

*Plan General
de Ordenación Urbanística
del Ayuntamiento de
Rincón de la Victoria*

**ANEXO 2.
MODIFICACIONES PRACTICADAS
EN LAS DISPOSICIONES
URBANÍSTICAS DURANTE LA
VIGENCIA DEL PGOU**

MODIFICACIONES O ERRORES

Han sido incluidas en el texto inicial de las Disposiciones Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Rincón de la Victoria, las siguientes rectificaciones provenientes de las distintas Modificaciones del PGOU realizadas desde su aprobación hasta la fecha de elaboración de su Adaptación a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y cuya lista pormenorizada se incorpora en la Memoria:

PARTE 2: REGULACION DE USOS Y MEDIDAS DE PROTECCION

Sección I.- REGULACION DE USOS.

Punto 1.3.3.8.-

Se añaden usos:

Púb, bar con música, tablaos flamencos.

Punto 1.3.3.12.-

Se añade uso:

Aautoescuela.

Punto 1.3.3.13.-

Se añaden usos:

Peñas, etc.

Sección IV.- USO DE OFICINA, COMERCIAL, HOSTELERÍA Y RECREATIVO SALAS DE FIESTA.

Punto 4.3.- Uso de hostelería.

Se añaden usos:

Pub, bar con música, tablaos flamencos.

Sección V.- REGULACION DEL USO INDUSTRIAL.

Punto 5.3.- Segunda Categoría: Industrias compatibles con la zonificación residencial.

Se añade último párrafo:

Además se incluyen las actividades siguientes:

- Taller de electricidad.
- Taller mecánica automóvil.
- Taller chapa y pintura.
- Taller carpintería metálica.
- Taller carpintería madera.
- Taller industria cerámica.
- Taller industria textil.
- Taller industria tapicería.
- Industria escaparate.
- Industria pan (Horno)
- Industria juguetes.
- Industria de embutidos.
- Imprenta (no librería)
- Fabricación de helados.
- Tintorería.
- Lavanderías.
- Lavandería industrial.

- Taller de cerrajería.

PARTE 4ª REGULACION DE SUELO URBANO. ORDENANZAS

Sección II.- ORDENANZAS DE EDIFICACION. DEFINICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Punto 2.2.-

Se modifica último párrafo del apartado "Techo edificable", suprimiendo la referencia a la OA-6:

Punto 2.9.2.1.-

Se modifica suprimiendo la referencia a la OA-6

Punto 2.9.18.-

Se modifica la referencia al último tramo inicialmente previsto de calles de 16 m., acotando esta medida de 16 a 20 metros, manteniendo la anchura prevista del vuelo máximo de cualquier cuerpo saliente en 1,25 m.

Se añade una nueva medida:

- Calles de más de 20 m, para las que se prevé un vuelo máximo de cualquier cuerpo saliente de 1,50 m.

Punto 2.21.-

Se distribuye en dos apartados:

2.21.a) Patio de Manzana.

Se define como patio de manzana el espacio situado dentro del volumen de la edificación destinado a la iluminación y ventilación. Su carácter debe ser mancomunado y así debe hacerse constar en escritura inscrita en Registro de Propiedad. Deberá disponer al menos de un acceso desde las zonas comunes del edificio.

Sus dimensiones deberán ser tales que permita la inscripción de un círculo de diámetro igual o mayor a 1/2 de la altura total del edificio, pudiendo ser su forma poligonal, y al menos una de sus diagonales ha de tener una longitud de 3/4 de la altura total del edificio.

2.21.b) Patio de luces.

Se mantiene el texto del anterior párrafo único 2.21.

Sección IV.- ZONA UNIFAMILIAR AISLADA (UAS).

Punto 4.2.-

Se modifica la Definición de subzonas quedando así:

Particulares: UAS-H que tendrá las particulares condiciones de ordenación en los siguientes parámetros:

Superficie.....3.537 m²

Ordenanza..... Hotelera

Edificabilidad bruta.....0,45 m²t/m²s

Parcela mínima.....3.537 m²

Altura máxima.....PB+2

Generales: Se establecen dos subzonas UAS-1 y UAS-2 en función fundamentalmente de la parcela mínima e intensidad de ocupación.

Punto 4.5.-

Se añaden distintos usos quedando el párrafo del siguiente tenor:

Usos complementarios y compatibles: serán los definidos como uso viario referido al interior de las parcelas, aparcamiento, despachos profesionales anexos a las viviendas comercial, hostelería (salvo salas de fiesta, discotecas y similares, se admite la actividad de pub y bar con música, excepto en viviendas de esta tipología que se encuentran pareadas), recreativo, sanitario, educativo, cultural, religioso, zonas verdes, deportivo y camping. Además se admiten los usos Hotelero, Alojamiento Comunitario y de Industria compatible con residencial (en este caso sólo las actividades de Taller de electricidad, Taller de industria cerámica, Taller de tapicería, Industria de pan (Horno), Imprenta (no librería) y Fabricación de helados.

Sección V.- ZONA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR ADOSADA (UAD).

Punto 5.3.1.-

Se concreta superficie mínima de parcela a la UAD-3: 180 m².

Punto 5.7.- Condiciones de Uso.

Se añaden distintos usos quedando el párrafo del siguiente tenor:

Usos complementarios y compatibles: Serán los definidos como uso viario referido al interior de las parcelas, aparcamiento, despachos profesionales anexos a las viviendas, comercial, hostelería (salvo salas de fiestas, discotecas, pub, bar con música y similares), recreativo, sanitario, educativo, cultural, religioso, zonas verdes y deportivo. Además se admiten los usos Hostelero, Alojamiento comunitario y de Industria compatible con residencial (en este caso sólo las actividades de Taller industria de cerámica, Taller industria de tapicería y Fabricación de helados)

SECCION VI.- ZONA DE ORDENACION EN MANZANA CERRADA.

Punto 6.4.3.a).-

Se modifica Añade:

a) El vuelo máximo de los cuerpos salientes se determinará en función de lo especificado en punto 2.18.- de la sección I, parte 4^a de estas Disposiciones Urbanísticas:

-Calles de anchura superior a 4 m.	0,30 m.
-Calles de 4,00 a 8,00 m.	0,50 m.
-Calles de 8,00 a 12,00 m.	0,75 m.
-Calles de 12,00 a 16,00 m.	1,00 m.
-Calles de 16,00 m. a 20 m.	1,25 m.
-Calles de más de 20 m.	1,50 m.

Punto 6.4.4.-

Se añade un nuevo punto del siguiente tenor:

“Aquellas parcelas calificadas MC que conformen una manzana completa limitada en todos sus frentes por viales o espacios públicos previstos por el P.G.O.U. o posibilitados por

planeamiento de desarrollo, donde además aparezcan restos arqueológicos dignos de protección y se posibilite su integración en la edificación según el Organismo Competente, podrán disponer de una planta más de altura sobre las permitidas por la ordenanza específica asignada a la parcela siempre que el subsuelo y la planta baja se cedan al Ayuntamiento para su destino a uso público en la proporción que estime dicha integración y para la puesta en valor de los hallazgos. La planta baja podrá tener en estos casos una altura máxima de 6 m. según los criterios de medición de altura establecidos en las ordenanzas del P.G.O.U., y el resto de plantas no superarán los 3 m. de altura entre caras superiores de forjado.

Serán de aplicación el resto de ordenanzas que afecten a la parcela a excepción de la exigencia de disposición de aparcamientos, quedando la misma condicionada en función de lo que resulte afectado por la integración del edificio”.

Punto 6.4.5.-

Se Añade un nuevo subtipo: MC-4 hotelera:

Tipología edificatoria.....	H-4
Parcela mínima.....	500 m ²
Altura máxima.....	PB+4+ático
Usos característico.....	Hotelero

Punto 6.5.-

En cuanto a las Condiciones de uso se añade al final del segundo apartado el siguiente párrafo:

Además se admiten los usos de Industria compatible con residencial (en este caso sólo las actividades de Taller de electricidad, Taller de mecánica del automóvil, Taller de industria cerámica, Taller de tapicería, Industria escaparate, Industria de pan (Horno), Imprenta, Fabricación de helados, Tintorería y Lavandería.

SECCION VII.- ZONA DE ORDENACION ABIERTA (OA).

Punto 7.2.-

Se añaden dos subzonas: las OA-9 y OAH

Punto 7.3.1.- Condiciones de la ordenación.

Se añade la parcela mínima de la subzona OA-9 en 1000 m².

Punto 7.3.2.

Se añade el índice de edificabilidad de la subzona OA-9 en 2,5 m²/7m²s.

Punto 7.3.3.

Se añade la ocupación máxima de la subzona OA-9 en el 75% para la planta sótano y en el 39 % sobre rasante.

Punto 7.4.1.

Se añade:

- La altura edificable de la subzona OA-9 en PB+6+ático (25,60 m).

- Al final el siguiente párrafo:

El ático se retranqueará dos metros de la envolvente que compone la fachada en sus lados exteriores.

Punto 7.4.2.

El primer párrafo se modifica quedando del siguiente tenor:

Se establece una separación mínima a linderos tanto públicos como privados de 1/3 de la altura del edificio, salvo en la OA-9 en donde la separación a linderos serán los siguientes:

Linderos públicos:

Se permite la alineación a vial.

A zonas verdes públicas y parcelas de equipamiento público se establecen como mínimo 3 metros.

Linderos privados:

Se establece un mínimo de 3 metros.

Punto 7.4.3.

El primer párrafo se modifica quedando del siguiente tenor:

Dentro de una misma parcela los diferentes edificios tendrán que separarse una distancia igual a las 3/4 de la altura del mayor pudiendo adosarse las plantas bajas, salvo en la OA-9 en donde la separación entre edificaciones dentro de una misma parcela será de 1/2 de la altura del mayor, pudiendo adosarse las plantas bajas.

Punto 7.5.

En cuanto a las Condiciones de uso se añade al final del segundo apartado el siguiente párrafo:

Además se admiten los usos de Industria compatible con residencial (en este caso sólo las actividades de Taller de electricidad, Taller de mecánica del automóvil, Taller de industria cerámica, Taller de industria de tapicería, Industria escaparate, Industria de pan (Horno), Imprenta, Fabricación de helados, Tintorería y Lavandería.

Punto 7.6.-

Se añade un último del siguiente tenor:

Dentro de las parcelas con ordenanza OA-9 los parámetros de altura, ocupación de parcela y separación entre edificaciones en caso de uso hotelero u otro tipo terciario serán los expuestos en los de residencial.

Sección IX.- ZONA COMERCIAL.

La redacción inicial se considera como subtipo CO-1

Se añade un subtipo CO-2, con los siguientes parámetros determinados:

Parcela mínima: 2.000 m².

Edificabilidad: 2,70 m²/m²s.

Altura máxima: PB+2.

Ocupación máxima: 90%.

Condiciones de uso: Comercial.

Número de plazas de aparcamiento: 1 y 1/2 por cada 100 m² destinados a Comercial ocio.

Sección X.- ZONA DE EQUIPAMIENTO PRIVADO (USO COLECTIVO)

La redacción se considera como subtipo EQ-1

Se añade un subtipo EQ-2, con los siguientes parámetros:

Parcela mínima: 500 m².

Ocupación máxima: 38%.

Edificabilidad neta: 0,58 m²/m².

Disposición de la superficie edificable:

d) La superficie total de techo edificable se dispondrá, con carácter general, en una única edificación principal por parcela.

e) Consideración sobre parcelas superiores a 4.000 m².

f) Será obligatorio construir 2 plazas de aparcamientos por vivienda en el interior de la parcela de la edificación.

Separación a linderos públicos y privados: 3 m.

Podrá adosarse a linderos privados con el permiso notarial del colindante.

Altura máxima y número de plantas: PB+1 / 7 m.

Altura libre de plantas: 2,50 m.

Ordenanza de valla: Alineación a vial con elem. Sólido de 1 m. y resto Transp.

Condiciones de uso:

- Uso característico: equipamiento residencial – asistencial.

-Usos complementarios y compatibles: no se consideran.

Sección X bis.- ZONA DE EQUIPAMIENTO PUBLICO

Se crea esta Sección con el siguiente contenido:

10 bis.1.

Constituyen el uso equipamiento todos aquellos centros al servicio de la población destinados a los usos que se relacionan con el apartado siguiente.

Se trata fundamentalmente de sistemas locales de dominio público que se grafían en los planos de calificación de suelo indicando su destino específico.

El objetivo es la regulación de estos tanto en usos como en ordenanzas.

10 bis.2.

10 bis.2.1 Parcela mínima.

La parcela mínima en el caso de Equipamiento Escolar, no se fija, aunque se tendrá en cuenta la ORDEN DE 23 de enero de 2003 (o norma que la sustituya), por la que se aprueban las Instrucciones para la redacción de proyectos y documentación técnica para obras de la Consejería de Educación y Ciencia (a partir de ahora ORDEN 23/01/03).

La parcela mínima en el caso de cualquier otro uso para Equipamiento público será de 180 m²

10 bis.2.2. Edificabilidad máxima sobre la parcela neta.

Dependiendo del uso previsto, la edificabilidad neta será de:

Deportivo.....0,5 m²t/m²s

Social-Asistencial..... 2,0 m²t/m²s

NOTA: En el caso excepcional de emplazamientos con ordenanzas circundantes con mayores edificabilidades, será posible una edificabilidad de 3,00 m²t/m²s

Recreativo..... 0,75 m²t/m²s

10 bis.2.3. Ocupación máxima de parcela.

Según los usos la ocupación máxima sobre parcela neta será:

- Escolar: ORDEN 23/01/03 o norma que la sustituya.
- Deportivo: 20%
- Otros 100%

10 bis.3. Condiciones de la edificación

10 bis.3.1. Altura edificable.

En general la altura máxima edificable será de dos plantas sobre la planta baja (PB+2) con una altura máxima en metros de 12 metros, salvo el uso específico Escolar que se regulará según la ORDEN 23/01/03 o norma que la sustituya.

En casos excepcionales de emplazamientos con ordenanzas circundantes con mayores alturas será posible una altura máxima de PB+3 (15,5 metros).

10 bis.3.2. Separación a linderos públicos y privados.

En suelo urbano las separaciones a linderos, tanto públicos como privados, serán los mismos de las ordenanzas de las parcelas colindantes en la zona donde estuvieran enclavadas.

En el resto de los casos será de 1/3 H como mínimo.

10 bis 3.3. Separación mínima entre cuerpos de edificación.

Dentro de una misma parcela los diferentes edificios tendrán que separarse una distancia igual a las 3/4 de la altura del mayor pudiendo adosarse las plantas bajas.

10 bis 4. Condiciones de Uso.

* Educativo.

* Social- Asistencial, con los siguientes usos pormenorizados:

- Religioso.
- Administrativo público.
- Centros de Seguridad: Ejército, Policía, Guardia Civil, Bomberos.
- Mercados públicos.
- Cultural: Bibliotecas, Museos, Teatros, Centro Cívico, Centro Cultural.
- Sanitario.
- Hospitalario.
- Cementerio.

* Recreativo.

* Deportivo, que comprende los centros deportivos intensivos públicos y privados, edificados y no edificados.

NOTA: En el caso de otros usos pormenorizados no contemplados en la anterior relación, se asimilarán según su similitud a uno de los usos generales (Educativo, Social-Asistencial, Recreativo o Deportivo).

Sección XII.- ZONA DE ORDENACIÓN HOTELERA

Se crea esta Sección con el siguiente contenido:

12.1 ORDENACION HOTELERA (H-2)

12.1.1.- Definición y objetivos.

La edificación se dispone alineada a vial, entre medianerías, configurando manzanas cerradas, de tipos muy diferentes según el parcelario de origen y las condiciones de ocupación internas, de ahí que, para atender a esta diversidad morfológica, se establezca una subzonificación dentro de la Ordenanza.

Asimismo se incluye en esta ordenanza tipologías que normalmente denominadas "tradicional popular". se asemejan a la anterior por el hecho principal de alinearse a vial y ocupar la totalidad de la parcela.

Con estos mismos criterios se agrupan aquí otro tipo de edificios más modernos pero que se caracterizan por ocupar la totalidad de la parcela alineándose al viario circundante.

Las Ordenanzas de esta Zona reconocen y consolidan dicha estructura teniendo en cuenta la incidencia de la nueva edificación en altura, compaginando este propósito con el de evitar la sobrecarga de densidad a que habría de conducir la continuación del actual proceso.

Se contempla, así mismo, la posibilidad de introducir esta tipología en los sectores previstos para la extensión de la ciudad, con objeto de que la edificación, alineada a vial, fuerce el carácter ordenador y estructurante que el Plan encomienda a determinados ejes viarios sobre los que se sustenta el crecimiento.

12.1.2. Condiciones de la ordenación.

12.1.2.1. Parcelación.

La parcela mínima se fijará en 500 m² y será necesario el estudio de detalle en parcelas superiores a los 3.000 m² con el fin de recoger las alineaciones exteriores e interiores y, en su caso, la integración con la trama existente.

Se permitirán parcelas inferiores a 500 m² siempre y cuando estén encajadas entre dos edificaciones medianeras consolidadas y exista la imposibilidad de llegar a la parcela mínima permitida.

12.1.2.2.- Edificabilidad neta.

No se fija edificabilidad neta, de forma que la superficie de techo edificable será la resultante de aplicación de las Normas de composición del edificio expresadas en el presente capítulo.

Para la redacción de Planes Especiales de Reforma Interior, Estudios de Detalle con Ordenación de Volúmenes y Proyectos de Reparcelación cuyos ámbitos hubieren de fijarse eventualmente en el transcurso de su gestión, se establece un índice de edificabilidad bruta de 2 m² de techo/m² de suelo. Este índice de edificabilidad no rige para los estudios de Detalles necesarios en las parcelas superiores a las que se alude en el apartado anterior, ni para las unidades de ejecución en suelo urbano cuyo techo máximo se fija en sus fichas reguladoras.

12.1.2.3.- Alineaciones.

La fachada de la edificación deberá coincidir con la alineación del vial. No obstante, y por motivos de composición estética de las fachadas y sin que ello dé lugar en ningún caso a aumento de altura en la edificación, se permitirán retranqueos sobre la alineación del vial en cualquiera de los siguientes casos:

A. En la Planta Baja del edificio, siempre que el retranqueo se produzca al tratar el bajo como soportal, quedando los pilares en la alineación del vial y el paramento retranqueado situado a una distancia de aquella igual o superior a 3 mts. y en todo caso, en tramos de fachada de longitud igual o superior a 25 mts.

B. Se permiten retranqueos a lo largo de las fachadas en Plantas Altas siempre que en sus extremos quede garantizada la ocultación, con cuerpos y volúmenes edificados, de los muros medianeros colindantes. En todo caso este retranqueo no será superior a 5 mts.

C. Cuando el retranqueo lo sea en todo el frente de alineación de una manzana, la fachada podrá retranquearse en todas sus Plantas un máximo de 5 mts. desde la alineación del vial.

12.1.2.4.-Ocupación máxima de la parcela.

No se fija ocupación máxima por lo que podrá ser del 100% en todas las plantas, salvo el ático en las tipologías que así se determina.

La limitación a la ocupación la darán las normas de patios.

12.1.3.-Condiciones de la edificación.

12.1.3.1.- Altura máxima y número de plantas.

H-2	PB + 4 + Atico
-----	----------------

12.3.2.- Altura libre de la Planta Baja.

Se fija una altura libre mínima de la Planta Baja de 3,50 mts. y en máximo de 5 mts.

12.1.3.3.- Vuelo de cuerpos salientes.

a) El vuelo máximo de los cuerpos salientes medido normalmente al plano de fachada en cualquier punto, no podrá exceder de la décima parte del ancho del vial, con un tope máximo en cualquier caso de 1,50 mts.

b) En los viales de menos de 7 mts. de ancho, el límite máximo del vuelo es de 40 cms.

c) Si la edificación da frente a vías o tramos de vías de diferente ancho, se aplicará la regla de vuelo máximo correspondiente a la vía de menor ancho.

d) El vuelo máximo de los cuerpos salientes abiertos al espacio libre interior de manzana no podrá exceder de 1/20 de diámetro de la circunferencia que pueda inscribirse en dicho espacio, con un vuelo máximo en cualquier caso de 1,50 m. En el espacio libre interior de la manzana no se permiten cuerpos salientes que sobrepasen la profundidad edificable.

12.1.4.- Condiciones de uso.

Sólo se admiten los siguientes usos:

- Como uso predominante el Hotelero.

- Residencial, aparcamientos, oficinas, comercial, hostelero (excepto salas de fiestas, discotecas y similares), alojamiento comunitario, recreativo, asistencial, educativo, cultural, religioso, de zonas verdes, deportivo, con las limitaciones marcadas en la Normativa de Usos. Además se admiten los usos de Industria compatible con residencial (en este caso sólo las actividades de Taller de electricidad, Taller de mecánica del automóvil, Taller de industria cerámica, Taller de tapicería, Industria escarapate, Industria de pan (Horno), Imprenta, Fabricación de helados, Tintorería y Lavandería.

12.2. ORDENACION HOTELERA (H-3)

PARAMETROS EDIFICATORIOS:

-Edificabilidad: 2 m²/m²s.

Esta será la edificabilidad, salvo que la de la zona en que se enclave sea superior, en cuyo caso se adoptará esta incrementada en un 15%. En aquellos suelos en los que el techo máximo destinado a uso hotelero se haya definido prevalecerá esta cuantificación de la ficha al coeficiente de edificabilidad inicialmente indicado.

-Ocupación.

Será la necesaria para poder disponer arquitectónicamente la superficie de techo resultante de explicar la edificabilidad, con las siguientes limitaciones:

Deberán cumplirse los parámetros de separación a linderos públicos y privados de la ordenanza circundante.

En las parcelas de suelo urbano consolidado y de actuación directa deberá cumplirse el parámetro de altura a máxima de la ordenanza circundante, permitiendo, no obstante, un incremento de la misma en dos plantas, debiéndose tratarse la última como ático retranqueado, ocupando una superficie igual o menor al 30% de la planta inmediatamente inferior, incluyendo escaleras, casetones de ascensor y elementos técnicos de las instalaciones.

En las parcelas de suelo urbano pero incluidas en una unidad de ejecución se autorizará una altura máxima de PB+3+ático retranqueado, lo que supone una altura máxima de 18 metros.

- Calificación Provisional.

En toda solicitud de licencia de obra para la construcción de una edificación de uso hotelero, será preceptivo presentar la calificación Provisional o informe favorable otorgado por el Ministerio de Transporte, Turismo y Comunicaciones o ente autonómico equiparable.

12.3 ORDENACIÓN HOTELERA UAS-H

Véase punto 4.2, Sección IV de esta Parte IV.

12.4 ORDENACIÓN HOTELERA MC-4

Véase punto 6.4.5, Sección VI de esta Parte 4

12.5 ORDENACIÓN HOTELERA OA H

Véase punto 7-6, Sección VII de esta Parte 4.

ANEXO I FICHAS REGULADORAS UNIDADES DE EJECUCIÓN

UEC-2:

Modifica el subtipo de ordenanza OA, de la 2 a la 3.

UE R-2:

Modifica:

- Superficie total de suelo: 14.388 m²
- Superficie edificable de suelo: 5.877 m²
- Cesiones:
 - zonas verdes: 3.626 m²
 - viales: 4.885 m²
- Ordenanza de aplicación: MC-4

Añade:

- Techo máximo edificable: 15.756 m²
- En otros compromisos, los siguientes párrafos:

Además ampliará el vial de conexión del UT-1 con la N-340 con 16 m. de ancho.

Sus infraestructuras estarán calculadas para abastecer de agua y evacuar las residuales de la zona norte

UE R-3:

Modifica:

- Superficie total de suelo: 20.121 m²
- Superficie edificable de suelo: 12.188 m²
- Cesiones:
 - zonas verdes: 4.018 m²
 - viales: 2.915 m²
- Ordenanza de aplicación: UAD-1
- Techo máximo edificable: 4.569 m²t

Añade:

- Nº de viviendas: 46
- En otros compromisos, el siguiente párrafo:

Cesión para Zona Verde de la parcela de 1.898 m² junto a la explanada de acceso al cementerio y formando parte de la misma. (Ya esta reflejado en cesiones)

UE R-3A

Se crea esta UE con el siguiente contenido:

- Superficie total de suelo: 10.620 m²

- Superficie edificable de suelo: 8.533,2 m²
- Cesiones:
 - espacios libres: 1.062 m²
 - equipamientos:
 - * docente: 600 m²
 - * SIPS: 424,80 m²
 - Viales:
- Ordenanza de aplicación:

Ordenanza	Sup. Edificable	Techo máx. edif.	Observaciones
OA-1		6.000 m ² t	
H-3		7.500 m ² t	
- Techo máximo edificable: 14.053,50 m²t (553,50 m² son de aprovechamiento Municipal)
- Número máx. de viviendas: 60 viv.

Otros compromisos:

El proyecto de de obras de urbanización contendrá las determinaciones precisas a fin de dotara la unidad de ejecución de todos los servicios urbanísticos exigidos tanto por la Ley del Suelo, como por la normativa del P.G.O.U.

Cederá el 10% del Aprovechamiento Medio (Sobre el aumento de aprovechamiento que contempla la Modificación Puntual de Elementos Exp.Nº.-23 de 5.535 m²t)

UE R-4:

Modifica:

- Superficie total de suelo: 29.039 m²
- Superficie edificable de suelo: 10.348 m²
- Cesiones:
 - zonas verdes: 10.625 m²
 - viales: 7.726 m²
- Techo máximo edificable: 16.599 m²

Añade:

- Cesiones:
 - Equipamientos: 340 m²
- En otros compromisos, el siguiente párrafo:

Cesión, al sur de la 1ª fase de las Pedrizas, de una parcela de 1.680 m² para uso de Zona Verde pública

UE R-7:

Modifica:

- Ordenanza de aplicación: UAD-1
- Techo máximo edificable: 9.660 m²

Añade:

- Número máximo de viviendas: 84

UE R-14. Polígono 1

Crea ficha nueva:

- Superficie total de suelo: 70.000 m²
- Superficie edificable de suelo: 32.429 m²
- Cesiones:
 - Zonas verdes: 32.159 m²
 - Equipamientos:
 - Viales: 6.022 m²

- Ordenanza de aplicación: OA-9
- Techo máximo edificable: 38.350 m²t

- Otros Compromisos:

* Presentará estudio de detalle que fije alineaciones y órdenes los volúmenes junto con un proyecto de dotación de infraestructuras.

* Cederá los viales, zonas verdes y equipamientos que existieren en la Unidad de Ejecución.

* Urbanizará la totalidad de la unidad incluyendo las zonas verdes hasta las acometidas a accesos generales.

* Cederá el 10% de aprovechamiento medio.

UE R-14. Polígono 2

Crea ficha nueva:

- Superficie total de suelo: 39.866 m²
- Superficie edificable de suelo: 17.571 m²
- Cesiones:
 - Zonas verdes: 17.841 m²
 - Equipamientos:
 - Viales: 4.454 m²

- Ordenanza de aplicación: OA-9
- Techo máximo edificable: 21.650 m²t

- Otros Compromisos:

* Presentará estudio de detalle que fije alineaciones y órdenes los volúmenes junto con un proyecto de dotación de infraestructuras.

* Cederá los viales, zonas verdes y equipamientos que existieren en la Unidad de Ejecución.

* Urbanizará la totalidad de la unidad incluyendo las zonas verdes hasta las acometidas a accesos generales.

* Cederá el 10% de aprovechamiento medio.

UE TB-16-1-A.1

- Superficie total de suelo: 1.834 m²
- Superficie edificable de suelo: 514 m²
- Cesiones:
 - zonas verdes: 55 m²
 - equipamientos:

- viales: 1.265 m²
- Ordenanza de aplicación:
Ordenanza Sup. edificable Techo máx. edif. Observaciones
MC-2
 - Techo máximo edificable: 1.588 m²t

- Otros Compromisos:
 - * Presentará estudio de detalle que fije alineaciones y órdenes los volúmenes junto con un proyecto de dotación de infraestructuras.
 - * Cederá los viales, zonas verdes y equipamientos que existieren en la Unidad de Ejecución.
 - * Urbanizará la totalidad de la unidad incluyendo las zonas verdes hasta las acometidas a accesos generales.
- Carga a compensar: -30.316 €.
- * Cederá el 10% de aprovechamiento medio.

UE TB-16-1-A.2

- Superficie total de suelo: 3.430 m²
- Superficie edificable de suelo: 736 m²
- Cesiones:
 - zonas verdes: 610 m²
 - equipamientos:
 - viales: 2.084 m²
- Ordenanza de aplicación:
Ordenanza Sup. edificable Techo máx. edif. Observaciones
MC-2
- Techo máximo edificable: 2.970 m²t

- Otros Compromisos:
 - * Presentará estudio de detalle que fije alineaciones y órdenes los volúmenes junto con un proyecto de dotación de infraestructuras.
 - * Cederá los viales, zonas verdes y equipamientos que existieren en la Unidad de Ejecución.
 - * Urbanizará la totalidad de la unidad incluyendo las zonas verdes hasta las acometidas a accesos generales.
- Carga a compensar: -63.636 €.
- * Cederá el 10% de aprovechamiento medio.

UE TB-16-1-A.3

- Superficie total de suelo: 4.768 m²
- Superficie edificable de suelo: 2.420 m²
- Cesiones:
 - zonas verdes: 1.293 m²
 - equipamientos:
 - viales: 1.055 m²
- Ordenanza de aplicación:
Ordenanza Sup. edificable Techo máx. edif. Observaciones
MC-2
- Techo máximo edificable: 4.129 m²t

- Otros Compromisos:

* Presentará estudio de detalle que fije alineaciones y órdenes los volúmenes junto con un proyecto de dotación de infraestructuras.

* Cederá los viales, zonas verdes y equipamientos que existieren en la Unidad de Ejecución.

* Urbanizará la totalidad de la unidad incluyendo las zonas verdes hasta las acometidas a accesos generales.

Carga a compensar: + 23.135 €.

* Cederá el 10% de aprovechamiento medio.

UE TB-16-1-A.4

- Superficie total de suelo: 4.956 m²

- Superficie edificable de suelo: 2.525 m²

- Cesiones:

zonas verdes: 1.358 m²

equipamientos:

viales: 1.073 m²

- Ordenanza de aplicación:

Ordenanza	Sup. edificable	Techo máx. edif.	Observaciones
MC-2			

- Techo máximo edificable: 4.291 m^{2t}

- Otros Compromisos:

* Presentará estudio de detalle que fije alineaciones y órdenes los volúmenes junto con un proyecto de dotación de infraestructuras.

* Cederá los viales, zonas verdes y equipamientos que existieren en la Unidad de Ejecución.

* Urbanizará la totalidad de la unidad incluyendo las zonas verdes hasta las acometidas a accesos generales.

Carga a compensar: + 25.110 €.

* Cederá el 10% de aprovechamiento medio.

UE TB-16-1-A.5

- Superficie total de suelo: 7.571 m²

- Superficie edificable de suelo: 3.991 m²

- Cesiones:

zonas verdes: 1.949 m²

equipamientos:

viales: 1.631 m²

- Ordenanza de aplicación:

Ordenanza	Sup. edificable	Techo máx. edif.	Observaciones
MC-2			

- Techo máximo edificable: 6.556 m^{2t}

- Otros Compromisos:

* Presentará estudio de detalle que fije alineaciones y órdenes los volúmenes junto con un proyecto de dotación de infraestructuras.

* Cederá los viales, zonas verdes y equipamientos que existieren en la Unidad de Ejecución.

* Urbanizará la totalidad de la unidad incluyendo las zonas verdes hasta las acometidas a accesos generales.

Carga a compensar: + 45.707 €.

* Cederá el 10% de aprovechamiento medio.

UE TB-16-1-B

- Superficie total de suelo: 3.003 m²
- Superficie edificable de suelo: 1.461 m²
- Cesiones:
 - zonas verdes: 937 m²
 - equipamientos:
 - viales: 605 m²
- Ordenanza de aplicación:
 - Ordenanza Sup. edificable Techo máx. edif. Observaciones
 - MC-2
- Techo máximo edificable: 2.600 m²t

- Otros Compromisos:
 - * Presentará estudio de detalle que fije alineaciones y órdenes los volúmenes junto con un proyecto de dotación de infraestructuras.
 - * Cederá los viales, zonas verdes y equipamientos que existieren en la Unidad de Ejecución.
 - * Urbanizará la totalidad de la unidad incluyendo las zonas verdes hasta las acometidas a accesos generales.
 - * Cederá el 10% de aprovechamiento medio.

UE TB-16-1-C

- Superficie total de suelo: 17.112 m²
- Superficie edificable de suelo: 8.817 m²
- Cesiones:
 - zonas verdes: 4.400 m²
 - equipamientos:
 - viales: 3.895 m²
- Ordenanza de aplicación:
 - Ordenanza Sup. edificable Techo máx. edif. Observaciones
 - MC-2
- Techo máximo edificable: 14.817 m²t

- Otros Compromisos:
 - * Presentará estudio de detalle que fije alineaciones y órdenes los volúmenes junto con un proyecto de dotación de infraestructuras.
 - * Cederá los viales, zonas verdes y equipamientos que existieren en la Unidad de Ejecución.
 - * Urbanizará la totalidad de la unidad incluyendo las zonas verdes hasta las acometidas a accesos generales.
 - * Cederá el 10% de aprovechamiento medio.

UE TB-16-2

- Superficie total de suelo: 3.486 m²
- Superficie edificable de suelo: 1.978 m²
- Cesiones:
 - zonas verdes: 1.078 m²
 - equipamientos:
 - viales: 430 m²
- Ordenanza de aplicación:
 - Ordenanza Sup. edificable Techo máx. edif. Observaciones
 - MC-2

- Techo máximo edificable: 3.019 m^{2t}
- Otros Compromisos:
 - * Presentará estudio de detalle que fije alineaciones y órdenes los volúmenes junto con un proyecto de dotación de infraestructuras.
 - * Cederá los viales, zonas verdes y equipamientos que existieren en la Unidad de Ejecución.
 - * Urbanizará la totalidad de la unidad incluyendo las zonas verdes hasta las acometidas a accesos generales.
 - * Cederá el 10% de aprovechamiento medio.

UE TB-27

Se modifica prácticamente en su totalidad, quedando, salvo en cuanto al concepto otros compromisos, que se mantiene de la siguiente forma:

- Superficie total de suelo: 16.680 m²
- Superficie edificable de suelo: 8.903 m²:
- Cesiones:
 - zonas verdes: 1.460 m²
 - equipamientos: 1.658 m²
 - viales: 4.200 m²
- Ordenanza de aplicación:

Ordenanza	Sup. edificable	Techo máx. edif.	Observaciones
UAD-2	6.001 m ²	3.415 m ^{2t}	
UAS-1	2.892 m ²	1.012 m ^{2t}	
- Techo máximo edificable: 4.427 m^{2t}

UE TB-28

Se modifica prácticamente en su totalidad (al reajustarse por haberse incluido parte en la UE TB-27), quedando, salvo en cuanto al concepto otros compromisos, que se mantiene de la siguiente forma:

- Superficie total de suelo: 6.718 m²
- Superficie edificable de suelo: 2.360 m²:
- Cesiones:
 - zonas verdes:
 - equipamientos: 1.362 m²
 - viales: 2.996 m²
- Ordenanza de aplicación: UAD-2
- Techo máximo edificable: 1.770 m^{2t}

UE TB-43

Se modifica prácticamente en su totalidad, quedando de la siguiente forma:

- Superficie total de suelo: 9.277 m²
- Superficie edificable de suelo: 4.800 m²
- Cesiones:
 - zonas verdes: 2.010 m²
 - equipamientos: 1.000 m²

- viales: 2.467 m²
- Ordenanza de aplicación: CO-2 y UAS-2
 - Techo máximo edificable: 8.500 m²t
 - Otros Compromisos:
 - * Presentará estudio de detalle que fije alineaciones y órdenes los volúmenes junto con un proyecto de dotación de infraestructuras.
 - * Cederá los viales, zonas verdes y equipamientos que existieren en la Unidad de Ejecución.
 - * El Estudio de Detalle podrá proponer una única actuación en las parcelas CO-2 y E, realizando un único volumen edificatorio.
 - * Urbanizará la totalidad de la unidad incluyendo las zonas verdes hasta las acometidas a accesos generales, así como también urbanizará el frente sur hasta la línea blanca de la carretera N-340, parcela denominada como TB-RV-42.

UE TB-46

Se crea esta UE con el siguiente contenido:

- Superficie total de suelo: 17.824 m²
- Superficie edificable de suelo: 15.239 m²
- Cesiones:
 - zonas verdes: 393 m²
 - equipamientos:
 - viales: 2.192 m²
- Ordenanza de aplicación:

Ordenanza	Sup. edificable	Techo máx. edif.	Observaciones
OA-2	5.010 m ²	10.020 m ² t	
UAS-1	10.229 m ²	3.580 m ² t	
- Techo máximo edificable: 13.600 m²t
- Otros Compromisos:
 - * Presentará estudio de detalle que fije alineaciones y órdenes los volúmenes junto con un proyecto de dotación de infraestructuras.
 - * Cederá los viales, zonas verdes y equipamientos que existieren en la Unidad de Ejecución.
 - * Urbanizará la totalidad de la unidad incluyendo las zonas verdes hasta las acometidas a accesos generales.
 - * Cederá la zona calificada de Ordenación Abierta conforme a la escritura presentada por la propiedad de los terrenos. Se considera incluido en esta cesión el aprovechamiento medio de la Unidad.

ANEXO II FICHAS REGULADORAS ACTUACIONES AISLADAS

AA C-0

Se crea esta AA con el siguiente contenido:

- Superficie total del suelo: 210 m² + 38,69 m² + 16 m²
- Áreas libres: 16 m²
- Equipamientos:
- Viales: 38,69 m². Ensanche calle Edelmira Castillo.

- Ordenanza de aplicación: MC-4
- Sistemas de gestión: Compensación.
 - Se cederán los terrenos afectados por vial y espacio libre
 - Se realizará a costa del promotor la demolición completa de la construcción afectada, se la adecuará a vial, se encintará, se ejecutarán las aceras y la pavimentación y se acondicionará la zona de espacios libres públicos.

ANEXO III FICHAS REGULADORAS SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

UR C-3:

Se modifican los siguientes parámetros:

- Superficie total de suelo: 347.520 m²
- Techo máximo edificable: 90.355 m²t
- Número de viviendas: 695

UR R-2

Se modifican los siguientes parámetros:

- Superficie total de suelo: 77.850 m²
- Techo máximo edificable: 23.355 m²t

UR R-3

Se modifican los siguientes parámetros:

- Superficie total de suelo: 73.553 m²
- Techo máximo edificable: 22.066m²t

UR R-4

Se modifican los siguientes parámetros:

- Superficie total de suelo: 28.767 m²
- Techo máximo edificable: 8.630 m²t

UR R-6

Se crea este sector con la siguiente ficha:

- Superficie total de suelo: 371.257,37 m²
- Edificabilidad: 0,26 m²t/m²s
- Densidad de viviendas: 20 viv/ha
- Techo máximo edificable: 96.526 m²t
- Exceso de aprovechamiento:
- Sistemas generales que se adjudican:
- Otros compromisos:

* Obligación de realizar todas las Infraestructuras externas necesarias para el adecuado desarrollo del suelo urbanizable con cargo al mismo.

*Cederá el 10% del Aprovechamiento Medio.

- DESARROLLO DEL SECTOR

* Calificación: Residencial y compatibles

* Número máximo de viviendas: 740 viv.

* Cesiones:

· Áreas Libres: 37.126 m²

· Equipamiento: 17.760 m²

* Desarrollo: Plan Parcial y Proyecto de Urbanización

* Sistema de Actuación: Compensación

* Aprovechamiento Tipo: 0,26 m²t/m²s

* Aprovechamiento Urbanístico: 96.526 m²t

* Aprovechamiento susceptible de apropiación: 86.873 m²t

* Ordenanza de aplicación: A definir en el Plan Parcial de acuerdo con la tipología del término municipal.

UR TB-1

Le reduce la superficie en la que conformará el UR TB-1A

Modifica:

- Superficie total de suelo: 110.581m²

- Edificabilidad: 0,30 m²t/m²s

- Densidad de viviendas: 25 viv/ha

- Techo máximo edificable: 33.174 m²

- Exceso de aprovechamiento: 3.839 m²

- Sistemas generales que se adjudican: 14.768 m²

- Otros compromisos:

* Deberá proyectar y ejecutar el acceso desde el Camino Viejo de Vélez según el trazado de la propuesta de Modificación de Elementos y dejar las siguientes reservas mínimas para las Dotaciones:

-Zona Docente..... 6.000 m²

-Zona Social..... 1.285 m²

-Zona Verde pública.....16.894 m²

-Zona Comercial.....1.285 m²

-Zona Deportiva..... 2.570 m²

UR TB-1A

Se crea este sector con la siguiente ficha:

- Superficie total de suelo: 17.933 m²

- Edificabilidad: 0,30 m²t/m²s

- Densidad de viviendas: 25, viv/ha

- Techo máximo edificable: 5.380 m²t

- Exceso de aprovechamiento: 623 m²t

- Sistemas generales que se adjudican: 2.395 m²

- Otros compromisos:

* Cederá el 10% del Aprovechamiento Medio.

UR TB-2

Se modifican los siguientes parámetros:

- Superficie total de suelo: 160.720 m²
- Densidad viviendas: 26 viv/Ha
- Techo máximo edificable: 41.787 m²t

UR TB-4

Modifica:

- Superficie total de suelo: 118.135 m²s
- Densidad de viviendas: 26 viv/ha
- Techo máximo edificable: 30.715 m²t

Añade:

- Ordenanza de edificación: OA-UAS-UAD (*)
- Área Libre Privada: 4.746 m²s
- Equipamiento Comercial Privado: 2.033 m²s
- Áreas Libres Públicas: 27.109 m²s
- Equipamiento Público: 14.797 m²s
- Red Viaria y Aparcamiento: 16.417 m²s

Nota: (*) La tipología predominante será la Ordenación Abierta, pudiéndose destinar un máximo del 20% del aprovechamiento a viviendas unifamiliares en el Propio Plan Parcial.

- Cargas Externas:

a) Ejecución del Vial de unos 350 ml y 16 ml de anchura, designado como el número 4, que atravesando el SGUR 2 y SGUR 3, conectará el puente norte a ejecutar como carga externa por el Sector URP-TB-06 con el límite Sur del Sector. Dispondrá de todos los servicios exigibles en Suelo urbano con dos Acerados de 2,25 m cada uno, dos bandas de aparcamiento lateral de 2,35 m. cada una y calzada de 7 ml de anchura.

b) Ejecución de un vial de unos 250 ml de longitud y 14 ml de anchura, designado con el número 1, que conectará el límite noroeste del sector con el nudo de Cortijo Blanco (actualmente existe un carril de unos 5 ml de ancho).

c) Ejecución de un vial de unos 200 ml de longitud y 10 ml de anchura designado con el número 2, sobre la traza de parte del carril de acceso a "Los Catalanes".

d) Ejecución de un tramo de vial de unos 100 ml de longitud y 8 ml de anchura, designado con el número 5, que conectará el referido anteriormente con un vial secundario del sector UR-TB-4 situado al Oeste.

e) Ejecución de un tramo de vial unos 460 ml de longitud y 10 ml de anchura, designado con el número 3, que posibilitará una mejor conexión Sur-Norte de acceso al Sector.

f) Financiación de la expropiación de las fincas necesarias para garantizar la ejecución del vial nº 1 referido en el apartado b.

Para el cumplimiento de las cargas externas e) y f) se fija que el compromiso asumido lo es hasta la cantidad máxima de ciento ochenta mil euros (180.000 €).

UR TB-9

Modifica:

- Superficie total de suelo: 63.450 m²
- Techo máximo edificable: 21.681 m²

TB-11:

Se crea este sector:

		POLÍGONO	
		P1	P2
Superficie suelo urbanizable	664.200 m ²	350.440 m ²	313.760 m ²
Edificabilidad	0,33 m ² t/m ² s	0,33 m ² t/m ² s	0.33 m ² t/m ² s
Densidad de viviendas	30 viv/ha	30 viv/ha	30 viv/ha
Techo máximo edificable residencial	219.186 m ²	115.645 m ² t	103.541 m ² t
Techo máximo edificable dotacional privado		20.000 m ² t	
Exceso de aprovechamiento	59.778 m ²		
Sistemas generales adscritos	131.080 m ²	69.159 m ²	61.921 m ²

- Otros compromisos:

Por convenio cederá el 15% del Aprovechamiento Medio.

DESARROLLO DEL SECTOR

	POLÍGONO I		POLÍGONO II	
	U.E.I	U.E.II	U.E.III	U.E.IV
Superficie total de suelo:	251.000 m ²	9.440 m ²	2173.760 m ²	140.000m ²
Nº máximo viviendas:	756 vdas	299 vdas.	523 vdas.	422 vdas.
Techo máximo edificable residencial:	82.830 m ² t	32.815 m ²	57.341 m ²	46.200m ²
Techo máximo edificable dotacional: (Público)	30.000 m ² t			
Techo máximo edificable dotacional: (Privado)	20.000 m ² t			
Sistemas generales adscritos:	49.535 m ²	19.624 m ²	34.292 m ²	27.629 m ²
Sistema de Actuación:	Comp	.Comp	. Comp	Coop
Ordenanza de aplicación:	UAS-UAD-OA			

**ANEXO V FICHAS REGULADORAS SUELO
URBANIZABLE NO PROGRAMADO**

UNP-1

Se modifican los siguientes parámetros:

- Superficie total de suelo: 193.580 m²
- Techo máximo edificable: 38.716 m²t
- Suelo a compensar: 107.502 m² (SGUNP-1)