

# **ANEXO**

## **FICHAS REGULADORAS de los SECTORES DELIMITADOS.**

## INDICE DE SECTORES DELIMITADOS :

### I.- USO RESIDENCIAL

#### AREA DE REPARTO N° 1: ANTIGUO SECTOR 1

- Sector - 1

#### AREA DE REPARTO N° 2: ANTIGUO SECTOR 2

- Sector - 2

#### AREA DE REPARTO N° 3: ANTIGUO SECTOR 3

- Sector - 3

#### AREA DE REPARTO N° 4: NUEVOS SECTORES RESIDENCIALES

- Sector CERRO DE LA CALERA – 1 (CC-1)
- Sector CERRO DE LA CALERA – 2 (CC-2)

### II.- USO INDUSTRIAL

#### AREA DE REPARTO N° 5: ANTIGUOS SECTORES INDUSTRIALES

- Sector - 4.A
- Sector - 4.B

#### AREA DE REPARTO N° 6: NUEVOS SECTORES INDUSTRIALES

- Sector PORTICHUELO – 1 (P-1)
- Sector PORTICHUELO – 2 (P-2)
- Sector PORTICHUELO – 3 (P-3)
- Sector ALTO DE LA MAJADA – 1 (AM-1)
- Sector ALTO DE LA MAJADA – 2 (AM-2)
- Sector ALTO DE LA MAJADA – 3 (AM-3)
- Sector CERRO DE LA CALERA – 4 (CC-4)

### III.- USO TERCIARIO-COMERCIAL

#### AREA DE REPARTO N° 7: TERCIARIO - INDUSTRIAL

- Sector CERRO DE LA CALERA – 3 (CC-3)

### IV.- USO DOTACIONAL

#### AREA DE REPARTO N° 8 : EDUIPAMIENTO EDUCATIVO PRIVADO

- Sector CAMPUS DE LA EDUCACION (CE)

Los sectores quedan delimitados en los planos de Ordenación de las NORMAS SUBSIDIARIAS.

## SECTOR – 1 (S -1)

### AREA DE REPARTO Nº 1 : "ANTIGUO SECTOR 1"

- DATOS GENERALES**

SUPERFICIE BRUTA (has)	5.84
SISTEMA DE ACTUACION	Compensacion
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial Proyecto de Compensación Proyecto de Urbanización.
INFORMES PRECEPTIVOS	1. Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial de Almería. 2. Consejería de Medio Ambiente en base a determinaciones de la DIA.

- USOS Y COMPATIBILIDADES:**

Uso predominante (característico del sector)	Vivienda unifamiliar VU
VU - Vivienda unifamiliar	X
VC- Vivienda colectiva o multifamiliar	X
H - Hotelero	3(*)
RC – Residencial colectivo no hotelero	0
C - Comercial	1(**)
O - Oficinas	1
I - Industrial compatible y almacenes	1
IN - Industrial no compatible	0
EPr - Dotacional privado	2(*)
EP - Dotacional público	X
ELP – Espacio Libre Público	X

X = Uso compatible en todo caso

0 = Uso no permitido

1 = Uso permitido exclusivamente en planta baja o en edificio exclusivo.

2 = Uso permitido en edificio exclusivo.

(\*) Hasta un máximo del 5 % del aprovechamiento objetivo total del sector

(\*\*) Hasta un máximo del 10% del aprovechamiento objetivo total del sector

En cualquier caso corresponderá al uso predominante como mínimo el 80% del aprovechamiento objetivo total del sector.

- **CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto ( $m^2_{tuc} / m^2_s$ )	0.65
Indice de Aprovechamiento Objetivo ( $m^2_{tup} / m^2_s$ )	0.65
Aprovechamiento Objetivo Total ( $m^2_{tup}$ )	37.929
Densidad (viviendas/ha.)	40 viviendas / ha.
Nº maximo de viviendas	233
El ayuntamiento no contribuye a las cargas de urbanización.	

- **INVARIANTES DE DISEÑO PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**

1. Tipología	Según Plan Parcial
2. Altura max./ Nº de Plantas	3 plantas / 10 metros
3. Condición de aparcamiento	Deberá de preverse un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por vivienda ubicadas en parcela privada.
4. El acceso al sector se realizará desde la carretera provincial Viator-Pechina y en las condiciones que establezca la Diputación Provincial de Almería, ente gestor de la vía.	
5. La zona ubicada entre la arista exterior de la calzada de la carretera provincial Viator -Pechina y su línea límite de edificación se calificará como Espacio Libre Público salvo lo señalado a continuación.	
6. En la zona verde a que se refiere el epígrafe anterior no se autorizará la ejecución de viales rodados resolviéndose el acceso a la manzana con fachada a la precitada carretera mediante un vial de coexistencia con prioridad peatonal que no computará como espacio libre público a efectos de cesiones.	
7. Las grafiadas en los planos de ordenación.	
8. Deberá garantizarse la protección de la morfología del terreno, preservándose del desarrollo urbanístico las superficies de elevada pendiente que tienen actualmente la consideración de terreno forestal.	

- **RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:**

Se prevé en cada caso las superficies mínimas siguientes.

Viales	Según Plan Parcial.
Aparcamientos	En vía pública según anexo Reglamento de Planeamiento. (art.10).
Espacios libres	5.835 $m^2_{suelo}$ ; Según anexo Reglamento de Planeamiento. (art.10)
Equipamiento docente	1000 $m^2_{suelo}$ ; Según anexo Reglamento de Planeamiento. (art.10)
S.I.P.S.	350 $m^2_{suelo}$ ; Según anexo Reglamento de Planeamiento. (art.10) (156 $m^2_{construidos}$ )

## SECTOR - 2 (S-2)

### AREA DE REPARTO Nº 2 : "ANTIGUO SECTOR 2"

- DATOS GENERALES**

SUPERFICIE BRUTA (has)	2.82
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial Proyecto de Compensación Proyecto de Urbanización.

- USOS Y COMPATIBILIDADES:**

Uso predominante (característico del sector)	Vivienda unifamiliar VU
VU - Vivienda unifamiliar	X
VC- Vivienda colectiva o multifamiliar	X
H - Hotelero	2(*)
RC - Residencial colectivo no hotelero	2(*)
C - Comercial	1(**)
O - Oficinas	1
I - Industrial compatible y almacenes	1
IN - Industrial no compatible	0
EPr - Dotacional privado	2(*)
EP - Dotacional público	X
ELP – Espacio Libre Público	X

X = Uso compatible en todo caso

0 = Uso no permitido

1 = Uso permitido exclusivamente en planta baja o en edificio exclusivo.

2 = Uso permitido en edificio exclusivo.

(\*) Hasta un máximo del 5 % del aprovechamiento objetivo total del sector

(\*\*) Hasta un máximo del 10% del aprovechamiento objetivo total del sector

En cualquier caso corresponderá al uso predominante como mínimo el 80% del aprovechamiento objetivo total del sector

- **CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto ( $m^2_{tuc} / m^2_s$ )	0.85
Indice de Aprovechamiento Objetivo ( $m^2_{tup} / m^2_s$ )	0.85
Aprovechamiento Objetivo Total ( $m^2_{tup}$ )	24.150
Densidad (viviendas/ha.)	57 viviendas / ha.
Nº máximo de viviendas	161
El ayuntamiento no contribuye a las cargas de urbanización.	

- **INVARIANTES DE DISEÑO PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**

1. Tipología	Según Plan Parcial
2. Altura max./ Nº de Plantas	3 plantas / 10 metros
3. Condición de aparcamiento	Deberá de preverse un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por vivienda ubicadas en la parcela
4. Se prolongará el sistema viario consolidado en el Plan Parcial del Sector-3	
5. Las grafiadas en los planos de ordenación.	

- **RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:**

Se prevé en cada caso las superficies siguientes.

Viales	Según Plan Parcial.
Aparcamientos	En vía pública según anexo Reglamento de Planeamiento. (art.10).
Espacios libres	5.474 $m^2_{suelo}$ ; Según anexo Reglamento de Planeamiento. (art.10)
Equipamiento docente	1.610 $m^2_{suelo}$ ; Según anexo Reglamento de Planeamiento. (art.10)
S.I.P.S.	350 $m^2_{suelo}$ ; Según anexo Reglamento de Planeamiento. (art.10) (322 $m^2_{construidos}$ )

## SECTOR – 3 (S-3)

### AREA DE REPARTO Nº 3 : "ANTIGUO SECTOR 3"

- **DATOS GENERALES**

SUPERFICIE BRUTA (has)	13,7994
SISTEMA DE ACTUACION	<p><b>COOPERACIÓN.</b> El sector se encuentra en desarrollo por compensación pero ha incumplido ampliamente los plazos de urbanización señalados en su plan parcial.</p> <p>Se producirá el inicio del procedimiento de cambio al sistema de cooperación a la entrada vigor de la presente revisión del planeamiento en el caso de no encontrarse las obras de urbanización finalizadas y recibidas por el Ayuntamiento.</p> <p>Se entenderá vigente el Plan Parcial y realizada la reparcelación, cambiándose el sistema de actuación a los exclusivos efectos de concluir las obras de urbanización.</p> <p>Independientemente del procedimiento seguido para la revisión del planeamiento general se requiere específicamente para este proceso la tramitación conforme a lo establecido en el artículo 148 del TRLS (RD 1/1992; Ley 1/1997)</p>

- **USOS Y COMPATIBILIDADES.**

Los señalados en el Plan Parcial aprobado.

- **CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO**

Las señaladas en el Plan Parcial aprobado.

- **RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS.**

Las señaladas en el Plan Parcial aprobado.

## SECTOR CERRO DE LA CALERA – 1 ( CC-1 )

### AREA DE REPARTO Nº 4 : "NUEVOS SECTORES RESIDENCIALES"

#### • DATOS GENERALES

SUPERFICIE BRUTA (has)	25,98 (*)
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial Proyecto de Compensación Proyecto de Urbanización.
INFORMES PRECEPTIVOS	1. Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento. 2. Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial de Almería

(\*) La delimitación definitiva del sector se ajustará a la zona de expropiación de la autovía N-340 E-15, de modo que la zona de Dominio Público, considerada a todos los efectos como suelo no urbanizable, quede fuera del ámbito del sector.

#### • USOS Y COMPATIBILIDADES:

Uso predominante (característico del sector)	Vivienda unifamiliar VU
VU - Vivienda unifamiliar	X
VC- Vivienda colectiva o multifamiliar	0
H - Hotelero	2(*)
RC - Residencial colectivo no hotelero	2(*)
C - Comercial	1(**)
O - Oficinas	0
I - Industrial compatible y almacenes	0
IN - Industrial no compatible	0
EPr - Dotacional privado	2(*)
EP - Dotacional público	X
ELP – Espacio Libre Público	X

X = Uso compatible en todo caso

0 = Uso no permitido

1 = Uso permitido exclusivamente en planta baja o en edificio exclusivo.

2 = Uso permitido en edificio exclusivo.

(\*) Hasta un máximo del 5 % del aprovechamiento objetivo total del sector

(\*\*) Hasta un máximo del 10% del aprovechamiento objetivo total del sector

En cualquier caso corresponderá al uso predominante como mínimo el 80% del aprovechamiento objetivo total del sector



• **CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto ( $m^2_{tuc} / m^2_s$ )	0,40
Indice de Aprovechamiento Objetivo ( $m^2_{tup} / m^2_s$ )	0.40
Aprovechamiento Objetivo Total ( $m^2_{tup}$ )	103.914
Densidad (viviendas/ha.)	20 viviendas / ha.
Nº máximo de viviendas	519
El ayuntamiento no contribuye a las cargas de urbanización.	

• **INVARIANTES DE DISEÑO PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**

1. Tipología	Edificación aislada, pareada; se autoriza la tipología de cuatro viviendas adosadas por sus linderos medianeros comunes configurando un conjunto edificado abierto
2. Parcela mínima por vivienda	300 m <sup>2</sup>
3. Retranqueo mínimo de la edificación principal a cualquier alineación exterior.	Según Plan Parcial
4. Ocupación máxima	Según Plan Parcial
5. Altura max./ Nº de Plantas	7,50 m./ 2 plantas (B+I)
6. Condición de aparcamiento	Deberán de preverse en la parcela una plaza de aparcamiento por vivienda.
6. El acceso al sector se realizará desde la carretera provincial Viator-Pechina y en las condiciones que establezca la Diputación Provincial de Almería, ente gestor de la vía.	
7. La zona ubicada entre la arista exterior de la calzada de la carretera provincial Viator - Pechina y su línea límite de edificación se calificará como Espacio Libre Público salvo lo dispuesto en el punto 10.	
8. La zona ubicada entre la arista exterior de la calzada de la autovía E-15, carretera nacional 340, y su línea límite de edificación se calificará como Espacio Libre Público salvo lo dispuesto en el epígrafe siguiente	
9. El Plan Parcial deberá incluir vías de servicio de 15 m. de ancho tanto para la autovía como para la carretera provincial. A efectos de cesión computaran como viales.	
10. Los terrenos de elevada pendiente ubicados en el lindero Este del sector se preservaran de la urbanización para proteger la morfología del terreno en cumplimiento de lo establecido en la Declaración Previa de Impacto Ambiental.	
11. El Cortijo Quesada y su jardín se consideran elementos protegidos e inmodificables en la ordenación del sector. La superficie edificada del cortijo no se incluye en el computo de la edificabilidad global del sector.	
12. Se establece un retranqueo mínimo de la edificación de 15 m respecto a la línea del Término Municipal. Éste área de retranqueo se destinará a espacios libres o sistema viario.	
13. Las grafiadas en los planos de ordenación.	

---

- **RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:**

Se prevé en cada caso las superficies siguientes.

Viales	Según Plan Parcial.
Aparcamientos	En vía pública según anexo Reglamento de Planeamiento. (art.10).
Espacios libres	Según anexo Reglamento de Planeamiento. (art.10)
Equipamiento docente	Según anexo Reglamento de Planeamiento. (art.10)
S.I.P.S.	Según anexo Reglamento de Planeamiento.

## SECTOR CERRO DE LA CALERA – 2 ( CC-2 )

### AREA DE REPARTO Nº 4 : "NUEVOS SECTORES RESIDENCIALES"

#### • DATOS GENERALES

SUPERFICIE BRUTA (has)	8.45 (*)
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial Proyecto de Compensación Proyecto de Urbanización.
INFORMES PRECEPTIVOS	Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.

(\*) La delimitación definitiva del sector se ajustará a la zona de expropiación de la autovía N-340 E-15, de modo que la zona de Dominio Público, considerada a todos los efectos como suelo no urbanizable, quede fuera del ámbito del sector.

#### • USOS Y COMPATIBILIDADES:

Uso predominante (característico del sector)	Vivienda unifamiliar VU
VU - Vivienda unifamiliar	X
VC- Vivienda colectiva o multifamiliar	0
H - Hotelero	2(*)
RC - Residencial colectivo no hotelero	2(*)
C - Comercial	1(**)
O - Oficinas	0
I - Industrial compatible y almacenes	0
IN - Industrial no compatible	0
EPr - Dotacional privado	2(*)
EP - Dotacional público	X
ELP – Espacio Libre Público	X

X = Uso compatible en todo caso

0 = Uso no permitido

1 = Uso permitido exclusivamente en planta baja o en edificio exclusivo.

2 = Uso permitido en edificio exclusivo.

(\*) Hasta un máximo del 5 % del aprovechamiento objetivo total del sector

(\*\*) Hasta un máximo del 10% del aprovechamiento objetivo total del sector

En cualquier caso corresponderá al uso predominante como mínimo el 80% del aprovechamiento objetivo total del sector

• **CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto ( $m^2_{tuc} / m^2_s$ )	0,40
Indice de Aprovechamiento Objetivo ( $m^2_{tup} / m^2_s$ )	0.40
Aprovechamiento Objetivo Total ( $m^2_{tup}$ )	33.798
Densidad (viviendas/ha.)	20 viviendas / ha.
Nº máximo de viviendas	169
El ayuntamiento no contribuye a las cargas de urbanización.	

• **INVARIANTES DE DISEÑO PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**

1. Tipología	Edificación aislada, pareada; se autoriza la tipología de cuatro viviendas adosadas por sus linderos medianeros comunes configurando un conjunto edificado abierto
2. Parcela mínima	300 m <sup>2</sup>
3. Retranqueo mínimo de la edificación principal a cualquier alineación exterior.	Según Plan Parcial
4. Ocupación máxima	Según Plan Parcial
5. Altura max./ Nº de Plantas	7,50 m./ 2 plantas (B+I)
6. Condición de aparcamiento	Deberán de preverse en la parcela una plaza de aparcamiento por vivienda.
7. La zona ubicada entre la arista exterior de la calzada de la autovía E-15, carretera nacional 340, y su línea límite de edificación se calificará como Espacio Libre Público salvo lo dispuesto en el epígrafe siguiente.	
8. El Plan Parcial deberá incluir una vía de servicio de 15 m. de ancho para la autovía . A efectos de cesión computará como vial.	
9. Las grafiadas en los planos de ordenación.	

• **RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:**

Se prevé en cada caso las superficies mínimas siguientes.

Viales	Según Plan Parcial.
Aparcamientos	En vía pública según anexo Reglamento de Planeamiento. (art.10). Se acumularan en la zona ubicada al este de la autovía.
Espacios libres	Según anexo Reglamento de Planeamiento. (art.10)
Equipamiento docente	Según anexo Reglamento de Planeamiento. (art.10)
S.I.P.S.	Según anexo Reglamento de Planeamiento. Independientemente de la reserva anterior deberá ser objeto de cesión los terrenos reservados para el aparcamiento del cementerio que se grafían en la cartografía de ordenación.

<b>SECTOR – 4A</b> <b>( 4.A )</b>
--------------------------------------

**AREA DE REPARTO Nº 5 : "ANTIGUOS SECTORES INDUSTRIALES"**

- **DATOS GENERALES**

SUPERFICIE BRUTA (has)	36,8102
SISTEMA DE ACTUACION	<p>COMPENSACION / COOPERACION</p> <p>Se modifica el plan parcial conforme se refleja en esta ficha y en la correspondiente cartografía de ordenación, por lo que será necesario adaptar los proyectos de compensación y el de urbanización. La reordenación del parcelario se ha realizado a solicitud de los propietarios afectados y manteniendo la superficies iniciales.</p> <p>El sector se encuentra en desarrollo por compensación pero ha incumplido ampliamente los plazos de urbanización señalados en su plan parcial. Por esta razón se producirá el cambio al sistema de cooperación a la entrada vigor de la presente revisión del planeamiento en el caso de así estimarse necesario por el Ayuntamiento. Independientemente del procedimiento seguido para la revisión del planeamiento general se requiere específicamente para este proceso de cambio de sistema la tramitación conforme a lo establecido en el artículo 148 del TRLS (RD 1/1992; Ley 1/1997)</p>

- **USOS Y COMPATIBILIDADES.**

Los señalados en el Plan Parcial aprobado, incluyendo usos terciarios en cualquiera de sus clases no vinculados al uso industrial.

- **CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO**

Las señaladas en el Plan Parcial aprobado con las siguientes modificaciones:

**1. Edificabilidad**

Para las parcelas que actualmente tengan una edificabilidad mayor e igual que uno ( $1\text{m}^2_{\text{techo}} / \text{m}^2_{\text{parcela neta}}$ ) se mantiene dicha edificabilidad

Para las parcelas que actualmente tengan una edificabilidad menor a uno ( $1\text{m}^2_{\text{techo}} / \text{m}^2_{\text{parcela neta}}$ ) se incrementa la misma hasta  $1\text{m}^2_{\text{techo}} / \text{m}^2_{\text{parcela neta}}$ . El incremento de aprovechamiento se encuentra vinculado a la ejecución de una edificación destinada a Escuela de Empresas que tiene la consideración de Sistema General de Equipamientos. Este incremento de aprovechamiento se obtendrá conforme a lo establecido en el epígrafe “Reparcelación económica de los Incrementos de Aprovechamiento” incluido en la presente ficha.

Se autorizan entreplantas de hasta el 25% de la superficie de la parcela. que no computan a efectos de edificabilidad

Se podrán realizar estudios de detalle con el objeto de trasvasar edificabilidad entre parcelas .

**2. Ocupación**

El 100 % para la totalidad del sector.

**3. Altura máxima**

Con carácter general será 12 m/ 2 plantas.

En las parcelas con fachada a la carretera se autorizan 15 m/ 4 plantas con la limitación que establezca la edificabilidad de la parcela.

**4. Posición de la edificación en la parcela.**

Se autorizan las edificaciones abiertas o el retranqueo a las alineaciones exteriores con la obligación de proporcionar un tratamiento estético adecuado a las medianerías.

En las parcelas con fachada a la carretera se autorizan las edificaciones exentas siempre que la separación a linderos sea superior a tres metros.

**• RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS.**

Las señaladas en el Plan Parcial aprobado.

• **REPARCELACIÓN SIMPLEMENTE ECONÓMICA DE LOS INCREMENTOS DE APROVECHAMIENTO**

Se ha producido un incremento de edificabilidad, respecto del consolidado por el plan parcial definitivamente aprobado. Este aprovechamiento tiene la condición de aprovechamiento excedentario respecto del correspondiente al área de reparto N° 5 y se destina a la ejecución de un sistema general denominado “Escuela de Empresas”, a ubicar en la parcela 26 del S-4A.

Las parcelas afectadas por incremento de edificabilidad y su correspondiente carga son las siguientes :

<b>PARCELA</b>	<b>Incremento Aprov. m<sup>2</sup><sub>tup</sub></b>	<b>Carga ( euros )</b>
1	2.162	38.913
3-a	6.918	124.524
3-b	315	5.670
4-b	2.862	51.516
4-c	1.906	34.308
5	612	11.008
8-2	926	16.671
8-3	396	7.124
8-4	458	8.251
8-5	4.501	81.023
8-6	515	9.271
8-7	680	12.234
10-1	2.120	38.167
10-2	1.007	18.126
11-1	1.969	35.435
11-2	2.062	37.114
12	1.209	21.769
13-c	1.398	25.164
16-b	705	12.690
17	913	16.440
25	406	7.313

La obtención de los aprovechamientos excedentarios se realizará mediante reparcelación simplemente económica.

<b>SECTOR – 4B</b> <b>( 4-B )</b>
--------------------------------------

**AREA DE REPARTO Nº 5: "ANTIGUOS SECTORES INDUSTRIALES"**

- **DATOS GENERALES**

SUPERFICIE BRUTA (has)	23,4031
SISTEMA DE ACTUACION	<b>COMPENSACION / COOPERACION</b>  Se modifica el plan parcial conforme se refleja en esta ficha y en la correspondiente cartografía de ordenación, por lo que será necesario adaptar los proyectos de compensación y el de urbanización. La reordenación del parcelario se ha realizado a solicitud de los propietarios afectados y manteniendo la superficies iniciales.  El sector se encuentra en desarrollo por compensación pero ha incumplido ampliamente los plazos de urbanización señalados en su plan parcial. Por esta razón se producirá el cambio al sistema de cooperación a la entrada vigor de la presente revisión del planeamiento en el caso de así estimarse necesario por el Ayuntamiento. Independientemente del procedimiento seguido para la revisión del planeamiento general se requiere específicamente para este proceso de cambio de sistema la tramitación conforme a lo establecido en el artículo 148 del TRLS (RD 1/1992; Ley 1/1997)

- **USOS Y COMPATIBILIDADES.**

Los señalados en el Plan Parcial aprobado, incluyendo usos terciarios en cualquiera de sus clases no vinculados al uso industrial.

- **CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO**

Las señaladas en el Plan Parcial aprobado con las siguientes modificaciones:



**5. Edificabilidad**

Para las parcelas que actualmente tengan una edificabilidad mayor e igual que uno ( $1\text{m}^2_{\text{techo}} / \text{m}^2_{\text{parcela neta}}$ ) se mantiene dicha edificabilidad

Para las parcelas que actualmente tengan una edificabilidad menor a uno ( $1\text{m}^2_{\text{techo}} / \text{m}^2_{\text{parcela neta}}$ ) se incrementa la misma hasta  $1\text{m}^2_{\text{techo}} / \text{m}^2_{\text{parcela neta}}$ . El incremento de aprovechamiento se encuentra vinculado a la ejecución de una edificación destinada a Escuela de Empresas que tiene la consideración de Sistema General de Equipamientos. Este incremento de aprovechamiento se obtendrá conforme a lo establecido en el epígrafe “Reparcelación económica de los Incrementos de Aprovechamiento” incluido en la presente ficha.

Se autorizan entreplantas de hasta el 25% de la superficie de la parcela. que no computan a efectos de edificabilidad

Se podrán realizar estudios de detalle con el objeto de trasvasar edificabilidad entre parcelas .

**6. Ocupación**

El 100 % para la totalidad del sector.

**7. Altura máxima**

Con carácter general será 12 m/ 2 plantas.

**8. Posición de la edificación en la parcela.**

Se autorizan las edificaciones abiertas o el retranqueo a las alineaciones exteriores con la obligación de proporcionar un tratamiento estético adecuado a las medianerías.

- **RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS.**

Las señaladas en el Plan Parcial aprobado.

- **REPARCELACIÓN SIMPLEMENTE ECONÓMICA DE LOS INCREMENTOS DE APROVECHAMIENTO**

Se ha producido un incremento de edificabilidad, respecto del consolidado por el plan parcial definitivamente aprobado. Este aprovechamiento tiene la condición de aprovechamiento excedentario respecto del correspondiente al área de reparto N° 5 y se destina a la ejecución de un sistema general denominado “Escuela de Empresas”, a ubicar en la parcela 26 del S-4A.

Las parcelas afectadas por incremento de edificabilidad y su correspondiente carga son las siguientes :

<b>PARCELA</b>	<b>Incremento Aprov. m<sup>2</sup><sub>tup</sub></b>	<b>Carga ( euros )</b>
11-H8	140	2.513
11-c	294	5.296
11-g	356	6.403

La obtención de los aprovechamientos excedentarios se realizará mediante reparcelación simplemente económica.

## SECTOR PORTICHUELO-1 (P-1)

### AREA DE REPARTO Nº 6 : " NUEVOS SECTORES INDUSTRIALES "

#### • DATOS GENERALES

SUPERFICIE BRUTA (has)	10,96
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial Proyecto de Compensación Proyecto de Urbanización.
INFORMES PRECEPTIVOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial de Almería.</li> <li>• Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.</li> <li>• Consejería de Medio Ambiente en base a determinaciones de la DIA.</li> </ul>

#### • USOS Y COMPATIBILIDADES:

<b>Uso predominante (característico del sector): INDUSTRIAL COMPATIBLE</b>	
VU - Vivienda unifamiliar	0
VC- Vivienda colectiva o multifamiliar	0
H - Hotelero	2(*)
RC - Residencial colectivo no hotelero	0
C - Comercial	1(**)
O - Oficinas	1(*)
I - Industrial compatible y almacenes	X
IN - Industrial no compatible	X
EPr - Dotacional privado	0
EP - Dotacional público	X
ELP – Espacio Libre Público	X

X = Uso compatible en todo caso

0 = Uso no permitido

1 = Uso permitido asociado a la actividad principal en cualquier situación o en edificio exclusivo en el caso de constituir el único uso de la edificación.

2 = Uso permitido en edificio exclusivo.

- (\*) Hasta un máximo del 5 % del aprovechamiento objetivo total del sector
- (\*\*) Hasta un máximo del 10% del aprovechamiento objetivo total del sector

En cualquier caso corresponderá al uso predominante como mínimo el 80% del aprovechamiento objetivo total del sector

## • CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto ( $m^2_{tuc} / m^2_s$ )	0.65
Indice de Aprovechamiento Objetivo ( $m^2_{tup} / m^2_s$ )	0.65
Aprovechamiento Objetivo Total ( $m^2_{tup}$ )	71.260
El ayuntamiento no contribuye a las cargas de urbanización.	

## • INVARIANTES DE DISEÑO PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

1. Tipología	Edificación en nave adosada.
2. Condiciones de aprovechamiento	Se autorizan entreplantas de hasta el 25% de la superficie de la parcela. que no computan a efectos de edificabilidad
3. Altura max./ N° de Plantas	12 m./ 3 plantas
4. Deberá garantizarse la protección de la morfología del terreno, preservándose del desarrollo urbanístico las superficies de elevada pendiente que tienen actualmente la consideración de terreno forestal.	

## • RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:

Se prevé en cada caso las superficies siguientes.

Viales	Según Plan Parcial.
Aparcamientos	En vía pública según anexo Reglamento de Planeamiento. (art.11).
Espacios libres	Según anexo Reglamento de Planeamiento. (art.11)
S.I.P.S.	Según anexo Reglamento de Planeamiento. (artículo.11)

## SECTOR PORTICHUELO-2 ( P-2)

### AREA DE REPARTO Nº 6 : " NUEVOS SECTORES INDUSTRIALES "

#### • DATOS GENERALES

SUPERFICIE BRUTA (has)	7,18
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial Proyecto de Compensación Proyecto de Urbanización.
INFORMES PRECEPTIVOS	1. Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía. 2. Consejería de Medio Ambiente en base a determinaciones de la DIA.

#### • USOS Y COMPATIBILIDADES:

<b>Uso predominante (característico del sector): INDUSTRIAL COMPATIBLE</b>	
VU - Vivienda unifamiliar	0
VC- Vivienda colectiva o multifamiliar	0
H - Hotelero	2(*)
RC - Residencial colectivo no hotelero	0
C - Comercial	1(**)
O - Oficinas	1(*)
I - Industrial compatible y almacenes	X
IN - Industrial no compatible	X
EPr - Dotacional privado	0
EP - Dotacional público	X
ELP – Espacio Libre Público	X

X = Uso compatible en todo caso

0 = Uso no permitido

1 = Uso permitido asociado a la actividad principal en cualquier situación o en edificio exclusivo en el caso de constituir el único uso de la edificación.

2 = Uso permitido en edificio exclusivo.

(\*) Hasta un máximo del 5 % del aprovechamiento objetivo total del sector

(\*\*) Hasta un máximo del 10% del aprovechamiento objetivo total del sector

En cualquier caso corresponderá al uso predominante como mínimo el 80% del aprovechamiento objetivo total del sector

- **CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto ( $m^2_{tuc} / m^2_s$ )	0.65
Indice de Aprovechamiento Objetivo ( $m^2_{tup} / m^2_s$ )	0.65
Aprovechamiento Objetivo Total ( $m^2_{tup}$ )	46.659
El ayuntamiento no contribuye a las cargas de urbanización.	

- **INVARIANTES DE DISEÑO PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**

1. Tipología	Edificación en nave adosada.
2. Condiciones de aprovechamiento	Se autorizan entreplantas de hasta el 25% de la superficie de la parcela. que no computan a efectos de edificabilidad
3. Altura max./ N° de Plantas	12 m./ 3 plantas
4. Deberá garantizarse la protección de la morfología del terreno, preservándose del desarrollo urbanístico las superficies de elevada pendiente que tienen actualmente la consideración de terreno forestal.	

- **RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:**

Se prevé en cada caso las superficies siguientes.

Viales	Según Plan Parcial.
Aparcamientos	En vía pública según anexo Reglamento de Planeamiento. (art.11).
Espacios libres	Según anexo Reglamento de Planeamiento. (art.11)
S.I.P.S.	Según anexo Reglamento de Planeamiento. (artículo.11)

## SECTOR PORTICHUELO- 3 ( P- 3)

### AREA DE REPARTO Nº 6 : " NUEVOS SECTORES INDUSTRIALES "

- DATOS GENERALES**

SUPERFICIE BRUTA (has)	8,116
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial Proyecto de Compensación Proyecto de Urbanización.
INFORMES PRECEPTIVOS	Confederación Hidrográfica del Sur de España.

- USOS Y COMPATIBILIDADES:**

<b>Uso predominante (característico del sector): INDUSTRIAL COMPATIBLE</b>	
VU - Vivienda unifamiliar	0
VC- Vivienda colectiva o multifamiliar	0
H - Hotelero	2(*)
RC - Residencial colectivo no hotelero	0
C - Comercial	1(**)
O - Oficinas	1(*)
I - Industrial compatible y almacenes	X
IN - Industrial no compatible	X
EPr - Dotacional privado	0
EP - Dotacional público	X
ELP – Espacio Libre Público	X

X = Uso compatible en todo caso

0 = Uso no permitido

1 = Uso permitido asociado a la actividad principal en cualquier situación o en edificio exclusivo en el caso de constituir el único uso de la edificación.

2 = Uso permitido en edificio exclusivo.

(\*) Hasta un máximo del 5 % del aprovechamiento objetivo total del sector

(\*\*) Hasta un máximo del 10% del aprovechamiento objetivo total del sector

En cualquier caso corresponderá al uso predominante como mínimo el 80% del aprovechamiento objetivo total del sector.

- **CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto ( $m^2_{tuc} / m^2_s$ )	0.65
Indice de Aprovechamiento Objetivo ( $m^2_{tup} / m^2_s$ )	0.65
Aprovechamiento Objetivo Total ( $m^2_{tup}$ )	52.757
El ayuntamiento no contribuye a las cargas de urbanización.	

- **INVARIANTES DE DISEÑO PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**

1. Tipología	Edificación en nave adosada.
2. Condiciones de aprovechamiento	Se autorizan entreplantas de hasta el 25% de la superficie de la parcela. que no computan a efectos de edificabilidad
3. Altura max./ N° de Plantas	12 m./ 3 plantas
4. Debe de encauzar la margen derecha de la rambla de las Terreras.	
5. El Plan Parcial deberá recoger la modificación y mejora del trazado del camino del mar.	

- **RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:**

Se prevé en cada caso las superficies siguientes.

Viales	Según Plan Parcial.
Aparcamientos	En vía pública según anexo Reglamento de Planeamiento. (art.11).
Espacios libres	Según anexo Reglamento de Planeamiento. (art.11)
S.I.P.S.	Según anexo Reglamento de Planeamiento. (artículo.11)



## SECTOR ALTO de la MAJADA - 1 ( AM-1)

### AREA DE REPARTO Nº 6 : " NUEVOS SECTORES INDUSTRIALES "

#### • DATOS GENERALES

SUPERFICIE BRUTA (has)	36,84 (*)
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial Proyecto de Compensación Proyecto de Urbanización.
INFORMES PRECEPTIVOS	1. Confederación Hidrográfica del Sur de España. 2. Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento. 3. Consejería de Medio Ambiente en base a determinaciones de la DIA.

(\*) La delimitación definitiva del sector se ajustará a la zona de expropiación de la autovía N-340 E-15, de modo que la zona de Dominio Público, considerada a todos los efectos como suelo no urbanizable, quede fuera del ámbito del sector.

#### • USOS Y COMPATIBILIDADES:

<b>Uso predominante (característico del sector): INDUSTRIAL COMPATIBLE</b>	
VU - Vivienda unifamiliar	0
VC- Vivienda colectiva o multifamiliar	0
H - Hotelero	2(*)
RC - Residencial colectivo no hotelero	0
C - Comercial	1(**)
O - Oficinas	1(*)
I - Industrial compatible y almacenes	X
IN - Industrial no compatible	X
EPr - Dotacional privado	0
EP - Dotacional público	X
ELP – Espacio Libre Público	X

X = Uso compatible en todo caso

0 = Uso no permitido

1 = Uso permitido asociado a la actividad principal en cualquier situación o en edificio exclusivo en el caso de constituir el único uso de la edificación.

2 = Uso permitido en edificio exclusivo.

(\*) Hasta un máximo del 5 % del aprovechamiento objetivo total del sector

(\*\*) Hasta un máximo del 10% del aprovechamiento objetivo total del sector

En cualquier caso corresponderá al uso predominante como mínimo el 80% del aprovechamiento objetivo total del sector

### • **CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto ( $m^2_{tuc} / m^2_s$ )	0.65
Indice de Aprovechamiento Objetivo ( $m^2_{tup} / m^2_s$ )	0.65
Aprovechamiento Objetivo Total ( $m^2_{tup}$ )	239.454
El ayuntamiento no contribuye a las cargas de urbanización.	

### • **INVARIANTES DE DISEÑO PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**

1. Tipología	Edificación en nave adosada.
2. Condiciones de aprovechamiento	Se autorizan entreplantas de hasta el 25% de la superficie de la parcela. que no computan a efectos de edificabilidad
3. Altura max./ N° de Plantas	12 m./ 3 plantas
4. Debe de encauzar la margen izquierda de la rambla de las Terreras.	
5. El Plan Parcial deberá prever un vial de gran capacidad paralelo a la autovía (E-15).	
6. Deberá garantizarse la protección de la morfología del terreno, preservándose del desarrollo urbanístico las superficies de elevada pendiente que tienen actualmente la consideración de terreno forestal.	

### • **RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:**

Se prevé en cada caso las superficies siguientes.

Viales	Según Plan Parcial.
Aparcamientos	En vía pública según anexo Reglamento de Planeamiento. (art.11).
Espacios libres	Según anexo Reglamento de Planeamiento. (art.11)
S.I.P.S.	Según anexo Reglamento de Planeamiento. (artículo.11)

## SECTOR ALTO de la MAJADA - 2 (AM-2)

### AREA DE REPARTO Nº 6 : " NUEVOS SECTORES INDUSTRIALES "

#### • DATOS GENERALES

SUPERFICIE BRUTA (has)	50,46 (*)
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial Proyecto de Compensación Proyecto de Urbanización.
INFORMES PRECEPTIVOS	1. Confederación Hidrográfica del Sur de España. 2. Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.

(\*) La delimitación definitiva del sector se ajustará a la zona de expropiación de la autovía N-340 E-15, de modo que la zona de Dominio Público, considerada a todos los efectos como suelo no urbanizable, quede fuera del ámbito del sector.

#### • USOS Y COMPATIBILIDADES:

<b>Uso predominante (característico del sector): INDUSTRIAL COMPATIBLE</b>	
VU - Vivienda unifamiliar	0
VC- Vivienda colectiva o multifamiliar	0
H - Hotelero	2(*)
RC - Residencial colectivo no hotelero	0
C - Comercial	1(**)
O - Oficinas	1(*)
I - Industrial compatible y almacenes	X
IN - Industrial no compatible	X
EPr - Dotacional privado	0
EP - Dotacional público	X
ELP – Espacio Libre Público	X

X = Uso compatible en todo caso

0 = Uso no permitido

1 = Uso permitido asociado a la actividad principal en cualquier situación o en edificio exclusivo en el caso de constituir el único uso de la edificación.

2 = Uso permitido en edificio exclusivo.

(\*) Hasta un máximo del 5 % del aprovechamiento objetivo total del sector

(\*\*) Hasta un máximo del 10% del aprovechamiento objetivo total del sector

En cualquier caso corresponderá al uso predominante como mínimo el 80% del aprovechamiento objetivo total del sector

- **CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto ( $m^2_{tuc} / m^2_s$ )	0.65
Indice de Aprovechamiento Objetivo ( $m^2_{tup} / m^2_s$ )	0.65
Aprovechamiento Objetivo Total ( $m^2_{tup}$ )	338.866
El ayuntamiento no contribuye a las cargas de urbanización.	

- **INVARIANTES DE DISEÑO PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**

1. Tipología	Edificación en nave adosada.
2. Condiciones de aprovechamiento	Se autorizan entreplantas de hasta el 25% de la superficie de la parcela. que no computan a efectos de edificabilidad
3. Altura max./ N° de Plantas	12 m./ 3 plantas
4. Debe de encauzar la margen izquierda de la rambla de las Terreras y la rambla del Charco.	
5. Se establece un retranqueo mínimo de la edificación de 25 m respecto a la línea del Término Municipal. Éste área de retranqueo se destinará a espacios libres o sistema viario.	
6. El Plan Parcial deberá prever un vial de gran capacidad paralelo a la autovía (E-15).	

- **RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:**

Se prevé en cada caso las superficies siguientes.

Viales	Según Plan Parcial.
Aparcamientos	En vía pública según anexo Reglamento de Planeamiento. (art.11).
Espacios libres	Según anexo Reglamento de Planeamiento. (art.11)
S.I.P.S.	Según anexo Reglamento de Planeamiento. (artículo.11)

## SECTOR ALTO de la MAJADA - 3 ( AM-3)

### AREA DE REPARTO Nº 6 : " NUEVOS SECTORES INDUSTRIALES "

#### • DATOS GENERALES

SUPERFICIE BRUTA (has)	37,82
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial Proyecto de Compensación Proyecto de Urbanización.
INFORMES PRECEPTIVOS	Confederación Hidrográfica del Sur de España.

#### • USOS Y COMPATIBILIDADES:

<b>Uso predominante (característico del sector): INDUSTRIAL COMPATIBLE</b>	
VU - Vivienda unifamiliar	0
VC- Vivienda colectiva o multifamiliar	0
H - Hotelero	2(*)
RC - Residencial colectivo no hotelero	0
C - Comercial	1(**)
O - Oficinas	1(*)
I - Industrial compatible y almacenes	X
IN - Industrial no compatible	X
EPr - Dotacional privado	0
EP - Dotacional público	X
ELP – Espacio Libre Público	X

X = Uso compatible en todo caso

0 = Uso no permitido

1 = Uso permitido asociado a la actividad principal en cualquier situación o en edificio exclusivo en el caso de constituir el único uso de la edificación.

2 = Uso permitido en edificio exclusivo.

(\*) Hasta un máximo del 5 % del aprovechamiento objetivo total del sector

(\*\*) Hasta un máximo del 10% del aprovechamiento objetivo total del sector

En cualquier caso corresponderá al uso predominante como mínimo el 80% del aprovechamiento objetivo total del sector

• **CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto ( $m^2_{tuc} / m^2_s$ )	0.65
Indice de Aprovechamiento Objetivo ( $m^2_{tup} / m^2_s$ )	0.65
Aprovechamiento Objetivo Total ( $m^2_{tup}$ )	245.813
El ayuntamiento no contribuye a las cargas de urbanización.	

• **INVARIANTES DE DISEÑO PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**

1. Tipología	Edificación en nave adosada.
2. Condiciones de aprovechamiento	Se autorizan entreplantas de hasta el 25% de la superficie de la parcela. que no computan a efectos de edificabilidad
3. Altura max./ N° de Plantas	12 m./ 3 plantas
4. Debe de encauzar la margen izquierda de la rambla de las Terreras.	
5. Se establece un retranqueo mínimo de la edificación de 25 m respecto a la línea del Término Municipal. Éste área de retranqueo se destinará a espacios libres o sistema viario.	
6. El Plan Parcial deberá prever un vial de gran capacidad paralelo a la autovía (E-15).	

• **RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:**

Se prevé en cada caso las superficies siguientes.

Viales	Según Plan Parcial.
Aparcamientos	En vía pública según anexo Reglamento de Planeamiento. (art.11).
Espacios libres	Según anexo Reglamento de Planeamiento. (art.11)
S.I.P.S.	Según anexo Reglamento de Planeamiento. (artículo.11)

## SECTOR CERRO DE LA CALERA - 4 (CC-4)

### AREA DE REPARTO Nº 6 : " NUEVOS SECTORES INDUSTRIALES "

#### • DATOS GENERALES

SUPERFICIE BRUTA (has)	29,64 (*)
SISTEMA DE ACTUACION	Cooperación
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial Proyecto de reparcelación. Proyecto de Urbanización.
INFORMES PRECEPTIVOS	Dirección General de Carreteras de la Consejería de Obras públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

(\*) La delimitación definitiva del sector se ajustará a la zona de expropiación de la autovía A-92, de modo que la zona de Dominio Público, considerada a todos los efectos como suelo no urbanizable, quede fuera del ámbito del sector.

#### • USOS Y COMPATIBILIDADES:

<b>Uso predominante (característico del sector): INDUSTRIAL COMPATIBLE</b>	
VU - Vivienda unifamiliar	0
VC- Vivienda colectiva o multifamiliar	0
H - Hotelero	2(*)
RC - Residencial colectivo no hotelero	0
C - Comercial	1(**)
O - Oficinas	1(*)
I - Industrial compatible y almacenes	X
IN - Industrial no compatible	X
EPr - Dotacional privado	0
EP - Dotacional público	X
ELP – Espacio Libre Público	X

X = Uso compatible en todo caso

0 = Uso no permitido

1 = Uso permitido asociado a la actividad principal en cualquier situación o en edificio exclusivo en el caso de constituir el único uso de la edificación.

2 = Uso permitido en edificio exclusivo.

(\*) Hasta un máximo del 5 % del aprovechamiento objetivo total del sector

(\*\*) Hasta un máximo del 10% del aprovechamiento objetivo total del sector

En cualquier caso corresponderá al uso predominante como mínimo el 80% del aprovechamiento objetivo total del sector

- **CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto ( $m^2_{tuc} / m^2_s$ )	0.65
Indice de Aprovechamiento Objetivo ( $m^2_{tup} / m^2_s$ )	0.65
Aprovechamiento Objetivo Total ( $m^2_{tup}$ )	192.660
El ayuntamiento no contribuye a las cargas de urbanización.	

- **INVARIANTES DE DISEÑO PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO**

Tipología	Edificación en nave adosada.
Retranqueo mínimo	Se establece un retranqueo mínimo de la edificación de 25 m respecto a la línea del Término Municipal. Éste área de retranqueo se destinará a espacios libres o sistema viario.
Altura max./ N° de Plantas	12 m./ 3 plantas (*)  Se podrá superar la altura máxima en edificios singulares según regulación del Plan Parcial

- **RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:**

Se prevé en cada caso las superficies siguientes.

Viales	Según Plan Parcial.
Aparcamientos	En vía pública según anexo Reglamento de Planeamiento. (art.11).
Espacios libres	Según anexo Reglamento de Planeamiento. (art.11)
S.I.P.S.	Según anexo Reglamento de Planeamiento. (artículo.11)

- **OTRAS CONDICIONES**

Simultáneamente a la ejecución de las obras de urbanización deberá realizar, proporcionalmente con el sector CC-3, las obras de conexión con el sistema general de comunicaciones y las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica y de comunicaciones que beneficien a ambos sectores.



## SECTOR CERRO DE LA CALERA - 3 (S. CC-3)

### AREA DE REPARTO Nº 7 : " *TERCIARIO - INDUSTRIAL* "

#### • DATOS GENERALES

SUPERFICIE BRUTA (has)	22,36 (*)
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial Proyecto de Compensación Proyecto de Urbanización.
INFORMES PRECEPTIVOS	1. Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento. 2. Dirección General de Carreteras de la Consejería de Obras públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.

(\*) La delimitación definitiva del sector se ajustará a la zona de expropiación de las autovías N-340 E-15 y A-92, de modo que la zona de Dominio Público, considerada a todos los efectos como suelo no urbanizable, quede fuera del ámbito del sector.

#### • USOS Y COMPATIBILIDADES:

**Uso predominante** (característico del sector): industrial o terciario vinculado a la explotación de la estructura general de comunicaciones viarias y a la logística, atención y servicios relacionados con el transporte de mercancías por carretera y con los vehículos industriales y personal que lo realizan.

VU - Vivienda unifamiliar	0
VC- Vivienda colectiva o multifamiliar	0
H - Hotelero	2(*)
RC - Residencial colectivo no hotelero	0
C - Comercial	X
O - Oficinas	X
I - Industrial compatible y almacenes	X
IN - Industrial no compatible	X
EPr - Dotacional privado	0
EP - Dotacional público	X
ELP – Espacio Libre Público	X

X = Uso compatible en todo caso

0 = Uso no permitido

1 = Uso permitido asociado a la actividad principal en cualquier situación o en edificio exclusivo en el caso de constituir el único uso de la edificación.

2 = Uso permitido en edificio exclusivo.

(\*) Hasta un máximo del 10 % del aprovechamiento objetivo total del sector

En cualquier caso corresponderá al uso predominante como mínimo el 80% del aprovechamiento objetivo total del sector

## • CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO

Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto ( $m^2_{tuc} / m^2_s$ )	0.65
Indice de Aprovechamiento Objetivo ( $m^2_{tup} / m^2_s$ )	0.65
Aprovechamiento Objetivo Total ( $m^2_{tup}$ )	145.340
El ayuntamiento no contribuye a las cargas de urbanización.	

## • INVARIANTES DE DISEÑO PARA EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

1. Tipología	Edificación abierta o cerrada con tratamiento de medianerías.
2. Altura max./ N° de Plantas	12 m./ 3 plantas (*) <i>Se podrá superar la altura máxima en edificios singulares según regulación del Plan Parcial</i>
<b>Instalaciones mínimas de carácter obligatorio a incluir en el Plan Parcial</b>	
<b><u>Aparcamientos</u></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Viales interiores y área de aparcamiento privada 50.000 <math>m^2_{parcela}</math></li> </ul>	
<b><u>Area de servicio</u></b> compuesta de:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Estacion de servicio para turismos, camiones y autobuses</li> <li>• Servicios de hostelería</li> <li>• Lavadero de camiones, turismos y autobuses</li> </ul>	
<b><u>Area de concesionario de vehiculos industriales (servicio de venta y postventa), oficinas y servicios administrativos,</u></b> compuesta de:	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Concesionario de vehiculos industriales (servicio de venta y posventa)</li> <li>• Deposito de vehiculos al aire libre.</li> <li>• Edificio de oficinas y servicios administrativos.</li> <li>• Superficie total construida : 22.000 <math>m^2_{construidos}</math></li> <li>• Superficie ocupada: 20.000 <math>m^2_{suelo}</math></li> </ul>	

**Area de gestión y logística del transporte** compuesta de :

- Talleres de mantenimiento de flotas.
- Area de almacenaje convencional.
- Area de almacenaje de refrigerados.

• **RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:**

Se prevé en cada caso las superficies siguientes.

Viales	Según Plan Parcial.
Espacios libres	Según anexo Reglamento de Planeamiento. (art.11)
S.I.P.S.	Según anexo Reglamento de Planeamiento. (artículo.11)

• **OTRAS CONDICIONES**

1. Está incluido en el área de reparto nº 7, y por lo tanto corresponde al sector CC-3 su obtención, el sistema general (SGED) de equipamiento deportivo, que constituye el suelo necesario para el traslado del campo de fútbol y las instalaciones anejas al mismo ubicadas actualmente en el sector.
2. Conveniar la construcción del nuevo campo de fútbol con sus correspondientes instalaciones complementarias.
3. Conveniar la ejecución simultanea y proporcionalmente con el sector CC-4 las obras de conexión con el sistema general de comunicaciones y las infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, energía eléctrica y de comunicaciones que beneficien a ambos sectores.

• **PLAZOS DE DESARROLLO.**

Plan Parcial	Se presentará en el plazo de un mes desde la publicación de la aprobación definitiva de la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal
Proyecto de Compensación	Se presentará en el plazo de un mes desde la publicación de la aprobación definitiva del Plan Parcial.
Proyecto de Urbanización	Se presentará en el plazo de un mes desde la publicación de la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación.
Inicio de las obras urbanización	En el plazo de un mes desde la publicación de la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

## SECTOR CAMPUS DE LA EDUCACION (CE)

### AREA DE REPARTO N° 8 : "EQUIPAMIENTO EDUCATIVO PRIVADO"

#### • DATOS GENERALES

SUPERFICIE BRUTA (has)	19,47 (*)
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Parcial Proyecto de Compensación Proyecto de Urbanización.
INFORMES PRECEPTIVOS	Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.

(\*) La delimitación definitiva del sector se ajustará a la zona de expropiación de la autovía N-340 E-15, de modo que la zona de Dominio Público, considerada a todos los efectos como suelo no urbanizable, quede fuera del ámbito del sector.

#### • USOS Y COMPATIBILIDADES:

Uso predominante (característico del sector)	Dotacional Privado EPr
VU - Vivienda unifamiliar	0
VC- Vivienda colectiva o multifamiliar	0
H - Hotelero	0
RC - Residencial colectivo no hotelero	2(**)
C - Comercial	1(*)
O - Oficinas	1(*)
I - Industrial compatible y almacenes	0
IN - Industrial no compatible	0
EPr - Dotacional privado	X
EP - Dotacional público	X
ELP – Espacio Libre Público	X

X = Uso compatible en todo caso

0 = Uso no permitido

1 = Uso permitido exclusivamente en planta baja o en edificio exclusivo.

2 = Uso permitido en edificio exclusivo.

(\*) Hasta un máximo del 5 % del aprovechamiento objetivo total del sector

(\*\*) Hasta un máximo del 10% del aprovechamiento objetivo total del sector

En cualquier caso corresponderá al uso predominante como mínimo el 80% del aprovechamiento objetivo total del sector

- **CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO**

Aprovechamiento Tipo del Area de Reparto ( $m^2_{tuc} / m^2_s$ )	0.20
Indice de Aprovechamiento Objetivo ( $m^2_{tup} / m^2_s$ )	0.20
Aprovechamiento Objetivo Total ( $m^2_{tup}$ )	38.940

- **RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:**

Se prevé en cada caso las superficies siguientes.

Viales	Según Plan Parcial.
Aparcamientos	En vía pública según anexo Reglamento de Planeamiento. (art.12).
Espacios libres	Según anexo Reglamento de Planeamiento. (art.12)
S.I.P.S.	Según anexo Reglamento de Planeamiento. (art.12)