLICO	PARCELA 9	2.800,00 m2.	1.5m2/m2		EQUIPAMIENTO	DOCENTE
	PARCELA 10	1.423,18 m2.	1.6m2/m2		EQUIPAMIENTO	SOCIAL
	PARCELA 11	1.617,21 m2.			ESPACIOS LIBRES	E. LIBRES
		3.112,84 m2.			ESPACIOS LIBRES	E. LIBRES
TRANSFORMADOR		25,00 m2.				

**DENOMINACION DEL SECTOR:** SECTOR 6

**ANTIGUO SECTOR I-1; LA MOJONERA**

**AREA DE REPARTO:** AR-03-AMPT / I-1

**AREA DE MANTENIMIENTO PLANEAMIENTO TRAMITADO / SECTOR I-1**

**CLASE:** SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y ORDENADO

**CODIGO:** SECTOR-6

**DATOS GENERALES y de GESTION**

**SUPERFICIE BRUTA (m²)** 95.658,17.  
**SISTEMA DE ACTUACION** Compensación  
**PLANEAMIENTO DE DESARROLLO** Plan Parcial (aprobado definitivamente)  
 Proyecto de Reparcelación (aprobado definitivamente)  
 Proyecto de Urbanización (aprobado definitivamente)

**USOS Y COMPATIBILIDADES:** Según Parcial aprobado definitivamente.

**CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento Medio del Area de Reparto ( $m^2_{br}/m^2_s$ ) 0,60  
 Índice de Aprovechamiento Objetivo ( $m^2_{br}/m^2_s$ ) 0,60  
 Aprovechamiento Objetivo Total ( $m^2_{br}$ ) s/plan parcial  
 Aprovechamiento Subjetivo Total ( $m^2_{br}$ ) s/plan parcial  
 Sistemas Generales Incluidos 0,00  
 Sistemas Generales Adscritos 0,00

**CONDICIONES DE EDIFICACION.**

Las establecidas en el plan parcial del antiguo sector I-1

**RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:**

Las establecidas en el plan parcial del sector I-1

**PROGRAMACION Y PLAZOS**

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

Terminación de obras de urbanización : 12 meses

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

**OBSERVACIONES**

El sector cuenta con el Plan Parcial aprobado definitivamente.  
 El sector cuenta con el Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente.  
 El sector cuenta con el Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente.

### 3. Ordenanzas particulares de cada zona.

#### 3.1. Ordenanza 1. Industrial

##### 3.1.1. Ámbito.

La Ordenanza 1 es de aplicación en las parcelas con aprovechamiento lucrativo, tal como se refleja en el Plano P-2 de los de Ordenación.

##### 3.1.2. Usos.

El uso permitido es el industrial en cualquiera de las categorías que se indican en el Capítulo A, apartado 4.3.2 –B de las Normas Urbanísticas de la NN.SS. de La Mojonera.

Usos compatibles: Comercial, Oficinas y usos Terciarios.

El uso de Espacio Libre es uso compatible en todo caso.

##### 3.1.3. Condiciones de aprovechamiento.

###### A. Parcela mínima.

A efectos de segregaciones, en la Parcela 2 se establece una parcela mínima de 500 metros cuadrados, con un mínimo de longitud de fachada y diámetro inscrito de 15,00 metros; en las Parcelas 1,3 y 4 la parcela mínima se establece en 250 metros cuadrados, con un mínimo de longitud de fachada y diámetro inscrito de 10,00 metros.

###### B. Ocupación máxima.

En el Plano P-2 de los de Ordenación se grafía la envolvente máximas de la edificación grafiada, podrán situarse libremente en las parcelas.

###### C. Edificabilidad máxima.

La máxima superficie construida sobre rasante a que tiene derecho cada una de las parcelas, será la indicada en el Plano P-2 de los de Ordenación.

##### 3.1.4. Otras condiciones.

En el interior de las parcelas se preverá una dotación de una plaza de aparcamiento por cada 150 metros cuadrados construidos o fracción.

Se prohíbe el vertido a la red de saneamiento de las aguas producidas por la actividad industrial, que sean contaminantes o no puedan ser depuradas por un sistema de depuración primario y secundario previsto en el ámbito del Plan Parcial.

Solamente se permite una instalación por parcela mínima.

#### 3.2. Ordenanza 2. Social.

##### 3.2.1. Ámbito.

La Ordenanza 2 es de aplicación a la parcela destinada a la dotación de Equipamiento Social, tal como se refleja en el Plano P-2 de los de Ordenación del Plan.

##### 3.2.2. Usos.

Los usos permitidos son los relacionados con la definición de Equipamiento Social (espectáculos, religiosos, sindicales, residencias, etc.).

El uso de restaurante se considera uso permitido como Equipamiento Social.

El uso de Espacio Libre será compatible en todo caso.

##### 3.2.3. Condiciones de aprovechamiento.

###### A. Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima la totalidad de la destinada a Equipamiento Social en el Plan Parcial (1.070,13 m<sup>2</sup>).

###### B. Ocupación máxima.

En el Plano P-2 de los de Ordenación se grafía la envolvente máxima de la edificación (930.80 m<sup>2</sup>), con indicación de la dimensión de los retranqueos.

La edificación, sin sobrepasar la envolvente máxima de la edificación, podrán situarse libremente en la parcela.

###### C. Edificabilidad máxima.

La máxima superficie construida sobre rasante a que tiene derecho la parcela, será la indicada en el Plano P-2 de los de Ordenación (1.861,60 m<sup>2</sup>).

###### D. Altura máxima.

La altura máxima de la edificación se establece 7.50 metros medidos a la cara superior del forjado cubierta.

###### E. Número máximo de plantas.

El número máximo de plantas se establece en dos (Planta Baja, Planta Alta). Las entreplantas y altillos con altura libre superior a 2,30 metros computarán como una planta.

##### 3.2.4. Otras condiciones.

En el interior de la parcela se preverá una dotación de una plaza de aparcamiento por cada 250 metros cuadrados construidos.

#### 3.3. Ordenanza 3. Deportivo.

##### 3.3.1. Ámbito.

La Ordenanza 3 es de aplicación a la parcela destinada a la dotación de Equipamiento Deportivo, tal como se refleja en el Plano P-2 de los de Ordenación del Plan.

##### 3.3.2. Usos.

Los usos permitidos son los relacionados con el Deporte al aire libre o bajo cubierta.

El uso de Espacio Libre es compatible en todo caso.

##### 3.3.3. Condiciones de aprovechamiento.

###### A. Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima la totalidad de la destinada a Equipamiento Deportivo en el Plan Parcial (2.140,61 m<sup>2</sup>).

###### B. Ocupación máxima.

En el Plano P-2 de los de Ordenación se grafía la envolvente máxima de la edificación (1.691, 57 m<sup>2</sup>), con indicación de la dimensión de los retranqueos.

La edificación, sin sobrepasar la envolvente máxima de la edificación, podrán situarse libremente en la parcela.

###### C. Edificabilidad máxima.

La máxima superficie construida sobre rasante a que tiene derecho la parcela, será la indicada en el Plano P-2 de los de Ordenación (1.691,57 m<sup>2</sup>).

###### D. Altura máxima.

La altura máxima de la edificación se establece 10,00 metros medidos a la cara superior del forjado cubierta.

###### E. Número máximo de plantas.

El número máximo de plantas se establece en dos (Planta Baja + Planta Alta).

#### 3.4. Ordenanza 4. Comercial.

##### 3.2.1. Ámbito.

La Ordenanza 4 es de aplicación a la parcela destinada a la dotación de Equipamiento Comercial, tal como se refleja en el Plano P-2 de los de Ordenación del Plan.

##### 3.2.2. Usos.

Los usos permitidos son los relacionados con la venta al por menor de productos elaborados o semielaborados.

El uso de restaurante se considera uso permitido como equipamiento comercial.

El uso de Espacio Libre será compatible en todo caso.

##### 3.2.3. Condiciones de aprovechamiento.

###### A. Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima la totalidad de la destinada a Equipamiento Comercial en el Plan Parcial (1.070,20 m<sup>2</sup>).

###### B. Ocupación máxima.

En el Plano P-2 de los de Ordenación se grafía la envolvente máxima de la edificación (924.01 m<sup>2</sup>), con indicación de la dimensión de los retranqueos.

La edificación, sin sobrepasar la envolvente máxima de la edificación, podrán situarse libremente en la parcela.

###### C. Edificabilidad máxima.

La máxima superficie construida sobre rasante a que tiene derecho la parcela, será la indicada en el Plano P-2 de los de Ordenación (1.500,00 m<sup>2</sup>).

###### D. Altura máxima.

La altura máxima de la edificación se establece 7.50 metros medidos a la cara superior del forjado cubierta.

###### E. Número máximo de plantas.

El número máximo de plantas se establece en dos (Planta Baja, Planta Alta). Las entreplantas y altillos con altura libre superior a 2,30 metros computarán como una planta.

### 3.2.4. Otras condiciones.

En el interior de la parcela se preverá una dotación de una plaza de aparcamiento por cada 200 metros cuadrados construidos.

### 3.5. Ordenanza 5. Espacios libres

#### 3.2.1. Ámbito.

La Ordenanza 5 es de aplicación a la parcela destinada a la dotación de Espacios Libres, tal como se refleja en el Plano P-2 de los de Ordenación del Plan.

#### 3.2.2. Usos.

El uso permitidos será el de Espacio Libre (jardines, parques, áreas de juego y recreo y áreas peatonales), así como pequeñas construcciones que puedan ser necesarias para su mantenimiento.

Se considera compatible el uso deportivo al aire libre, con pequeñas edificaciones para el servicio de la instalación (vestuarios, guardería, etc.).

#### 3.2.3. Condiciones de aprovechamiento.

##### A. Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima la totalidad de la destinada a la dotación de espacios libres.

##### B. Ocupación máxima.

No se establece condiciones de ocupación.

##### C. Edificabilidad máxima.

La máxima superficie construida en el ámbito del conjunto de las parcelas destinadas a Espacios Libres se establece en 300 metros cuadrados para la totalidad de usos permitidos.

##### D. Altura máxima.

La altura máxima de la edificación se establece 4,50 metros medidos a la cara superior del forjado cubierta.

##### E. Número máximo de plantas.

El número máximo de plantas se establece en una (planta baja).

### 3.6. Ordenanza 6. Transformador.

#### 3.6.1. Ámbito.

La Ordenanza 6 es de aplicación a las parcelas destinadas a la ubicación de los Centros de Transformación de Energía Eléctrica, tal como se refleja en el Plano P-2 de los de Ordenación del Plan.

#### 3.6.2. Usos.

El uso permitidos será el de transformación eléctrica de alta tensión a baja tensión.

#### 3.6.3. Condiciones de aprovechamiento.

##### A. Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima la totalidad de la destinada a la dotación de espacios libres.

##### B. Ocupación máxima.

No se establece condiciones de ocupación.

##### C. Edificabilidad máxima.

La máxima superficie construida en el ámbito del conjunto de las parcelas destinadas a Espacios de Transformación será la indicada en el plano P-2 de los de Ordenación (56,07 m<sup>2</sup> en la parcela Transformador 1 y 46,86 m<sup>2</sup> en la parcela Transformador 2).

##### D. Altura máxima.

La altura máxima de la edificación se establece 4,50 metros medidos a la cara superior del forjado cubierta.

##### E. Número máximo de plantas. 4 m.

### 3.7. Ordenanza 7. Depuradora.

#### 3.7.1. Ámbito.

La Ordenanza 7 es de aplicación a la parcela destinada a la ubicación de las Depuradoras de Aguas Residuales que se produzcan en el ámbito, tal como se refleja en el Plano P-2 de los de Ordenación del Plan.

#### 3.7.2. Usos.

El uso permitido será el de depuración de aguas residuales.

#### 3.7.3. Condiciones de aprovechamiento.

##### A. Parcela mínima.

Se establece como parcela mínima la totalidad de la destinada a Depuradora (62,00 m<sup>2</sup>).

##### B. Ocupación máxima.

No se establece condiciones de ocupación.

##### C. Edificabilidad máxima.

Dado que se prevé la instalación de un sistema de depuración compacto a situar subterráneo se establece una edificabilidad de 15,00 metros cuadrados para las posibles casetas que sean necesarias en superficie.

##### D. Altura máxima.

La altura máxima de la edificación se establece 4,50 metros medidos a la cara superior del forjado cubierta.

##### E. Número máximo de plantas.

El número máximo de plantas se establece en una (planta baja).

### 3.8. Ordenanza 8. Viales y aparcamientos.

#### 3.8.1. Ámbito.

La Ordenanza 8 es de aplicación a los viales interiores del Sector, tanto rodados como peatonales, tal como se grafía en el Plano P-2 de los de Ordenación del Plan.

#### 3.8.2. Usos.

El uso permitido será el de circulación rodada, áreas peatonales y áreas de aparcamiento.

#### 3.8.3. Condiciones de aprovechamiento.

No se establecen condiciones de aprovechamiento.

<b>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.</b>	
Las establecidas en el Plan Parcial de Ordenación del antiguo sector 1.	
<b>RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:</b>	
Las establecidas en el Plan Parcial de Ordenación del sector 1.	
<b>PROGRAMACION Y PLAZOS</b>	
El computo se realiza desde la fecha de publicación de la resolución de aprobación definitiva del Plan General.	
Terminación de obras de urbanización :	12 meses
<b>DETERMINACIONES DE ORDENACION VINCULANTES</b>	
Las establecidas en el Plan Parcial de Ordenación del sector 1.	
<b>OBSERVACIONES</b>	
El sector cuenta con el Plan Parcial aprobado definitivamente.	
El sector cuenta con el Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente.	
El sector cuenta con el Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente.	
<b>DENOMINACION DEL SECTOR: SECTOR 12</b>	
<b>ANTIGUO SECTOR 1; LA MOJONERA</b>	
<b>AREA DE REPARTO: AR-04-AMPT / S-1</b>	
<b>AREA DE MANTENIMIENTO PLANEAMIENTO TRAMITADO / SECTOR 1</b>	
<b>CLASE. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y ORDENADO</b>	
<b>CODIGO: SECTOR-12</b>	
<b>DATOS GENERALES y de GESTION</b>	
<b>SUPERFICIE BRUTA (m²)</b>	80.248
<b>SISTEMA DE ACTUACION</b>	Cooperación
<b>PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b>	Plan Parcial aprobado definitivamente. Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente Proyecto de Urbanización aprobado definitivamente
<b>USOS Y COMPATIBILIDADES:</b>	
Lo autorizados en el Plan Parcial del sector 1	
<b>CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO</b>	
Aprovechamiento Medio del Area de Reparto (m <sup>2</sup> <sub>uc</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0,70
Indice de Aprovechamiento Objetivo (m <sup>2</sup> <sub>sup</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0,70
Aprovechamiento Objetivo Total (m <sup>2</sup> <sub>sup</sub> )	s/plan parcial
Aprovechamiento Subjetivo Total (m <sup>2</sup> <sub>sup</sub> )	s/plan parcial
Sistemas Generales Incluidos	0,00
Sistemas Generales Adscritos	0,00

III. Ordenanzas reguladoras.

III.3. Régimen Urbanístico del Suelo.

III.3.1. Calificación del suelo.

La calificación concreta del suelo es la establecida en este Plan Parcial en el plano «Zonificación», con las superficies y aprovechamientos definidos en ese mismo plano y en los epígrafes I.A.4.13 y I.B.1 de la presente Memoria.

A los efectos señalados, el suelo ha sido dividido en las siguientes zonas:

- Zona 1: Residencial.
- Zona 2: Equipamiento Docente.
- Zona 3: Servicios de Interés Público y Social.
- Zona 4: Servicios.
- Zona 5: Espacios Libres Públicos.
- Zona 6: Sistema Viario.

III.3.2. Desarrollo y ejecución del Plan Parcial.

Para el desarrollo del Plan Parcial se delimita una única unidad a ejecutar por el sistema de Cooperación.

La urbanización definida se desarrollará en una única etapa.

III.3.3. Estudios de detalle.

Se formularán con la exclusiva finalidad de:

a) Ordenar los volúmenes en manzanas completas, completando la definición de tipologías edificatorias y condiciones estéticas de los edificios tales como composición de fachadas, materiales, colores, texturas, cubiertas, etc.

b) Completar, y en su caso establecer, la red viaria de uso y titularidad privada, interior de las parcelas que resultase necesaria para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle. Para su diseño se tendrá en cuenta el acceso de los vehículos normales del servicio de extinción de incendios. Para la ejecución de estas vías se redactará también un proyecto de obras ordinarias de infraestructura urbana. Las vías interiores a definir en estos Estudios de Detalle serán de naturaleza privada, debiendo constituirse, en su caso, las Comunidades de propietarios que procedan previamente a la licencia de primera ocupación de las edificaciones.

c) Adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes de las calles y parcelas señaladas en el Plan.

El ámbito mínimo de los mismos será el de una o varias de las parcelas definidas en el presente Plan Parcial.

III.3.3. Parcelaciones urbanísticas.

Las parcelaciones urbanísticas están reguladas en los artículos 257 a 259 de la Ley 1/1997 del Parlamento de Andalucía. En ellos, se considera parcelación urbanística a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población.

Cualquier división posterior al Proyecto de reparcelación estará sujeta a licencia de segregación.

Las parcelaciones urbanísticas están comprendidas entre los actos sujetos a previa licencia municipal de conformidad con el 242 de la Ley 1/1997 concordante con el 1.º del Reglamento de Disciplina Urbanística (Real Decreto 2187/1978 de 23 de junio).

III.6. Condiciones generales de edificación.

III.6.1. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas y espacios comunes.

Cimentación.

El cimientado de los muros o pilares de carga que lindan con la vía pública no podrá tener menos de un metro de profundidad respecto de la rasante del espacio público.

Desperfectos en servicios públicos o comunes.

Si durante la ejecución de la obra, o posteriormente, según la legislación vigente a causa de mala calidad de la construcción, se produjeran desperfectos en elementos de los servicios públicos o comunes, las reparaciones correrán a costa del promotor de la obra.

Anuncios, carteles y publicidad en los espacios públicos. No se autoriza ningún tipo de publicidad en los espacios públicos.

III.6.2. Aparcamientos.

En el interior de las parcelas, se reservará una plaza de aparcamiento por vivienda o 150 m<sup>2</sup> de otros usos. Al menos un 2% de ellos (redondeando siempre por exceso) serán para minúsculos, con unas dimensiones mínimas de 5,00 \* 3,60 m. Las restantes tendrán unas dimensiones mínimas de 2,20 \* 5,00 m.

CAPÍTULO III.7

Condiciones particulares de edificación

III.7.1. Ordenanza Zona 1: Residencial.

• Ámbito.

Esta ordenanza es de aplicación a las parcelas números 1 a 26, ambos inclusive.

Pertencen a esta zona las parcelas y zonas señaladas en el Plano «Zonificación» como «Residencial».

• Usos.

El uso predominante es el residencial compatible con industrial categorías 1.ª y 2.ª y comercial.

• Tipología.

La tipología es la correspondiente a vivienda unifamiliar adosada o vivienda plurifamiliar compatible con comercial o industrial en categorías 1.ª y 2.ª. También se admiten edificaciones exclusivas destinadas a los usos compatibles.

Condiciones de parcelación y posición

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> suelo)	Parcela mínima (m <sup>2</sup> suelo)
1	1.013,30	101
2	694,48	99
3	1.195,98	109
4	1.370,88	105
5	1.473,11	105
6	219,07	110
7	1.370,88	105
8	1.473,11	105
9	837,03	105
10	1.221,24	102
11	1.473,11	105
12	633,14	106
13	180,78	90

PARCELA Nº	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> suelo)	Parcela mínima (m <sup>2</sup> suelo)
14	1.294,62	108
15	3.283,50	106
16	568,46	114
17	2.293,65	104
18	1.546,47	103
19	530,93	106
20	1.351,31	104
21	801,86	100
22	942,12	105
23	658,81	110
24	2.340,04	106
25	321,57	107
26	2.265,94	99
	31.355,39	

La edificación se alinearán a vial salvo que se realicen actuaciones que ordenen alineaciones de manzana en su totalidad, en cuyo caso se podrán efectuar retranqueos a fachada.

Condiciones de ocupación, edificabilidad y densidad de viviendas.

Son las señaladas para cada parcela en el cuadro adjunto.

PARCELA Nº	EDIFICABILIDAD TOTAL (m <sup>2</sup> techo)	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD (m <sup>2</sup> techo/m <sup>2</sup> suelo)
1	1.815,35	10	1,7915
2	1.244,18	7	1,7915
3	2.142,62	11	1,7915
4	2.455,96	13	1,7915
5	2.639,11	14	1,7915
6	392,47	2	1,7915
7	2.455,96	13	1,7915
8	2.639,11	14	1,7915
9	1.499,56	8	1,7915
10	2.187,88	12	1,7915
11	2.639,11	14	1,7915
12	1.134,28	6	1,7915
13	323,87	2	1,7915
14	2.319,34	12	1,7915
15	5.882,46	31	1,7915
16	1.018,41	5	1,7915
17	4.109,12	22	1,7915
18	2.770,53	15	1,7915
19	951,17	5	1,7915
20	2.420,90	13	1,7915
21	1.436,55	8	1,7915
22	1.687,83	9	1,7915
23	1.180,27	6	1,7915
24	4.192,23	22	1,7915
25	576,10	3	1,7915
26	4.059,48	23	1,7915

Podrá destinarse, como máximo, al uso residencial el 80% de la edificabilidad de cada parcela, destinándose el 20% restante a usos compatibles.

La ocupación máxima será para todas las parcelas el 100%.

- Altura máxima.

La altura máxima es de 10,50 metros y tres plantas.

Por encima de la altura máxima se autorizan los casetones de acceso a la cubierta con una superficie máxima de 20 m<sup>2</sup> y las instalaciones que necesariamente deban disponerse en esta ubicación.

- Condiciones de aparcamiento.

Se dispondrá obligatoriamente en la parcela una plaza de garaje por vivienda o por cada 150 m<sup>2</sup> construidos de otros usos.

III.7.2. Ordenanza Zona 2: Equipamiento docente.

- Ámbito.

Esta ordenanza es de aplicación a las parcelas números 32 y 33.

Pertencen a esta zona las parcelas y zonas señaladas en el Plano «Zonificación» como «Equipamiento Docente».

- Uso.

El uso predominante es el de equipamiento docente, siendo compatibles los usos de equipamiento social, cultural, deportivo, sanitario o asistencial en cualquiera de sus clases.

- Parámetros de ordenación.

Se realizará un estudio de detalle para el desarrollo y ordenación de la parcela. Este instrumento de planeamiento de desarrollo no tendrá más condicionamiento urbanístico que el derivado de las exigencias de la legislación sectorial de aplicación en función del tipo de equipamiento que se precise.

III.7.3. Ordenanza Zona 3: Servicios de interés público y social.

- Ámbito.

Esta ordenanza es de aplicación a las parcelas números 34, 35, 36 y 37.

Pertencen a esta zona las parcelas y zonas señaladas en el Plano «Zonificación» como «S.I.P.S. (Servicios de Interés Público y Social)».

- Uso.

El uso predominante es el de equipamiento comercial para la parcela 37, parque deportivo para la parcela 34 y social (asistencial, comunitario o cultural) para las parcelas 35 y 36.

- Parámetros de ordenación.

Se realizará un estudio de detalle para el desarrollo y ordenación de la parcela. Este instrumento de planeamiento de desarrollo no tendrá más condicionamiento urbanístico que el derivado de las exigencias de la legislación sectorial de aplicación en función del tipo de instalaciones que se precisen y una edificabilidad máxima para las parcelas 35, 36 y 37 de 2 m<sup>2</sup>techo/m<sup>2</sup>suelo

III.7.4. Ordenanza Zona 4: Servicios.

- Ámbito.

Esta ordenanza es de aplicación a la parcela 38.

Pertencen a esta zona las parcelas y zonas señaladas en el Plano «Zonificación» como «Servicios».

- Uso.

El uso exclusivo es para la ubicación del centro de transformación de energía eléctrica.

- Parámetros de ordenación.

No tendrá más condicionamiento urbanístico que el derivado de la ordenación contenida en el proyecto de urbanización.

III.7.5. Ordenanza Zona 5: Espacios libres públicos.

- Ámbito.

Esta ordenanza es de aplicación a las parcelas números 27, 28, 29, 30 y 31.

Pertencen a esta zona las parcelas y zonas señaladas en el Plano «Zonificación» como «Espacios Libres Públicos».

Comprende los espacios libres, de dominio y uso públicos, destinados a espacios ajardinados, e integrantes del sistema de espacios libres del núcleo urbano, necesarios para la adecuada salubridad, y esparcimiento y recreo de la población.

- Edificaciones, actividades e instalaciones permitidas.

Se permite la ejecución de sendas para el establecimiento de itinerarios de comunicación peatonal y las actuaciones de urbanización, ornamentación, jardinería y tratamientos paisajísticos.

También se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas y quioscos, con una superficie máxima construida de 8 m<sup>2</sup> y una altura máxima de tres metros.

III.7.6. Ordenanza Zona 6: Sistema viario.

- Ámbito.

Pertencen a esta zona las zonas señaladas en el «Zonificación» como «Viario».

Es el área adscrita a los espacios públicos de relación y de canales de comunicación entre las diversas áreas, tanto a nivel peatonal como a nivel rodado. Regula la utilización de

los mismos sin que incida sobre ellos la condición legal de espacios libres.

- Edificaciones, actividades e instalaciones permitidas.

Únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas y quioscos, con una superficie máxima construida de 8 m<sup>2</sup>. y una altura máxima de tres metros.

Cualquier elemento o instalación, de los previstos en el párrafo anterior, se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos.

El uso característico de esta zona de ordenación es el de Viario siendo complementario el uso de aparcamiento.

#### CAPÍTULO III.8

##### Condiciones estéticas y ambientales

Serán las señaladas en el artículo 3.1.3 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.



**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.**  
 Las establecidas en el Plan Parcial de Ordenación del antiguo sector 3.

**RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:**  
 Las establecidas en el Plan Parcial de Ordenación del sector 3.

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

Presentación Proyecto de Reparcelación: 2 meses  
 Presentación Proyecto de Urbanización: 6 meses  
 Terminación de obras de urbanización : 18 meses

**DETERMINACIONES DE ORDENACION VINCULANTES**  
 Las establecidas en el Plan Parcial de Ordenación del sector 3.

**OBSERVACIONES**  
 El sector cuenta con el Plan Parcial aprobado definitivamente.

**DENOMINACION DEL SECTOR: SECTOR 14**

**ANTIGUO SECTOR 3; LA MOJONERA**

**AREA DE REPARTO: AR-06-AMPT / S-3**

**AREA DE MANTENIMIENTO PLANEAMIENTO TRAMITADO / SECTOR 3**

**CLASE. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y ORDENADO**

**CODIGO: SECTOR-14**

**DATOS GENERALES y de GESTION**

SUPERFICIE BRUTA (m <sup>2</sup> )	15.084
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial aprobado definitivamente. Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización

**USOS Y COMPATIBILIDADES:**

Lo autorizados en el Plan Parcial del antiguo sector 3

**CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento Medio del Area de Reparto (m <sup>2</sup> <sub>uic</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0,70
Índice de Aprovechamiento Objetivo (m <sup>2</sup> <sub>sup</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0,70
Aprovechamiento Objetivo Total (m <sup>2</sup> <sub>uip</sub> )	s/plan parcial
Aprovechamiento Subjetivo Total (m <sup>2</sup> <sub>sup</sub> )	s/plan parcial
Sistemas Generales Incluidos	0,00
Sistemas Generales Adscritos	0,00

Plan Parcial Sector 3.

V. Ordenanzas reguladoras.

V.2. Régimen urbanístico del suelo.

V.2.1. Calificación del suelo.

En el presente proyecto se formula la siguiente zonificación:

- Zona I: Sistema Viario.
- Zona II: Dotaciones.
- Zona III: Espacios Libres Públicos.
- Zona IV: Residencial.

V.2.2. Estudios de detalle.

No se considera preciso desarrollar el Plan Parcial mediante Estudios de Detalle, si bien podrán formularse con la exclusiva finalidad de:

- Adaptar o reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en el Plan Parcial.

- Trasladar viviendas y edificabilidad de una parcela a otra sin alterar la edificabilidad global que este Plan Parcial prevea para el conjunto a ordenar. Tampoco podrán alterarse el máximo número de plantas, ni la altura ni la ocupación global prevista en este Plan Parcial. El ámbito mínimo de los mismos será el de una o varias de las parcelas definidas en el presente Plan Parcial.

- Completar, en su caso, la red viaria secundaria de las parcelas que resultase necesaria para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

- Trasladar edificabilidad de una parcela a otra sin alterar la edificabilidad global que este Plan Parcial prevea para el conjunto a ordenar.

V.2.3. Parcelaciones.

Las parcelaciones urbanísticas están reguladas en los artículos 66, 67 y 68 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Cualquier división posterior al Proyecto de compensación estará sujeta a licencia de segregación.

Las parcelaciones urbanísticas están comprendidas entre los actos sujetos a previa licencia municipal de conformidad con el art. 169.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía concordante con el art. 1.º del Reglamento de Disciplina Urbanística (Real Decreto 2187/1978 de 23 de junio).

Al ejecutarse este Plan Parcial por el Sistema de Propietario único, la parcelación urbanística deberá ir contenida en el Proyecto de Reparcelación; sin perjuicio de que posteriormente puedan efectuarse sucesivas parcelaciones mediante los correspondientes proyectos de parcelación.

V.3. Características de las obras de urbanización.

En el proyecto o proyectos de urbanización se resolverán los problemas de riego, contraincendios, red viaria, alumbrado público y suministro de energía, de acuerdo con lo establecido en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de La Mojonera.

V.3.1. Proyectos de urbanización.

El proyecto de urbanización deberá cumplir todas las normas vigentes y en particular las especificadas en las Normas Subsidiarias de La Mojonera.

• Objeto.

Para llevar a la práctica las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal en Suelo Urbano y las de los Planes Especiales en Suelo Urbanizable, así como para la ejecución de los Planes Especiales, deberán redactarse Proyectos de Urbanización, siempre que se trate de desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones del planeamiento que se trate de ejecutar.

Los proyectos de Urbanización, tendrán como exclusiva finalidad el desarrollo de todas las determinaciones del Planeamiento, en cuenta a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica,

alumbrado público, jardinería u otras análogas, sin que en ningún caso, quepa modificar ninguna de las previsiones del planeamiento que desarrollen, ni contener determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo y de la edificación.

• Ámbito.

Los proyectos de urbanización, habrán de referirse, como mínimo, al ámbito completo de cada Polígono o Unidad de Ejecución delimitado en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o con arreglo a los criterios establecidos en la misma y en los artículos 36 a 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Cada proyecto de urbanización podrá abarcar varios polígonos completos, recomendándose que se extienda a la totalidad del Plan Parcial a que se refiera. En caso de no cumplirse esta condición y, en todo caso, cuando se trate del desarrollo de unidades de ejecución, el Proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta las repercusiones que la población, edificación, actividades y usos previstas en la totalidad de dicho plan, o en las áreas de actuación, puedan tener en el trazado, dimensionamiento, y niveles de dotaciones y servicios que determinan el Proyecto.

• Contenido y Documentación.

El contenido y documentación de los Proyectos de Urbanización, deberán ajustarse, en todo caso, a lo dispuesto la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en los artículos 65 a 70 del Reglamento de Planeamiento, así como a las determinaciones que al respecto se especifican en las Normas de Urbanización de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de La Mojonera.

• Normas de tramitación.

Será de aplicación lo establecido al efecto en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de La Mojonera, de acuerdo con los procedimientos previstos en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el Reglamento de Planeamiento.

V.4. Normas de edificación.

V.4.1. Condiciones de aplicación general.

• Condiciones de los usos previstos.

Serán de aplicación a todos los usos contenidos en el ámbito del presente Plan Parcial todas las determinaciones del epígrafe A.4.3.2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de La Mojonera.

• Condiciones de edificación.

Serán de aplicación a todas las edificaciones en el ámbito del presente Plan Parcial todas las determinaciones del epígrafe B.1.2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de La Mojonera.

V.4.2. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

V.4.2.1. Cimentación.

El cimiento de los muros o pilares que linden con la vía pública no podrá tener menos de un metro de profundidad. Ninguna parte de los cimientos podrá sobresalir del plano de fachada (o línea de retranqueo) definidos oficialmente.

V.4.2.2. Desperfectos en Servicios Públicos.

Si durante la ejecución de la obra, o posteriormente, a causa de mala calidad de la construcción, se produjeran defectos en elementos de los servicios públicos, las reparaciones correrán a costa del promotor de la obra.

V.4.2.3. Anuncios, carteles y publicidad en los espacios públicos.

No se autoriza ningún tipo de publicidad en los espacios públicos

V.4.3. Condiciones comunes a todas las zonas en cuanto a uso, características estéticas y topología constructiva.

V.4.3.1. Condiciones de aplicación general.

Será de aplicación todo lo establecido en el título III de las NN.SS. de La Mojonera.

## V.4.3.2. Condiciones Comunes de la Edificación.

La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de mínimo impacto ambiental, ahorro de energía y confort climático. Por razones justificadas se podrán modificar los retranqueos que establecen las diferentes ordenanzas.

## V.4.4. Ordenanza específica Zona I: Sistema viario.

- Ámbito de aplicación.

Pertenecen a esta zona las zonas señaladas en el plano de «Zonificación» como « Viario».

Es el área adscrita a los espacios públicos de relación y de canales de comunicación entre las diversas áreas , tanto a nivel peatonal como a nivel rodado. Regula la utilización de los mismos sin que incida sobre ellos la condición legal de espacios libres.

- Edificaciones, actividades e instalaciones permitidas.

Únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas y quioscos, con una edificabilidad total de 0.04 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y una altura máxima de tres metros.

Cualquier elemento o instalación, de los previstos en el párrafo anterior, se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos.

El uso característico de esta zona de ordenación es el de Viario siendo complementario el uso de aparcamiento.

## V.4.5. Ordenanza Especifica Zona II: Dotaciones.

- Ámbito

Esta ordenanza es de aplicación a la parcela número 1 , señalada en el Plano «Zonificación» como « Dotaciones».

- Usos.

Los usos predominantes son los siguientes:

Docente.

Social, cultural, sanitario o asistencial.

Comercial.

Parámetros de ordenación.

Todos los usos dotacionales se concentran en la parcela 1, por lo que para su desarrollo será necesario la redacción de un estudio de detalle que asigne usos y parámetros de ordenación

USOS	SUPERFICIE ASIGNADA
DOCENTE/SOCIAL	634,00
COMERCIAL	634,00

Parcela mínima: la asignada en el estudio de detalle.

V.4.6. Ordenanza específica Zona III. Espacios libres públicos.

- Ámbito.

Esta ordenanza es de aplicación a la parcela número 4.

Pertenecen a esta zona la parcela señalada en el Plano «Zonificación» como «Espacios Libres Públicos».

Comprende los espacios libres, de dominio y uso públicos, destinados a espacios ajardinados, e integrantes del sistema de espacios libres del núcleo urbano, necesarios para la adecuada salubridad, y esparcimiento y recreo de la población.

- Edificaciones, actividades e instalaciones permitidas.

Se permite la ejecución de sendas para el establecimiento de itinerarios de comunicación peatonal y las actuaciones de urbanización, ornamentación, jardinería y tratamientos paisajísticos.

También se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas y quioscos.

## V.4.7. Ordenanza específica IV: Residencial.

- Ámbito.

Esta ordenanza es de aplicación a las parcelas números 2, 3, 5, 6 y 7.

Pertenecen a esta zona las parcelas y zonas señaladas en el Plano de «Zonificación» como «Residencial».

- Normas Generales.

Se aplicará por defecto todo lo establecido para este uso en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de La Mojonera.

- Usos.

El uso predominante es el residencial compatible con industrial categorías 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup> y comercial.

- Altura máxima.

La altura máxima es de 7,50 metros y dos plantas. Por encima de la altura máxima se autorizan los casetones de acceso a la cubierta con una superficie máxima de 20 m<sup>2</sup>, computable a efectos de edificabilidad, y las instalaciones que necesariamente deban disponerse en esta ubicación.

- Tipología.

La tipología es la correspondiente a vivienda unifamiliar adosada o vivienda plurifamiliar compatible con comercial o industrial en categorías 1.<sup>a</sup> y 2.<sup>a</sup>. También se admiten edificaciones exclusivas destinadas a los usos compatibles.

- Condiciones de aprovechamiento.

Son las señaladas para cada parcela en el cuadro adjunto.

USO	parcela	Superficie parcela m <sup>2</sup> suelo	Edificabilidad global m <sup>2</sup> construible	Viviendas
RESIDENCIAL	2	1.296,90	2.259,14	14
RESIDENCIAL	3	1.398,50	2.436,12	15
RESIDENCIAL	5	1.513,90	2.637,14	16
RESIDENCIAL	6	1.060,90	1.848,04	11
RESIDENCIAL	7	795,70	1.386,07	9
		6.065,90	10.566,50	65

- Condiciones de ocupación.

Cada una de las parcelas podrá destinar hasta un 10% de su edificabilidad total a usos compatibles.

La ocupación máxima será para todas las parcelas el 100%.

- Condición de aparcamiento.

Deberá disponerse en la parcela de una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

- Condiciones de posición.

La edificación se alineará a vial salvo que se realicen actuaciones que ordenen alineaciones de manzana en su totalidad, en cuyo caso se podrán efectuar retranqueos a fachada.

- Condiciones de parcelación.

USO	parcela	Superficie. parcela m <sup>2</sup> suelo	Parcela mínima m <sup>2</sup> suelo
RESIDENCIAL	2	1.296,90	93,32
RESIDENCIAL	3	1.398,50	93,32
RESIDENCIAL	5	1.513,90	93,32
RESIDENCIAL	6	1.060,90	93,32
RESIDENCIAL	7	795,70	93,32
		6.065,90	

La parcela mínima se entenderá como unidad mínima a efectos de la solicitud de licencias urbanísticas, no como parcela mínima por vivienda.

DENOMINACIÓN DEL SECTOR: SECTOR 1

**DENOMINACION DEL SECTOR: SECTOR 1**

**AREA DE REPARTO: AR-07-SUI / INDUSTRIAL-TERCIARIO**

**CLASE. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**CODIGO: SECTOR-1**

**DATOS GENERALES y de GESTION**

**SUPERFICIE BRUTA (m²)** 76.959  
**SISTEMA DE ACTUACION** Compensación  
**PLANEAMIENTO DE DESARROLLO** Plan Parcial de Ordenación  
 Proyecto de Reparcelación  
 Proyecto de Urbanización.

**USOS Y COMPATIBILIDADES:**

**Uso predominante (característico del sector):**

Industrial en cualquiera de sus categorías.

**Usos compatibles:**

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

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

**CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento Medio del Area de Reparto (m <sup>2</sup> <sub>luc.</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0,60
Indice de Aprovechamiento del sector (m <sup>2</sup> <sub>luc.</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0,60
Aprovechamiento Objetivo máximo (m <sup>2</sup> <sub>urb</sub> )	46.175
Aprovechamiento Subjetivo Total (m <sup>2</sup> <sub>luc.</sub> )	41.558
Aprovechamiento Subjetivo propietarios del sector (m <sup>2</sup> <sub>luc.</sub> )	41.558
Aprovechamiento Subjetivo propietarios Sistemas Generales (m <sup>2</sup> <sub>luc.</sub> )	0
Sistemas Generales Incluidos (m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub> )	0
Sistemas Generales Adscritos (m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub> )	0

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.**

Las establecidas en el Plan Parcial de Ordenación.

**RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:**

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

Viales :

Según Plan Parcial.

Aparcamientos públicos:

461.

Espacios Libres Públicos:

7.696 m<sup>2</sup><sub>suelo</sub>

Dotaciones :

3.078 m<sup>2</sup><sub>suelo</sub>

**PROGRAMACION Y PLAZOS**

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

Inscripción de la Junta de Compensación :

4 meses

Presentación del Planeamiento de Desarrollo :

6 meses

Presentación Proyecto de Reparcelación :

12 meses

Presentación Proyecto de Urbanización :

16 meses

El incumplimiento de cualquiera de los plazos producirá la sustitución del sistema de actuación.

---

**DETERMINACIONES DE ORDENACION VINCULANTES**

Ubicar los espacios libres públicos y las dotaciones junto al suelo urbano residencial colindante por el este.

---

**OBSERVACIONES**

Debe requerirse el informe de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.

---

DENOMINACIÓN SECTOR: SECTOR 3

**DENOMINACION DEL SECTOR:** SECTOR 3

**AREA DE REPARTO:** AR-07-SUI / INDUSTRIAL-TERCIARIO

**CLASE. SUELO URBANIZABLE**

**CODIGO:** SECTOR-3

**DATOS GENERALES y de GESTION**

**SUPERFICIE BRUTA (m²)** 72.497  
**SISTEMA DE ACTUACION** Compensación  
**PLANEAMIENTO DE DESARROLLO** Plan Parcial de Ordenación Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización.

**USOS Y COMPATIBILIDADES:**

**Uso predominante (característico del sector):**

Industrial en cualquiera de sus categorías.

**Usos compatibles:**

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

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

**CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento Medio del Area de Reparto (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0,60
Indice de Aprovechamiento del sector (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0,60
Aprovechamiento Objetivo máximo (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> )	43.498
Aprovechamiento Subjetivo Total (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> )	39.148
Aprovechamiento Subjetivo propietarios del sector (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> )	39.148
Aprovechamiento Subjetivo propietarios Sistemas Generales (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> )	0
Sistemas Generales Incluidos (m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub> )	0
Sistemas Generales Adscritos (m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub> )	0

**CONDICIONES DE EDIFICACION.**

Las establecidas en el Plan Parcial de Ordenación.

**RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:**

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

**Viales :**

Aparcamientos públicos: Según Plan Parcial. 435  
 Espacios Libres Públicos: 7.250 m<sup>2</sup><sub>suelo</sub>  
 Dotaciones : 2.900 m<sup>2</sup><sub>suelo</sub>

**PROGRAMACION Y PLAZOS**

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

Inscripción de la Junta de Compensación : 4 meses  
 Presentación del Planeamiento de Desarrollo : 6 meses  
 Presentación Proyecto de Reparcelación : 12 meses  
 Presentación Proyecto de Urbanización : 16 meses

El incumplimiento de cualquiera de los plazos producirá la sustitución del sistema de actuación.

---

**DETERMINACIONES DE ORDENACION VINCULANTES**

Ubicar los espacios libres públicos y las dotaciones junto a las dispuestas en el sector 4.

Deberá articularse el sistema viario con el proyectado para el AMPA-1.

---

**OBSERVACIONES**

DENOMINACIÓN DEL SECTOR: SECTOR 4

**DENOMINACION DEL SECTOR: SECTOR 4**

**AREA DE REPARTO: AR-08-SUR / RESIDENCIAL**

**CLASE. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**CODIGO: SECTOR-4**

**DATOS GENERALES y de GESTION**

SUPERFICIE BRUTA (m<sup>2</sup>) 46.201  
 SISTEMA DE ACTUACION Compensación  
 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Plan Parcial de Ordenación  
 Proyecto de Reparcelación  
 Proyecto de Urbanización

**USOS Y COMPATIBILIDADES:**

**Uso predominante (característico del sector):** Residencial Libre en categorías 1º y 2ª

**Usos compatibles:**

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

Corresponderá al uso predominante como mínimo el 65 % del aprovechamiento objetivo total del sector. No existe limitación para el aprovechamiento destinado a vivienda protegida.

**CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento Medio del Area de Reparto (m <sup>2</sup> <sub>uic</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0.70
Indice de Aprovechamiento del sector (m <sup>2</sup> <sub>uic</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0,7822
Aprovechamiento Objetivo máximo (m <sup>2</sup> <sub>uic</sub> )	43.365
Aprovechamiento Subjetivo Total (m <sup>2</sup> <sub>uic</sub> )	32.524
Aprovechamiento Subjetivo propietarios del sector (m <sup>2</sup> <sub>uic</sub> )	29.107
Aprovechamiento Subjetivo propietarios Sistemas Generales (m <sup>2</sup> <sub>uic</sub> )	3.417
Sistemas Generales Incluidos (m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub> )	0
Sistemas Generales Adscritos (m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub> )	5.424
Número máximo de viviendas	208
Densidad (viv/ha)	45

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.**

Las establecidas en el Plan Parcial de Ordenación.

**RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:**

Las establecidas en el cuadro adjunto:

Viales :	Según Plan Parcial.
Aparcamientos públicos: (0,50 plazas/100 m <sup>2</sup> ):	217.
Espacios Libres Públicos:	7.806 m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub>
Equipamiento:	6.930 m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub>

**PROGRAMACION Y PLAZOS**

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

- Inscripción de la Junta de Compensación : 4 meses
- Presentación del Planeamiento de Desarrollo : 6 meses
- Presentación Proyecto de Reparcelación : 12 meses
- Presentación Proyecto de Urbanización : 16 meses

El incumplimiento de cualquiera de los plazos producirá la sustitución del sistema de actuación.



---

**DETERMINACIONES DE ORDENACION VINCULANTES**

Los espacios libres públicos se ubicarán junto al sector industrial.

---

**OBSERVACIONES**

Se ubican en este sector los derechos correspondientes a 5.424 m<sup>2</sup> de Sistemas Generales correspondientes al SG-15.

En cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública

DENOMINACIÓN DEL SECTOR: SECTOR 7

**CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento Medio del Area de Reparto (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0,70
Indice de Aprovechamiento del sector (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0,7822
Aprovechamiento Objetivo máximo (m <sup>2</sup> <sub>sub</sub> )	198.070
Aprovechamiento Subjetivo Total (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> )	148.552
Aprovechamiento Subjetivo propietarios del sector (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> )	132.946
Aprovechamiento Subjetivo propietarios Sistemas Generales (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> )	15.606
Sistemas Generales Incluidos (m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub> )	0
Sistemas Generales Adscritos (m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub> )	24.771
Número máximo de viviendas	950
Densidad (viv/ha)	45

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.**

Las establecidas en el Plan Parcial de Ordenación.

**RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:**

Las establecidas en el cuadro adjunto:

Viales :	Según Plan Parcial.
Aparcamientos públicos: (0,50 plazas/100 m <sup>2</sup> ):	990.
Espacios Libres Públicos:	35.653 m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub>
Equipamiento :	36.714 m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub>

**PROGRAMACION Y PLAZOS**

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

Inscripción de la Junta de Compensación :	4 meses
Presentación del Planeamiento de Desarrollo :	6 meses
Presentación Proyecto de Reparcelación :	12 meses
Presentación Proyecto de Urbanización :	16 meses

El incumplimiento de cualquiera de los plazos producirá la sustitución del sistema de actuación.

**DENOMINACION DEL SECTOR: SECTOR 7**

**AREA DE REPARTO: AR-08-SUR / RESIDENCIAL**

**CLASE. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**CODIGO: SECTOR-7**

**DATOS GENERALES y de GESTION**

**SUPERFICIE BRUTA (m<sup>2</sup>)** 211.027  
**SISTEMA DE ACTUACION** Compensación  
**PLANEAMIENTO DE DESARROLLO** Plan Parcial de Ordenación Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización.

**USOS Y COMPATIBILIDADES:**

**Uso predominante (característico del sector):** Residencial Libre en categorías 1º y 2ª

**Usos compatibles:**

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

Corresponderá al uso predominante como mínimo el 65 % del aprovechamiento objetivo total del sector. No existe limitación para el aprovechamiento destinado a vivienda protegida.

---

**DETERMINACIONES DE ORDENACION VINCULANTES**

Los viales grafiados en los planos de ordenación.

Se ubicará una parcela para equipamiento de 5.000 m<sup>2</sup> junto al cortijo los Federos. El resto de las dotaciones se ubicarán junto al suelo urbano.

Los espacios libres públicos se organizarán en torno al Sistema General 3.

La actividades compatibles no residenciales se ubicarán exclusivamente en el lindero oeste del sector.

---

**OBSERVACIONES**

Se ubican en este sector los derechos correspondientes a 24.771 m<sup>2</sup> de Sistemas Generales de los cuales corresponden 6.084 m<sup>2</sup> al SG-1, 10.278 m<sup>2</sup> al SG-2 y 8.409 m<sup>2</sup> al SG-3.

Se incluyen en las obras de urbanización del sector las correspondientes a la urbanización del SG-3.

En cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública

---

DENOMINACIÓN DEL SECTOR: SECTOR 8

**DENOMINACION DEL SECTOR: SECTOR 8**

**AREA DE REPARTO: AR-08-SUR / RESIDENCIAL**

**CLASE. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**CODIGO: SECTOR-8**

**DATOS GENERALES y de GESTION**

**SUPERFICIE BRUTA (m<sup>2</sup>)** 124.374  
**SISTEMA DE ACTUACION** Compensación  
**PLANEAMIENTO DE DESARROLLO** Plan Parcial de Ordenación  
 Proyecto de Reparcelación  
 Proyecto de Urbanización.

**USOS Y COMPATIBILIDADES:**

**Uso predominante (característico del sector):** Residencial Libre en categorías 1º y 2ª

**Usos compatibles:**

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

Corresponderá al uso predominante como mínimo el 65 % del aprovechamiento objetivo total del sector. No existe limitación para el aprovechamiento destinado a vivienda protegida.

**CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento Medio del Area de Reparto (m <sup>2</sup> <sub>luc.</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0,70
Indice de Aprovechamiento del sector (m <sup>2</sup> <sub>luc.</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0,7822
Aprovechamiento Objetivo máximo (m <sup>2</sup> <sub>sub</sub> )	116.737
Aprovechamiento Subjetivo Total (m <sup>2</sup> <sub>luc.</sub> )	87.553
Aprovechamiento Subjetivo propietarios del sector (m <sup>2</sup> <sub>luc.</sub> )	78.355
Aprovechamiento Subjetivo propietarios Sistemas Generales (m <sup>2</sup> <sub>luc.</sub> )	9.198
Sistemas Generales Incluidos (m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub> )	0
Sistemas Generales Adscritos (m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub> )	14.599
Número máximo de viviendas	560
Densidad (viv/ha)	45

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.**

Las establecidas en el Plan Parcial de Ordenación.

**RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:**

Las establecidas en el cuadro adjunto:

<b>Viales :</b>	Según Plan Parcial.
<b>Aparcamientos públicos:</b> (0,50 plazas/100 m <sup>2</sup> ):	584.
<b>Espacios Libres Públicos:</b>	21.013 m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub>
<b>Equipamiento:</b>	20.952 m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub>

**PROGRAMACION Y PLAZOS**

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

- Inscripción de la Junta de Compensación : 4 meses
- Presentación del Planeamiento de Desarrollo : 6 meses
- Presentación Proyecto de Reparcelación : 12 meses
- Presentación Proyecto de Urbanización : 16 meses

El incumplimiento de cualquiera de los plazos producirá la sustitución del sistema de actuación.

---

**DETERMINACIONES DE ORDENACION VINCULANTES**

Los viales grafiados en los planos de ordenación.

Se ubicará una parcela para equipamiento de 5.000 m<sup>2</sup> junto al suelo urbano colindante

---

**OBSERVACIONES**

Se ubican en este sector los derechos correspondientes a 14.599 m<sup>2</sup> de Sistemas Generales correspondientes al SG-10.

En cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública

---

DENOMINACIÓN DEL SECTOR: SECTOR 9

**DENOMINACION DEL SECTOR: SECTOR 9**

**AREA DE REPARTO: AR-08-SUR / RESIDENCIAL**

**CLASE. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**CODIGO: SECTOR-9**

**DATOS GENERALES y de GESTION**

**SUPERFICIE BRUTA (m<sup>2</sup>)** 158.572  
**SISTEMA DE ACTUACION** Compensación  
**PLANEAMIENTO DE DESARROLLO** Plan Parcial de Ordenación Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización.

**USOS Y COMPATIBILIDADES:**

**Uso predominante (característico del sector):** Residencial Libre en categorías 1<sup>o</sup> y 2<sup>a</sup>

**Usos compatibles:**

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

Corresponderá al uso predominante como mínimo el 65 % del aprovechamiento objetivo total del sector. No existe limitación para el aprovechamiento destinado a vivienda protegida.

**CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento Medio del Area de Reparto (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0,70
Indice de Aprovechamiento del sector (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0,7822
Aprovechamiento Objetivo máximo (m <sup>2</sup> <sub>urb</sub> )	148.833
Aprovechamiento Subjetivo Total (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> )	111.625
Aprovechamiento Subjetivo propietarios del sector (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> )	99.899
Aprovechamiento Subjetivo propietarios Sistemas Generales (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> )	11.726
Sistemas Generales Incluidos (m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub> )	0
Sistemas Generales Adscritos (m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub> )	18.610
Número máximo de viviendas	714
Densidad (viv/ha)	45

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.**

Las establecidas en el Plan Parcial de Ordenación.

**RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:**

Las establecidas en el cuadro adjunto:

Viales :	Según Plan Parcial.
Aparcamientos públicos: (0.50 plazas/100 m <sup>2</sup> ):	744
Espacios Libres Públicos:	26.790 m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub>
Equipamiento:	22.824 m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub>

**PROGRAMACION Y PLAZOS**

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

- Inscripción de la Junta de Compensación : 4 meses
- Presentación del Planeamiento de Desarrollo : 6 meses
- Presentación Proyecto de Reparcelación : 12 meses
- Presentación Proyecto de Urbanización : 16 meses

El incumplimiento de cualquiera de los plazos producirá la sustitución del sistema de actuación.

**DETERMINACIONES DE ORDENACION VINCULANTES**

Los viales grafiados en los planos de ordenación.

Se ubicará una parcela para equipamiento docente de 10.000 m<sup>2</sup> junto al IES.

**OBSERVACIONES**

Se ubican en este sector los derechos correspondientes a 18.610 m<sup>2</sup> de Sistemas Generales, de los cuales 3.550 m<sup>2</sup> corresponden al S.G.-2, y 15.060 corresponden al S.G.-10.

En cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública

DENOMINACIÓN DEL SECTOR: SECTOR 10

**DENOMINACION DEL SECTOR:** SECTOR 10

**AREA DE REPARTO:** AR-08-SUR / RESIDENCIAL

**CLASE. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**CODIGO:** SECTOR-10

**DATOS GENERALES y de GESTION**

**SUPERFICIE BRUTA (m<sup>2</sup>)** 74.049  
**SISTEMA DE ACTUACION** Compensación  
**PLANEAMIENTO DE DESARROLLO** Plan Parcial de Ordenación  
 Proyecto de Reparcelación.  
 Proyecto de Urbanización.

**USOS Y COMPATIBILIDADES:**

**Uso predominante (característico del sector):** Residencial Libre en categorías 1<sup>o</sup> y 2<sup>a</sup>

**Usos compatibles:**

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

Corresponderá al uso predominante como mínimo el 65 % del aprovechamiento objetivo total del sector. No existe limitación para el aprovechamiento destinado a vivienda protegida.

**CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento Medio del Area de Reparto (m <sup>2</sup> <sub>tuc</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0,70
Indice de Aprovechamiento del sector (m <sup>2</sup> <sub>tuc</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0,7822
Aprovechamiento Objetivo máximo (m <sup>2</sup> <sub>amb</sub> )	69.500
Aprovechamiento Subjetivo Total (m <sup>2</sup> <sub>tuc</sub> )	52.125
Aprovechamiento Subjetivo propietarios del sector (m <sup>2</sup> <sub>tuc</sub> )	46.649
Aprovechamiento Subjetivo propietarios Sistemas Generales (m <sup>2</sup> <sub>tuc</sub> )	5.476
Sistemas Generales Incluidos (m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub> )	0
Sistemas Generales Adscritos (m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub> )	8.689
Número máximo de viviendas	333
Densidad (viv/ha)	45

**CONDICIONES DE EDIFICACION.**

Las establecidas en el Plan Parcial de Ordenación.

**RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:**

Las establecidas en el cuadro adjunto:

Viales :	Segun Plan Parcial.
Aparcamientos públicos: (0,50 plazas/100 m <sup>2</sup> ):	348
Espacios Libres Públicos:	12.510 m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub>
Equipamiento:	11.440 m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub>

**PROGRAMACION Y PLAZOS**

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

- Inscripción de la Junta de Compensación : 4 meses
- Presentación del Planeamiento de Desarrollo : 6 meses
- Presentación Proyecto de Reparcelación : 12 meses
- Presentación Proyecto de Urbanización : 16 meses

El incumplimiento de cualquiera de los plazos producirá la sustitución del sistema de actuación.



---

**DETERMINACIONES DE ORDENACION VINCULANTES**

El Espacio Libre Público que señalan los planos de ordenación (bulevar)

---

**OBSERVACIONES**

Se ubican en este sector los derechos correspondientes a 8.689 m<sup>2</sup> de Sistemas Generales correspondientes al S.G.-1.

En cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública

---

DENOMINACIÓN DEL SECTOR: SECTOR 11

**DENOMINACION DEL SECTOR:** SECTOR 11

**AREA DE REPARTO:** AR-08-SUR / RESIDENCIAL

**CLASE. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**CODIGO:** SECTOR-11

**DATOS GENERALES y de GESTION**

**SUPERFICIE BRUTA (m<sup>2</sup>)** 108.960  
**SISTEMA DE ACTUACION** Compensación  
**PLANEAMIENTO DE DESARROLLO** Plan Parcial de Ordenación  
 Proyecto de Reparcelación  
 Proyecto de Urbanización.

**USOS Y COMPATIBILIDADES:**

**Uso predominante (característico del sector):** Residencial Libre en categorías 1º y 2ª

**Usos compatibles:**

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

Corresponderá al uso predominante como mínimo el 65 % del aprovechamiento objetivo total del sector. No existe limitación para el aprovechamiento destinado a vivienda protegida.

**CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento Medio del Area de Reparto (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0,70
Indice de Aprovechamiento del sector (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0,7822
Aprovechamiento Objetivo máximo (m <sup>2</sup> <sub>sub</sub> )	102.273
Aprovechamiento Subjetivo Total (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> )	76.705
Aprovechamiento Subjetivo propietarios del sector (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> )	68.647
Aprovechamiento Subjetivo propietarios Sistemas Generales (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> )	8.058
Sistemas Generales Incluidos (m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub> )	0
Sistemas Generales Adscritos (m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub> )	12.793
Número máximo de viviendas	490
Densidad (viv/ha)	45

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.**

Las establecidas en el Plan Parcial de Ordenación.

**RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:**

Las establecidas en el cuadro adjunto:

Viales :	Según Plan Parcial.
Aparcamientos públicos: (0,50 plazas/100 m <sup>2</sup> ):	511
Espacios Libres Públicos:	18.409 m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub>
Equipamiento:	19.848 m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub>

**PROGRAMACION Y PLAZOS**

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

- Inscripción de la Junta de Compensación : 4 meses
- Presentación del Planeamiento de Desarrollo : 6 meses
- Presentación Proyecto de Reparcelación : 12 meses
- Presentación Proyecto de Urbanización : 16 meses

El incumplimiento de cualquiera de los plazos producirá la sustitución del sistema de actuación.

**DETERMINACIONES DE ORDENACION VINCULANTES**

Los espacios libres públicos se ubicarán junto al sistema general 1.

Los viales grafiados en los planos de ordenación.

**OBSERVACIONES**

Se ubican en este sector los derechos correspondientes a 12.793 m<sup>2</sup> de Sistemas Generales de los cuales 2.841 m<sup>2</sup> corresponden al S.G.-1 y 9.952 m<sup>2</sup> corresponden al SG-4.

En cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública

DENOMINACIÓN DEL SECTOR: SECTOR 15

**DENOMINACION DEL SECTOR: SECTOR 15**

**AREA DE REPARTO: AR-08-SUR / RESIDENCIAL**

**CLASE. SUELO URBANIZABLE**

**CODIGO: SECTOR-15**

**DATOS GENERALES y de GESTION**

**SUPERFICIE BRUTA (m<sup>2</sup>)** 42.381  
**SISTEMA DE ACTUACION** Compensación  
**PLANEAMIENTO DE DESARROLLO** Plan Parcial de Ordenación  
 Proyecto de Reparcelación  
 Proyecto de Urbanización.

**USOS Y COMPATIBILIDADES:**

**Uso predominante (característico del sector):** Residencial Libre en categorías 1º y 2ª

**Usos compatibles:**

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

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

**CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento Medio del Area de Reparto (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0,70
Indice de Aprovechamiento del sector (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0,7822
Aprovechamiento Objetivo máximo (m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub> )	39.787
Aprovechamiento Subjetivo Total (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> )	29.840
Aprovechamiento Subjetivo propietarios del sector (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> )	26.705
Aprovechamiento Subjetivo propietarios Sistemas Generales (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> )	3.135
Sistemas Generales Incluidos (m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub> )	0
Sistemas Generales Adscritos (m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub> )	4.974
Número máximo de viviendas	191
Densidad (viv/ha)	45

**CONDICIONES DE EDIFICACION.**

Las establecidas en el Plan Parcial de Ordenación.

**RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:**

Las establecidas en el cuadro adjunto:

Viales :	Según Plan Parcial.
Aparcamientos públicos: (0,50 plazas/100 m <sup>2</sup> ):	199
Espacios Libres Públicos:	7.162 m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub>
Equipamiento:	8.540 m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub>

**PROGRAMACION Y PLAZOS**

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

- Inscripción de la Junta de Compensación : 4 meses
- Presentación del Planeamiento de Desarrollo : 6 meses
- Presentación Proyecto de Reparcelación : 12 meses
- Presentación Proyecto de Urbanización : 16 meses

El incumplimiento de cualquiera de los plazos producirá la sustitución del sistema de actuación.

---

**DETERMINACIONES DE ORDENACION VINCULANTES**

Se establecerá un vial de 18 m. de ancho y características no urbanas en el límite con el T.M. de VÍcar.

---

**OBSERVACIONES**

Se ubican en este sector los derechos correspondientes a 4.974 m<sup>2</sup> de Sistemas Generales correspondientes al S.G.-1.

Es necesario el informe de la Consejería de Medio Ambiente por ubicarse en el sector una vía pecuaria.

En cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública

---

DENOMINACIÓN DEL SECTOR: SECTOR 16

**DENOMINACION DEL SECTOR:** SECTOR 16

**AREA DE REPARTO:** AR-08-SUR / RESIDENCIAL

**CLASE. SUELO URBANIZABLE**

**CODIGO:** SECTOR-16

**DATOS GENERALES y de GESTION**

SUPERFICIE BRUTA (m<sup>2</sup>) 69.844  
 SISTEMA DE ACTUACION Compensación  
 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Plan Parcial de Ordenación  
 Proyecto de Reparcelación  
 Proyecto de Urbanización.

**USOS Y COMPATIBILIDADES:**

**Uso predominante (característico del sector):** Residencial Libre en categorías 1º y 2º

**Usos compatibles:**

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

Corresponderá al uso predominante como mínimo el 65 % del aprovechamiento objetivo total del sector. No existe limitación para el aprovechamiento destinado a vivienda protegida.

**CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento Medio del Area de Reparto (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0,70
Índice de Aprovechamiento del sector (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0,7822
Aprovechamiento Objetivo máximo (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> )	65.555
Aprovechamiento Subjetivo Total (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> )	49.166
Aprovechamiento Subjetivo propietarios del sector (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> )	44.001
Aprovechamiento Subjetivo propietarios Sistemas Generales (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> )	5.165
Sistemas Generales Incluidos (m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub> )	0
Sistemas Generales Adscritos (m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub> )	8.198
Número máximo de viviendas	314
Densidad (viv/ha)	45

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.**

Las establecidas en el Plan Parcial de Ordenación.

**RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:**

Las establecidas en el cuadro adjunto:

Viales :	Según Plan Parcial.
Aparcamientos públicos: (0,50 plazas/100 m <sup>2</sup> ):	328
Espacios Libres Públicos:	11.800 m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub>
Equipamiento:	10.190 m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub>

**PROGRAMACION Y PLAZOS**

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

- Inscripción de la Junta de Compensación : 4 meses
- Presentación del Planeamiento de Desarrollo : 6 meses
- Presentación Proyecto de Reparcelación : 12 meses
- Presentación Proyecto de Urbanización : 16 meses

El incumplimiento de cualquiera de los plazos producirá la sustitución del sistema de actuación.

---

**DETERMINACIONES DE ORDENACION VINCULANTES**

Se establecerá un vial de 18 m. de ancho y características no urbanas en el límite con el T.M. de Vicar.

---

**OBSERVACIONES**

Se ubican en este sector los derechos correspondientes a 8.198 m<sup>2</sup> de Sistemas Generales correspondientes al S.G.-1.

Es necesario el informe de la Consejería de Medio Ambiente por ubicarse en el sector una vía pecuaria.

En cada área o sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública

---

DENOMINACIÓN DEL SECTOR: SECTOR 17

**DENOMINACION DEL SECTOR:** SECTOR 17

**AREA DE REPARTO:** AR-07-SUI / INDUSTRIAL-TERCIARIO

**CLASE. SUELO URBANIZABLE**

**CODIGO:** SECTOR-17

**DATOS GENERALES y de GESTION**

**SUPERFICIE BRUTA (m<sup>2</sup>)** 61.684  
**SISTEMA DE ACTUACION** Compensación  
**PLANEAMIENTO DE DESARROLLO** Plan Parcial de Ordenación salvo aceptación de la ordenación contenida en el Plan General  
 Proyecto de Reparcelación  
 Proyecto de Urbanización.

**USOS Y COMPATIBILIDADES:**

**Uso predominante (característico del sector):**

Terciario-Comercial en todas sus categorías.

**Usos compatibles:**

Industrial en categorías 1<sup>a</sup>, 7<sup>a</sup>, 11<sup>a</sup> y 12<sup>a</sup>.  
 Terciario-Oficinas en todas sus categorías  
 Dotacional en todas sus categorías  
 Espacios Libres y Zonas verdes en todas sus categorías.  
 Red viaria en todas sus categorías.

Corresponderá al uso predominante como mínimo el 50% del aprovechamiento objetivo total del sector.

**CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento Medio del Area de Reparto (m <sup>2</sup> <sub>luc.</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0,60
Indice de Aprovechamiento del sector (m <sup>2</sup> <sub>luc.</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0,60
Aprovechamiento Objetivo Total (m <sup>2</sup> <sub>luc.</sub> )	37.010
Aprovechamiento Subjetivo Total (m <sup>2</sup> <sub>luc.</sub> )	33.309
Aprovechamiento Subjetivo propietarios del sector (m <sup>2</sup> <sub>luc.</sub> )	33.309
Aprovechamiento Subjetivo propietarios Sistemas Generales (m <sup>2</sup> <sub>luc.</sub> )	0
Sistemas Generales Incluidos (m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub> )	0
Sistemas Generales Adscritos (m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub> )	0

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.**

Las establecidas en el Plan Parcial de Ordenación.

**RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:**

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

**Viales :** Según Plan Parcial.  
**Aparcamientos públicos:** 370.  
**Espacios Libres Públicos:** 6.168 m<sup>2</sup><sub>suelo</sub>  
**Dotaciones :** 2.467 m<sup>2</sup><sub>suelo</sub>

**PROGRAMACION Y PLAZOS**

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

Inscripción de la Junta de Compensación : 4 meses  
 Presentación del Planeamiento de Desarrollo : 6 meses  
 Presentación Proyecto de Reparcelación : 12 meses  
 Presentación Proyecto de Urbanización : 16 meses

El incumplimiento de cualquiera de los plazos producirá la sustitución del sistema de actuación.



---

**DETERMINACIONES DE ORDENACION VINCULANTES**

Debe ampliar la calzada de la carretera de la Venta del Corsario y proyectar un vial de servicio.

Se establecerá un vial de 18 m. de ancho y características no urbanas en el límite con el T.M. de VÍCAR.

---

**OBSERVACIONES**

Debe requerirse el informe del Servicio de Carreteras de Diputación Provincial.

Es necesario el informe de la Consejería de Medio Ambiente por ubicarse en el sector una vía pecuaria.

---

DENOMINACIÓN DEL SECTOR: SECTOR 18

**CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento Medio del Area de Reparto (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0,60
Indice de Aprovechamiento del sector (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0,6288
Aprovechamiento Objetivo máximo (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> )	27.036
Aprovechamiento Subjetivo Total (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> )	24.232
Aprovechamiento Subjetivo propietarios del sector (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> )	23.218
Aprovechamiento Subjetivo propietarios Sistemas Generales (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> )	1.114
Sistemas Generales Incluidos (m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub> )	0
Sistemas Generales Adscritos (m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub> )	2.064

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.**

Las establecidas en el Plan Parcial de Ordenación.

**RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:**

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

Viales : Según Plan Parcial.  
 Aparcamientos públicos: 271.  
 Espacios Libres Públicos: 4.300 m<sup>2</sup><sub>suelo</sub>  
 Dotaciones : 1.720 m<sup>2</sup><sub>suelo</sub>

**PROGRAMACION Y PLAZOS**

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

Inscripción de la Junta de Compensación : 4 meses  
 Presentación del Planeamiento de Desarrollo : 6 meses  
 Presentación Proyecto de Reparcelación : 12 meses  
 Presentación Proyecto de Urbanización : 16 meses

El incumplimiento de cualquiera de los plazos producirá la sustitución del sistema de actuación.

**DENOMINACION DEL SECTOR: SECTOR 18**

**AREA DE REPARTO: AR-07-SUI-01/ INDUSTRIAL-TERCIARIO**

**CLASE. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**CODIGO: SECTOR-18**

**DATOS GENERALES y de GESTION**

SUPERFICIE BRUTA (m<sup>2</sup>) 42.996  
 SISTEMA DE ACTUACION Compensación  
 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Plan Parcial de Ordenación  
 Proyecto de Reparcelación  
 Proyecto de Urbanización.

**USOS Y COMPATIBILIDADES:**

**Uso predominante (característico del sector):**

Industrial en cualquiera de sus categorías.

**Usos compatibles:**

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

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

**DETERMINACIONES DE ORDENACION VINCULANTES**

Ubicar los espacios libres públicos y las dotaciones junto al AMPA-2.

**OBSERVACIONES**

Se ubican en este sector los derechos correspondientes a 2.064 m<sup>2</sup> de Sistemas Generales correspondientes al S.G.-9.

DENOMINACIÓN DEL SECTOR: SECTOR 19

**DENOMINACION DEL SECTOR:** SECTOR 19

**AREA DE REPARTO:** AR-07-SUI-01/ INDUSTRIAL-TERCIARIO

**CLASE. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**CODIGO:** SECTOR-19

**DATOS GENERALES y de GESTION**

SUPERFICIE BRUTA (m<sup>2</sup>) 26.915  
 SISTEMA DE ACTUACION Compensación  
 Plan Parcial de Ordenación  
 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Proyecto de Reparcelación  
 Proyecto de Urbanización.

**USOS Y COMPATIBILIDADES:**

Uso predominante (característico del sector):

Industrial en cualquiera de sus categorías.

**Usos compatibles:**

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

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

**CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento Medio del Area de Reparto (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0,60
Indice de Aprovechamiento del sector (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0,6288
Aprovechamiento Objetivo máximo (m <sup>2</sup> <sub>hab</sub> )	16.924
Aprovechamiento Subjetivo Total (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> )	15.232
Aprovechamiento Subjetivo propietarios del sector (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> )	14.534
Aprovechamiento Subjetivo propietarios Sistemas Generales (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> )	698
Sistemas Generales Incluidos (m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub> )	0
Sistemas Generales Adscritos (m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub> )	1.292

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.**

Las establecidas en el Plan Parcial de Ordenación.

**RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:**

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

Viales : Segun Plan Parcial.  
 Aparcamientos públicos: 170.  
 Espacios Libres Públicos: 2.692 m<sup>2</sup><sub>suelo</sub>  
 Dotaciones : 1.077 m<sup>2</sup><sub>suelo</sub>

**PROGRAMACION Y PLAZOS**

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

Inscripción de la Junta de Compensación : 4 meses  
 Presentación del Planeamiento de Desarrollo : 6 meses  
 Presentación Proyecto de Reparcelación : 12 meses  
 Presentación Proyecto de Urbanización : 16 meses

El incumplimiento de cualquiera de los plazos producirá la sustitución del sistema de actuación.

**DETERMINACIONES DE ORDENACION VINCULANTES**

Ubicar los espacios libres públicos y las dotaciones junto al AMPA-3.

**OBSERVACIONES**

Se ubican en este sector los derechos correspondientes a 1.292 m<sup>2</sup> de Sistemas Generales correspondientes al S.G.-9.

DENOMINACIÓN DEL SECTOR: SECTOR 20

**DENOMINACION DEL SECTOR:** SECTOR 20

**AREA DE REPARTO:** AR-07-SUI-01/ INDUSTRIAL-TERCIARIO

**CLASE. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**CODIGO:** SECTOR-20

**DATOS GENERALES y de GESTION**

**SUPERFICIE BRUTA (m<sup>2</sup>)** 88.400  
**SISTEMA DE ACTUACION** Compensación  
**PLANEAMIENTO DE DESARROLLO** Plan Parcial de Ordenación  
 Proyecto de Reparcelación  
 Proyecto de Urbanización.

**USOS Y COMPATIBILIDADES:**

**Uso predominante (característico del sector):**

Industrial en cualquiera de sus categorías.

**Usos compatibles:**

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

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

**CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento Medio del Area de Reparto (m <sup>2</sup> <sub>luc.</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0,60
Indice de Aprovechamiento del sector (m <sup>2</sup> <sub>luc.</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0,6288
Aprovechamiento Objetivo máximo (m <sup>2</sup> <sub>sub</sub> )	55.586
Aprovechamiento Subjetivo Total (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> )	50.027
Aprovechamiento Subjetivo propietarios del sector (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> )	47.736
Aprovechamiento Subjetivo propietarios Sistemas Generales (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> )	2.291
Sistemas Generales Incluidos (m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub> )	0
Sistemas Generales Adscritos (m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub> )	4.244

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.**

Las establecidas en el Plan Parcial de Ordenación.

**RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:**

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

Viales :

Aparcamientos públicos: Según Plan Parcial.  
 556.  
 Espacios Libres Públicos: 8.840 m<sup>2</sup><sub>suelo</sub>  
 Dotaciones : 3.536 m<sup>2</sup><sub>suelo</sub>

**PROGRAMACION Y PLAZOS**

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

Inscripción de la Junta de Compensación : 4 meses  
 Presentación del Planeamiento de Desarrollo : 6 meses  
 Presentación Proyecto de Reparcelación : 12 meses  
 Presentación Proyecto de Urbanización : 16 meses

El incumplimiento de cualquiera de los plazos producirá la sustitución del sistema de actuación.

---

**DETERMINACIONES DE ORDENACION VINCULANTES**

Ubicar los espacios libres públicos y las dotaciones al noroeste, junto al AMPA-2.

---

**OBSERVACIONES**

Debe requerirse el informe de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.

Se ubican en este sector los derechos correspondientes a 4.244 m<sup>2</sup> de Sistemas Generales correspondientes al S.G.-9.

---

DENOMINACIÓN DEL SECTOR: SECTOR 21

**DENOMINACION DEL SECTOR:** SECTOR 21

**AREA DE REPARTO:** AR-07-SUI-01/ INDUSTRIAL-TERCIARIO

**CLASE:** SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

**CODIGO:** SECTOR-21

**DATOS GENERALES y de GESTION**

SUPERFICIE BRUTA (m<sup>2</sup>) 71.581  
 SISTEMA DE ACTUACION Compensación  
 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Plan Parcial de Ordenación  
 Proyecto de Reparcelación  
 Proyecto de Urbanización.

**USOS Y COMPATIBILIDADES:**

**Uso predominante (característico del sector):**

Industrial en cualquiera de sus categorías.

**Usos compatibles:**

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

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

**CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento Medio del Area de Reparto (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0,60
Indice de Aprovechamiento del sector (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0,6288
Aprovechamiento Objetivo máximo (m <sup>2</sup> <sub>hab</sub> )	45.010
Aprovechamiento Subjetivo Total (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> )	40.509
Aprovechamiento Subjetivo propietarios del sector (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> )	38.654
Aprovechamiento Subjetivo propietarios Sistemas Generales (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> )	1.855
Sistemas Generales Incluidos (m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub> )	0
Sistemas Generales Adscritos (m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub> )	3.436

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.**

Las establecidas en el Plan Parcial de Ordenación.

**RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:**

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

Viales : Según Plan Parcial.  
 Aparcamientos públicos: 451.  
 Espacios Libres Públicos: 7.158 m<sup>2</sup><sub>suelo</sub>  
 Dotaciones : 2.863 m<sup>2</sup><sub>suelo</sub>

**PROGRAMACION Y PLAZOS**

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

- Inscripción de la Junta de Compensación : 4 meses
- Presentación del Planeamiento de Desarrollo : 6 meses
- Presentación Proyecto de Reparcelación : 12 meses
- Presentación Proyecto de Urbanización : 16 meses

El incumplimiento de cualquiera de los plazos producirá la sustitución del sistema de actuación.



---

**DETERMINACIONES DE ORDENACION VINCULANTES**

Ubicar los espacios libres públicos junto a la UE-1.

---

**OBSERVACIONES**

Debe requerirse el informe de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.

Informe de la Agencia Andaluza del Agua respecto del cauce ubicado al noroeste del sector.

Se ubican en este sector los derechos correspondientes a 3.436 m<sup>2</sup> de Sistemas Generales correspondientes al S.G.-9.

---

DENOMINACIÓN DEL SECTOR: SECTOR 22

**DENOMINACION DEL SECTOR:** SECTOR 22

**AREA DE REPARTO:** AR-07-SUI-01/ INDUSTRIAL-TERCIARIO

**CLASE. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**CODIGO:** SECTOR-22

**DATOS GENERALES y de GESTION**

**SUPERFICIE BRUTA (m<sup>2</sup>)** 37.599  
**SISTEMA DE ACTUACION** Compensación  
**PLANEAMIENTO DE DESARROLLO** Plan Parcial de Ordenación  
 Proyecto de Reparcelación  
 Proyecto de Urbanización.

**USOS Y COMPATIBILIDADES:**

**Uso predominante (característico del sector):**

Industrial en cualquiera de sus categorías.

**Usos compatibles:**

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

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

**CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento Medio del Area de Reparto (m <sup>2</sup> <sub>luc.</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0,60
Indice de Aprovechamiento del sector (m <sup>2</sup> <sub>luc.</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0,6288
Aprovechamiento Objetivo máximo (m <sup>2</sup> <sub>unb</sub> )	23.642
Aprovechamiento Subjetivo Total (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> )	21.278
Aprovechamiento Subjetivo propietarios del sector (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> )	20.303
Aprovechamiento Subjetivo propietarios Sistemas Generales (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> )	975
Sistemas Generales Incluidos (m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub> )	0
Sistemas Generales Adscritos (m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub> )	1.805

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.**

Las establecidas en el Plan Parcial de Ordenación.

**RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:**

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

Viales : Según Plan Parcial.  
 Aparcamientos públicos: 237.  
 Espacios Libres Públicos: 3.760 m<sup>2</sup><sub>suelo</sub>  
 Dotaciones : 1.504 m<sup>2</sup><sub>suelo</sub>

**PROGRAMACION Y PLAZOS**

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

Inscripción de la Junta de Compensación : 4 meses  
 Presentación del Planeamiento de Desarrollo : 6 meses  
 Presentación Proyecto de Reparcelación : 12 meses  
 Presentación Proyecto de Urbanización : 16 meses

El incumplimiento de cualquiera de los plazos producirá la sustitución del sistema de actuación.

---

**DETERMINACIONES DE ORDENACION VINCULANTES**

Ubicar los espacios libres públicos y las dotaciones junto al lindero oeste.

---

**OBSERVACIONES**

Debe requerirse el informe de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.

Se ubican en este sector los derechos correspondientes a 1.805 m<sup>2</sup> de Sistemas Generales correspondientes al S.G.-9.

---

DENOMINACIÓN DEL SECTOR: SECTOR 23

**DENOMINACION DEL SECTOR: SECTOR 23**

**AREA DE REPARTO: AR-07-SUI-01/ INDUSTRIAL-TERCIARIO**

**CLASE. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**CODIGO: SECTOR-23**

**DATOS GENERALES y de GESTION**

**SUPERFICIE BRUTA (m<sup>2</sup>)** 144.783  
**SISTEMA DE ACTUACION** Compensación  
**PLANEAMIENTO DE DESARROLLO** Plan Parcial de Ordenación Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización.

**USOS Y COMPATIBILIDADES:**

**Uso predominante (característico del sector):**

Industrial en cualquiera de sus categorías.

**Usos compatibles:**

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

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

**CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento Medio del Area de Reparto (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0.60
Indice de Aprovechamiento del sector (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0.6288
Aprovechamiento Objetivo máximo (m <sup>2</sup> <sub>unb</sub> )	91.040
Aprovechamiento Subjetivo Total (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> )	81.936
Aprovechamiento Subjetivo propietarios del sector (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> )	78.183
Aprovechamiento Subjetivo propietarios Sistemas Generales (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> )	3.753
Sistemas Generales Incluidos (m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub> )	0
Sistemas Generales Adscritos (m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub> )	6.950

**CONDICIONES DE EDIFICACION.**

Las establecidas en el Plan Parcial de Ordenación.

**RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:**

Las establecidas en el artículo 17 de la Ley 7/12.002

**Viales :** Según Plan Parcial.  
**Aparcamientos públicos:** 911.  
**Espacios Libres Públicos:** 14.478 m<sup>2</sup><sub>suelo</sub>  
**Dotaciones :** 5.791 m<sup>2</sup><sub>suelo</sub>

**PROGRAMACION Y PLAZOS**

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

Inscripción de la Junta de Compensación : 4 meses  
 Presentación del Planeamiento de Desarrollo : 6 meses  
 Presentación Proyecto de Reparcelación : 12 meses  
 Presentación Proyecto de Urbanización : 16 meses

El incumplimiento de cualquiera de los plazos producirá la sustitución del sistema de actuación.

**DETERMINACIONES DE ORDENACION VINCULANTES**

Ubicar los espacios libres públicos y las dotaciones en el lindero oeste, proximo al SG-8.

**OBSERVACIONES**

Debe requerirse el informe de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.

Se ubican en este sector los derechos correspondientes a 6.950 m<sup>2</sup> de Sistemas Generales correspondientes al S.G.-9.

DENOMINACIÓN DEL SECTOR: SECTOR 24

**DENOMINACION DEL SECTOR:** SECTOR 24

**AREA DE REPARTO:** AR-07-SUI-01/ INDUSTRIAL-TERCIARIO

**CLASE. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**CODIGO:** SECTOR-24

**DATOS GENERALES y de GESTION**

**SUPERFICIE BRUTA (m<sup>2</sup>)** 99.833  
**SISTEMA DE ACTUACION** Compensación  
**PLANEAMIENTO DE DESARROLLO** Plan Parcial de Ordenación Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización.

**USOS Y COMPATIBILIDADES:**

**Uso predominante (característico del sector):**

Industrial en cualquiera de sus categorías.

**Usos compatibles:**

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

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

**CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento Medio del Area de Reparto (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0,60
Indice de Aprovechamiento del sector (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0,6288
Aprovechamiento Objetivo máximo (m <sup>2</sup> <sub>sub</sub> )	62.776
Aprovechamiento Subjetivo Total (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> )	56.498
Aprovechamiento Subjetivo propietarios del sector (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> )	53.910
Aprovechamiento Subjetivo propietarios Sistemas Generales (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> )	2.588
Sistemas Generales Incluidos (m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub> )	0
Sistemas Generales Adscritos (m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub> )	4.793

**CONDICIONES DE EDIFICACION.**

Las establecidas en el Plan Parcial de Ordenación.

**RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:**

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

Viales :

Según Plan Parcial.

Aparcamientos públicos:

628.

Espacios Libres Públicos:

9.983 m<sup>2</sup><sub>suelo</sub>

Dotaciones :

3.993 m<sup>2</sup><sub>suelo</sub>

**PROGRAMACION Y PLAZOS**

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

Inscripción de la Junta de Compensación :

4 meses

Presentación del Planeamiento de Desarrollo :

6 meses

Presentación Proyecto de Reparcelación :

12 meses

Presentación Proyecto de Urbanización :

16 meses

El incumplimiento de cualquiera de los plazos producirá la sustitución del sistema de actuación.

---

**DETERMINACIONES DE ORDENACION VINCULANTES**

Ubicar los espacios libres públicos y las dotaciones al noroeste, junto al AMPA-2.

---

**OBSERVACIONES**

Debe requerirse el informe de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.

Se ubican en este sector los derechos correspondientes a 4.793 m<sup>2</sup> de Sistemas Generales correspondientes al S.G.-9.

---

DENOMINACIÓN DEL SECTOR: SECTOR 25

**DENOMINACION DEL SECTOR:** SECTOR 25

**AREA DE REPARTO:** AR-07-SUI-01/ INDUSTRIAL-TERCIARIO

**CLASE. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**CODIGO:** SECTOR-25

**DATOS GENERALES y de GESTION**

**SUPERFICIE BRUTA (m<sup>2</sup>)** 34.389  
**SISTEMA DE ACTUACION** Compensación  
**PLANEAMIENTO DE DESARROLLO** Plan Parcial de Ordenación Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización.

**USOS Y COMPATIBILIDADES:**

**Uso predominante (característico del sector):**

Industrial en cualquiera de sus categorías.

**Usos compatibles:**

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

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

**CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento Medio del Area de Reparto (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0,60
Índice de Aprovechamiento del sector (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0,6288
Aprovechamiento Objetivo máximo (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> )	21.624
Aprovechamiento Subjetivo Total (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> )	19.462
Aprovechamiento Subjetivo propietarios del sector (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> )	18.571
Aprovechamiento Subjetivo propietarios Sistemas Generales (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> )	891
Sistemas Generales Incluidos (m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub> )	0
Sistemas Generales Adscritos (m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub> )	1.651

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.**

Las establecidas en el Plan Parcial de Ordenación.

**RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:**

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

**Viales :** Según Plan Parcial.  
**Aparcamientos públicos:** 217.  
**Espacios Libres Públicos:** 3.439 m<sup>2</sup><sub>suelo</sub>  
**Dotaciones :** 1.376 m<sup>2</sup><sub>suelo</sub>

**PROGRAMACION Y PLAZOS**

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

Inscripción de la Junta de Compensación : 4 meses  
 Presentación del Planeamiento de Desarrollo : 6 meses  
 Presentación Proyecto de Reparcelación : 12 meses  
 Presentación Proyecto de Urbanización : 16 meses

El incumplimiento de cualquiera de los plazos producirá la sustitución del sistema de actuación.



---

**DETERMINACIONES DE ORDENACION VINCULANTES**

Ubicar los espacios libres públicos y las dotaciones en el lindero este y con fachada a la carretera.

Se establecerá un vial de 18 m. de ancho y características no urbanas en el límite con el T.M. de El Ejido.

---

**OBSERVACIONES**

Debe requerirse el informe del Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial.

Se ubican en este sector los derechos correspondientes a 1.651 m<sup>2</sup> de Sistemas Generales correspondientes al S.G.-9.

---

DENOMINACIÓN DEL SECTOR: SECTOR 26

**DENOMINACION DEL SECTOR: SECTOR 26**

**AREA DE REPARTO: AR-07-SUI-01/ INDUSTRIAL-TERCIARIO**

**CLASE. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**CODIGO: SECTOR-26**

**DATOS GENERALES y de GESTION**

**SUPERFICIE BRUTA (m<sup>2</sup>)** 123.351  
**SISTEMA DE ACTUACION** Compensación  
**PLANEAMIENTO DE DESARROLLO** Plan Parcial de Ordenación  
 Proyecto de Reparcelación  
 Proyecto de Urbanización.

**USOS Y COMPATIBILIDADES:**

**Uso predominante (característico del sector):**

Industrial en cualquiera de sus categorías.

**Usos compatibles:**

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

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

**CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento Medio del Area de Reparto (m <sup>2</sup> <sub>lic</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0,60
Indice de Aprovechamiento del sector (m <sup>2</sup> <sub>lic</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0,6288
Aprovechamiento Objetivo máximo (m <sup>2</sup> <sub>sab</sub> )	77.677
Aprovechamiento Subjetivo Total (m <sup>2</sup> <sub>lic</sub> )	69.909
Aprovechamiento Subjetivo propietarios del sector (m <sup>2</sup> <sub>lic</sub> )	66.707
Aprovechamiento Subjetivo propietarios Sistemas Generales (m <sup>2</sup> <sub>lic</sub> )	3.202
Sistemas Generales Incluidos (m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub> )	0
Sistemas Generales Adscritos (m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub> )	5.930

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.**

Las establecidas en el Plan Parcial de Ordenación.

**RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:**

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

**Viales :** Según Plan Parcial.  
**Aparcamientos públicos:** 700.  
**Espacios Libres Públicos:** 12.353 m<sup>2</sup><sub>suelo</sub>  
**Dotaciones :** 4.941 m<sup>2</sup><sub>suelo</sub>

**PROGRAMACION Y PLAZOS**

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

Inscripción de la Junta de Compensación : 4 meses  
 Presentación del Planeamiento de Desarrollo : 6 meses  
 Presentación Proyecto de Reparcelación : 12 meses  
 Presentación Proyecto de Urbanización : 16 meses

El incumplimiento de cualquiera de los plazos producirá la sustitución del sistema de actuación.

**DETERMINACIONES DE ORDENACION VINCULANTES**

Ubicar los espacios libres públicos y las dotaciones en el lindero este, junto al sector S-6.

**OBSERVACIONES**

Debe requerirse el informe del Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial.

Se ubican en este sector los derechos correspondientes a 5.930 m<sup>2</sup> de Sistemas Generales correspondientes al S.G.-9.

DENOMINACIÓN DEL SECTOR: SECTOR 27

**DENOMINACION DEL SECTOR:** SECTOR 27

**AREA DE REPARTO:** AR-07-SUI-01/ INDUSTRIAL-TERCIARIO

**CLASE. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**CODIGO:** SECTOR-27

**DATOS GENERALES y de GESTION**

**SUPERFICIE BRUTA (m<sup>2</sup>)** 104.184  
**SISTEMA DE ACTUACION** Compensación  
**PLANEAMIENTO DE DESARROLLO** Plan Parcial de Ordenación Proyecto de Reparcelación Proyecto de Urbanización.

**USOS Y COMPATIBILIDADES:**

**Uso predominante (característico del sector):**

Industrial en cualquiera de sus categorías.

**Usos compatibles:**

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

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

**CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento Medio del Area de Reparto (m <sup>2</sup> <sub>uc</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0,60
Indice de Aprovechamiento del sector (m <sup>2</sup> <sub>uc</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0,6288
Aprovechamiento Objetivo máximo (m <sup>2</sup> <sub>uc</sub> )	65.511
Aprovechamiento Subjetivo Total (m <sup>2</sup> <sub>uc</sub> )	58.960
Aprovechamiento Subjetivo propietarios del sector (m <sup>2</sup> <sub>uc</sub> )	56.260
Aprovechamiento Subjetivo propietarios Sistemas Generales (m <sup>2</sup> <sub>uc</sub> )	2.700
Sistemas Generales Incluidos (m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub> )	0
Sistemas Generales Adscritos (m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub> )	5.001

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.**

Las establecidas en el Plan Parcial de Ordenación.

**RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:**

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

**Viales :** Según Plan Parcial.  
**Aparcamientos públicos:** 656.  
**Espacios Libres Públicos:** 10.418 m<sup>2</sup><sub>suelo</sub>  
**Dotaciones :** 4.167 m<sup>2</sup><sub>suelo</sub>

**PROGRAMACION Y PLAZOS**

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

Inscripción de la Junta de Compensación : 4 meses  
 Presentación del Planeamiento de Desarrollo : 6 meses  
 Presentación Proyecto de Reparcelación : 12 meses  
 Presentación Proyecto de Urbanización : 16 meses

El incumplimiento de cualquiera de los plazos producirá la sustitución del sistema de actuación.

---

**DETERMINACIONES DE ORDENACION VINCULANTES**

Ubicar los espacios libres públicos y las dotaciones junto a la glorieta comun con el sector 7, S-7.

---

**OBSERVACIONES**

Se ubican en este sector los derechos correspondientes a 5.001 m<sup>2</sup> de Sistemas Generales correspondientes al S.G.-9.

---

DENOMINACIÓN DEL SECTOR: SECTOR 28

**DENOMINACION DEL SECTOR:** SECTOR 28

**AREA DE REPARTO:** AR-07-SUI-01/ INDUSTRIAL-TERCIARIO

**CLASE. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**CODIGO:** SECTOR-28

**DATOS GENERALES y de GESTION**

**SUPERFICIE BRUTA (m<sup>2</sup>)** 52.241  
**SISTEMA DE ACTUACION** Compensación  
**PLANEAMIENTO DE DESARROLLO** Plan Parcial de Ordenación  
 Proyecto de Reparcelación  
 Proyecto de Urbanización.

**USOS Y COMPATIBILIDADES:**

**Uso predominante (característico del sector):**

Terciario-Comercial en todas sus categorías.

**Usos compatibles:**

Industrial en categorías 1<sup>a</sup>, 7<sup>a</sup>, 11<sup>a</sup> y 12<sup>a</sup>.  
 Terciario-Oficinas en todas sus categorías  
 Dotacional en todas sus categorías  
 Espacios Libres y Zonas verdes en todas sus categorías.  
 Red viaria en todas sus categorías.

Corresponderá al uso predominante como mínimo el 50% del aprovechamiento objetivo total del sector.

**CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento Medio del Area de Reparto (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0,60
Indice de Aprovechamiento del sector (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> )	0,6288
Aprovechamiento Objetivo máximo (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> )	32.849
Aprovechamiento Subjetivo Total (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> )	29.654
Aprovechamiento Subjetivo propietarios del sector (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> )	28.010
Aprovechamiento Subjetivo propietarios Sistemas Generales (m <sup>2</sup> <sub>luc</sub> )	1.354
Sistemas Generales Incluidos (m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub> )	0
Sistemas Generales Adscritos (m <sup>2</sup> <sub>suelo</sub> )	2.508

**CONDICIONES DE EDIFICACION.**

Las establecidas en el Plan Parcial de Ordenación.

**RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:**

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

**Viales :** Según Plan Parcial.  
**Aparcamientos públicos:** 329.  
**Espacios Libres Públicos:** 5.224 m<sup>2</sup><sub>suelo</sub>  
**Dotaciones :** 2.090 m<sup>2</sup><sub>suelo</sub>

**PROGRAMACION Y PLAZOS**

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

Inscripción de la Junta de Compensación : 4 meses  
 Presentación del Planeamiento de Desarrollo : 6 meses  
 Presentación Proyecto de Reparcelación : 12 meses  
 Presentación Proyecto de Urbanización : 16 meses

El incumplimiento de cualquiera de los plazos producirá la sustitución del sistema de actuación.

**DETERMINACIONES DE ORDENACION VINCULANTES**

**OBSERVACIONES**

Debe requerirse el informe de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.

Se ubican en este sector los derechos correspondientes a 2.508 m<sup>2</sup> de Sistemas Generales correspondientes al S.G.-9.

**DENOMINACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES**

**DENOMINACION : SISTEMA GENERAL 1**

**AREA DE REPARTO: AR-08-SUR**

**CLASE. SUELO URBANIZABLE**

**ESPACIOS LIBRES PUBLICOS : PARQUE PERIURBANO.**

**CODIGO: S.G.-1**

**DATOS GENERALES y de GESTION**

**SUPERFICIE (m²)** 30.786,35  
**SISTEMA DE OBTENCION** Cesión en ejecución de planeamiento.  
Ocupación directa  
**PLANEAMIENTO DE DESARROLLO** Plan Parcial  
Proyecto de Reparcelación.  
Proyecto de Obras de acondicionamiento ambiental.

**PROGRAMACION Y PLAZOS**

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

Obtención del sistema general: s/ficha reguladora sectores  
Proyecto de obras de acondicionamiento ambiental: 24 meses  
Finalización de las obras: 40 meses

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION:**

Este area es de especial interés ambiental por la existencia de numerosos ejemplares de arto negro, especie protegida de alto valor ambiental.

Se compatibilizará la protección con su uso como espacio libre público en las condiciones que establezca la Consejería de Medio Ambiente.

**OBSERVACIONES**

El planeamiento y las obras de acondicionamiento serán financiadas por la Consejería de medio ambiente en el marco de un convenio con el Ayuntamiento.



**DENOMINACION : SISTEMA GENERAL 2**

**AREA DE REPARTO: AR-08-SUR**

**CLASE. SUELO URBANIZABLE**

**ESPACIOS LIBRES PUBLICOS : PARQUE PERIURBANO.**

**CODIGO: S.G.-2**

**DATOS GENERALES y de GESTION**

<b>SUPERFICIE (m²)</b>	14.192,64
<b>SISTEMA DE OBTENCION</b>	Cesion en ejecucion de planeamiento. Ocupacion directa
<b>PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b>	Plan Parcial Proyecto de Reparcelación. Proyecto de Obras de acondicionamiento ambiental.

**PROGRAMACION Y PLAZOS**

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

Obtención del sistema general:	s/ficha reguladora sectores
Proyecto de obras de acondicionamiento ambiental:	24 meses
Finalización de las obras:	40 meses

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION:**

Este area es de especial interés ambiental por la existencia de numerosos ejemplares de arto negro, especie protegida de alto valor ambiental.

Se compatibilizará la protección con su uso como espacio libre público en las condiciones que establezca la Consejería de Medio Ambiente.

**OBSERVACIONES**

El planeamiento y las obras de acondicionamiento serán financiadas por la Consejería de medio ambiente en el marco de un convenio con el Ayuntamiento.

**DENOMINACION : SISTEMA GENERAL 3**

**AREA DE REPARTO: AR-08-SUR**

**CLASE. SUELO URBANIZABLE**

**ESPACIOS LIBRES PUBLICOS : PARQUE PERIURBANO.**

**CODIGO: S.G.-3**

**DATOS GENERALES y de GESTION**

**SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)** 8.408,88  
**SISTEMA DE OBTENCION** Cesión en ejecución de planeamiento.  
 Ocupación directa  
**PLANEAMIENTO DE DESARROLLO** Plan Parcial  
 Proyecto de Reparcelación.  
 Proyecto de Obras de acondicionamiento ambiental.

**PROGRAMACION Y PLAZOS**

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

Obtención del sistema general: s/ficha reguladora sectores  
 Proyecto de obras de acondicionamiento ambiental: 24 meses  
 Finalización de las obras: 40 meses

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION:**

Este area es de especial interés ambiental por la existencia de numerosos ejemplares de arto negro, especie protegida de alto valor ambiental.

Se compatibilizará la protección con su uso como espacio libre público en las condiciones que establezca la Consejería de Medio Ambiente.

**OBSERVACIONES**

El planeamiento y las obras de acondicionamiento serán financiadas por la Consejería de medio ambiente en el marco de un convenio con el Ayuntamiento.

---

**DENOMINACION : SISTEMA GENERAL 4**

---

**AREA DE REPARTO: AR-08-SUR**

---

**CLASE. SUELO URBANIZABLE**

---

**DOTACIONES: EQUIPAMIENTO DOCENTE**

---

**CODIGO: S.G.-4**

---

**DATOS GENERALES y de GESTION**

<b>SUPERFICIE (m²)</b>	9.921,97
<b>SISTEMA DE OBTENCION</b>	Cesion en ejecucion de planeamiento. Ocupacion directa
<b>PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b>	Plan Parcial Proyecto de Reparcelación.

---

**PROGRAMACION Y PLAZOS**

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

Obtención del sistema general: s/ficha reguladora sectores

---

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION:**

Este area es necesaria para la ampliación del Instituto de Enseñanza Secundaria.  
Se pondrá a disposición de la Consejería de Educación.

---

**OBSERVACIONES**

---

**DENOMINACION : SISTEMA GENERAL 6**

**AREA DE REPARTO:**

**CLASE. SUELO NO URBANIZABLE**

**DOTACIONES: AMPLIACION DEL CEMENTERIO**

**CODIGO: S.G.-6**

**DATOS GENERALES y de GESTION**

SUPERFICIE (m<sup>2</sup>) 5.000  
 SISTEMA DE OBTENCION EXPROPIACION  
 PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

**PROGRAMACION Y PLAZOS**

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

Obtención del sistema general: 48 meses

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION:**

Este area es necesaria para la ampliación del cementerio.

**OBSERVACIONES**

---

**DENOMINACION : SISTEMA GENERAL 9**

---

**AREA DE REPARTO: AR-07-SUI-01/ INDUSTRIAL-TERCIARIO**

---

**CLASE. SUELO URBANIZABLE**

---

**DOTACIONES: SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PUBLICOS.**

---

**CODIGO: S.G.-9**

---

**DATOS GENERALES y de GESTION**

**SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)** 39.674  
**SISTEMA DE OBTENCION** Cesion en ejecucion de planeamiento.  
Ocupacion directa

---

**PROGRAMACION Y PLAZOS**

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

Obtención del sistema general: según fichas reguladoras sectores

---

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION:**

---

**OBSERVACIONES**

Se desarrollará mediante un Plan Especial que tendrá por objeto, entre otros, la adopción de las medidas necesarias para eliminar su carácter inundable.

Debe ser sometido a informe de la Agencia Andaluza del Agua.

---

---

**DENOMINACION : SISTEMA GENERAL 10**

---

**AREA DE REPARTO: AR-08-SUR**

---

**CLASE. SUELO URBANIZABLE**

---

**DOTACIONES: EQUIPAMIENTO DEPORTIVO**

---

**CODIGO: S.G.-10**

---

**DATOS GENERALES y de GESTION**

**SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)** 29.659  
**SISTEMA DE OBTENCION** Cesion en ejecucion de planeamiento.  
Ocupacion directa  
**PLANEAMIENTO DE DESARROLLO** Plan Parcial  
Proyecto de Reparcelación.

---

**PROGRAMACION Y PLAZOS**

El computo se realiza desde la fecha de publicacion de la resolucion de aprobacion definitiva del Plan General.

Obtención del sistema general: s/ficha reguladora sectores

---

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION:**

---

**OBSERVACIONES**

---

---

**DENOMINACION : SISTEMA GENERAL 16**

---

**AREA DE REPARTO: AR-08-SUR**

---

**CLASE: SUELO URBANIZABLE**

---

**DOTACIONES: ESPACIOS LIBRES PUBLICOS**

---

**CODIGO: S.G.-16**

---

**DATOS GENERALES y de GESTION**

<b>SUPERFICIE (m<sup>2</sup>)</b>	9.921,97
<b>SISTEMA DE OBTENCION</b>	Cesion en ejecucion de planeamiento. Ocupacion directa
<b>PLANEAMIENTO DE DESARROLLO</b>	Plan Parcial Proyecto de Reparcelación.

---

**PROGRAMACION Y PLAZOS**

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

Obtención del sistema general: en desarrollo del sector S-4.

---

**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION:**

---

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63