

## ANEXO II

### SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

### *FICHAS REGULADORAS*

---

## ***INDICE DE LAS UNIDADES DE EJECUCION***

### ***I.- RESIDENCIALES***

---

- Unidad de Ejecución 1
- Unidad de Ejecución 2
- Unidad de Ejecución 3
- Unidad de Ejecución 4
- Unidad de Ejecución 5
- Unidad de Ejecución 6
- Unidad de Ejecución 7
- Unidad de Ejecución 9
- Unidad de Ejecución 12

### ***II.- TERCARIOS***

---

- Unidad de Ejecución 8

### ***III.- INDUSTRIALES***

---

- Unidad de Ejecución 10
- Unidad de Ejecución 11
- Unidad de Ejecución 13
- Unidad de Ejecución 14

Las Unidades de Ejecución quedan delimitados en los planos de Ordenación de las NORMAS SUBSIDIARIAS.

## UNIDAD DE EJECUCIÓN – 1 (U.E. - 1)

- DATOS GENERALES**

SUPERFICIE BRUTA (m <sup>2</sup> )	12.649
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Especial de Reforma Interior Proyecto de Compensación Proyecto de Urbanización
INFORMES PRECEPTIVOS	Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial de Almería

- USOS Y COMPATIBILIDADES:**

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

X = Uso compatible en todo caso

0 = Uso no permitido

1 = Uso permitido en planta baja o en edificio exclusivo

2 = Uso permitido exclusivamente en planta baja, entreplanta o planta 1ª.

3 = 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**

Indice de Aprovechamiento objetivo ( $m^2_{\text{techo}} / m^2_{\text{suelo bruto}}$ )	0.25
Aprovechamiento objetivo ( $m^2_{\text{techo}}$ )	3162
Nº maximo de viviendas	19
Cesión del 10% del aprovechamiento objetivo al Ayuntamiento. El ayuntamiento no contribuye a las cargas de urbanización.	

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

1. Tipología	Edificación aislada en parcela ajardinada.
2. Altura / Nº de Plantas	2 plantas / 7,5 metros
3. Condición de aparcamiento	Deberá de preverse un mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda ubicada en la parcela
4. El acceso al Unidad de Ejecución 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 en el epígrafe 6.	
6. En la zona verde a que se refieren los epígrafes anteriores no se autorizará la ejecución de viales rodados resolviéndose el acceso mediante un vial de coexistencia con prioridad peatonal que no computará como espacio libre público a efectos del computo de cesiones.	
7. Las grafiadas en los planos de ordenación.	

- **RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:**

Se prevé en cada caso las superficies siguientes.

Viales	Según PERI.
Aparcamientos	En vía pública según anexo Reglamento de Planeamiento. (art.10).
Cesión; Espacios libres públicos ( $m^2$ )	1950

## UNIDAD DE EJECUCIÓN – 2 (U.E. - 2)

### • DATOS GENERALES

SUPERFICIE BRUTA (m <sup>2</sup> )	10.465(*)
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Especial de Reforma Interior Proyecto de Compensación Proyecto de Urbanización
INFORMES PRECEPTIVOS	1. Dirección General de carreteras del Ministerio de Fomento.

(\*) La delimitación definitiva de la U.E 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 de la misma.

### • USOS Y COMPATIBILIDADES:

Uso predominante (característico de la U.E.)	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	2(*)
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 en planta baja o en edificio exclusivo

2 = Uso permitido exclusivamente en planta baja, entreplanta o planta 1ª.

3 = 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 60% del aprovechamiento objetivo total del sector.

- **CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO**

Indice de Aprovechamiento objetivo ( $m^2_{\text{techo}} / m^2_{\text{suelo bruto}}$ )	1,00
Aprovechamiento objetivo ( $m^2_{\text{techo}}$ )	10.465
Nº maximo de viviendas	47
Cesión del 10% del aprovechamiento objetivo al Ayuntamiento. El ayuntamiento no contribuye a las cargas de urbanización.	

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

1. Tipología	Edificación adosada o en manzana cerrada.
2. Altura / Nº de Plantas	3 plantas / 10,50 metros
3. Condición de aparcamiento	Deberá de preverse un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por vivienda ubicada en la parcela
4.	La zona ubicada entre la arista exterior de la calzada de la autovía y su línea límite de edificación se calificará como Espacio Libre Público salvo lo señalado en el epígrafe 7.
5.	Las grafiadas en los planos de ordenación.

- **RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:**

Se prevé en cada caso las superficies siguientes.

Viales	Según PERI.
Aparcamientos	En vía pública según anexo Reglamento de Planeamiento. (art.10).
Cesiones; Equipamiento ( $m^2$ )	2.616

## UNIDAD DE EJECUCIÓN – 3 (UE - 3)

### • DATOS GENERALES

SUPERFICIE BRUTA (m <sup>2</sup> )	13.573(*)
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Especial de Reforma Interior Proyecto de Compensación Proyecto de Urbanización
INFORMES PRECEPTIVOS	2. Dirección General de carreteras del Ministerio de Fomento. 3. Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial de Almería

(\*) La delimitación definitiva de la U.E 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 de la misma.

### • USOS Y COMPATIBILIDADES:

Uso predominante (característico de la U.E.)	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	2(**)
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 en planta baja o en edificio exclusivo

2 = Uso permitido exclusivamente en planta baja, entreplanta o planta 1ª.

3 = 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 60% del aprovechamiento objetivo total del sector.

- **CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO**

Indice de Aprovechamiento objetivo ( $m^2_{\text{techo}} / m^2_{\text{suelo bruto}}$ )	1.00
Aprovechamiento objetivo ( $m^2_{\text{techo}}$ )	13.573
Nº maximo de viviendas	70
Cesión del 10% del aprovechamiento objetivo al Ayuntamiento. El ayuntamiento no contribuye a las cargas de urbanización.	

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

1. Tipología	Edificación adosada o en manzana cerrada.
2. Altura / Nº de Plantas	3 plantas / 10,50 metros
3. Condición de aparcamiento	Deberá de preverse un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por vivienda ubicada en la parcela
4. El acceso al Unidad de Ejecución 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 autovía y su línea límite de edificación se calificará como Espacio Libre Público salvo lo señalado en el epígrafe 7.	
6. 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 manteniendo los criterios de alineación y urbanización del resto de la travesía.	
7. En la zona a la que se refiere el epígrafe 5 el PERI deberá incluir una vía de servicio de 20 m. de ancho que no computará como espacio libre público a efectos del computo de cesiones.	
8. Las grafiadas en los planos de ordenación.	

- **RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:**

Se prevé en cada caso las superficies siguientes.

Viales	Según PERI.
Aparcamientos	En vía pública según anexo Reglamento de Planeamiento. (art.10).
Espacios libres + Equipamiento ( $m^2$ )	3894

## UNIDAD DE EJECUCIÓN – 4 (U.E. - 4)

### • DATOS GENERALES

SUPERFICIE BRUTA (m <sup>2</sup> )	44.264(*)
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Especial de Reforma Interior Proyecto de Compensación Proyecto de Urbanización
INFORMES PRECEPTIVOS	Dirección General de carreteras del Ministerio de Fomento.

(\*) La delimitación definitiva de la U.E 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 de la misma.

### • USOS Y COMPATIBILIDADES:

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

X = Uso compatible en todo caso

0 = Uso no permitido

1 = Uso permitido en planta baja o en edificio exclusivo

2 = Uso permitido exclusivamente en planta baja, entreplanta o planta 1ª.

3 = Uso permitido en edificio exclusivo.

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

(\*\*) Hasta un máximo del 25% del aprovechamiento objetivo total del sector

En cualquier caso corresponderá al uso predominante como mínimo el 60% del aprovechamiento objetivo total del sector.

- **CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO**

Indice de Aprovechamiento objetivo ( $m^2_{\text{techo}} / m^2_{\text{suelo bruto}}$ )	1.00
Aprovechamiento objetivo ( $m^2_{\text{techo}}$ )	44.264
Nº maximo de viviendas	200
Cesión del 10% del aprovechamiento objetivo al Ayuntamiento. El ayuntamiento no contribuye a las cargas de urbanización.	

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

1. Tipología	Edificación adosada o en manzana cerrada.
2. Altura / Nº de Plantas	3 plantas / 10,50 metros
3. Condición de aparcamiento	Deberá de preverse un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por vivienda ubicada en la parcela
4.	El acceso al Unidad de Ejecución 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 autovía y su línea límite de edificación se calificará como Espacio Libre Público y aparcamiento vinculado al cementerio salvo lo señalado en el epígrafe 7.
6.	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 manteniendo los criterios de alineación y urbanización del resto de la travesía.
7.	2000 m <sup>2</sup> del suelo destinado a equipamientos se destinaran a la ampliación de la zona deportiva (frontón)
8.	En la zona a la que se refiere el epígrafe 5 el PERI deberá incluir una vía de servicio de 20 m. de ancho que no computará como espacio libre público a efectos del computo de cesiones.
9.	Las grafiadas en los planos de ordenación.

- **RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:**

Se prevé en cada caso las superficies siguientes.

Viales	Según PERI.
Aparcamientos	En vía pública según anexo Reglamento de Planeamiento. (art.10).
Espacios libres + Equipamiento (m <sup>2</sup> )	11.066;

## UNIDAD DE EJECUCIÓN – 5 (U.E. - 5)

### • DATOS GENERALES

SUPERFICIE BRUTA (m <sup>2</sup> )	10.536
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Especial de Reforma Interior Proyecto de Compensación Proyecto de Urbanización

### • USOS Y COMPATIBILIDADES:

Uso predominante (característico de la U.E.)	Vivienda colectiva VC
VU - Vivienda unifamiliar	X
VC- Vivienda colectiva o multifamiliar	X
H - Hotelero	3(*)
RC – Residencial colectivo no hotelero	0
C - Comercial	1(**)
O - Oficinas	2(*)
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 en planta baja o en edificio exclusivo

2 = Uso permitido exclusivamente en planta baja, entreplanta o planta 1ª.

3 = 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 60% del aprovechamiento objetivo total del sector.

- **CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO**

Indice de Aprovechamiento objetivo ( $m^2_{\text{techo}} / m^2_{\text{suelo bruto}}$ )	1.00
Aprovechamiento objetivo ( $m^2_{\text{techo}}$ )	10.536
Nº maximo de viviendas	47
Cesión del 10% del aprovechamiento objetivo al Ayuntamiento. El ayuntamiento no contribuye a las cargas de urbanización.	

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

1. Tipología	Edificación adosada o en manzana cerrada.
2. Altura / Nº de Plantas	3 plantas / 10,50 metros
3. Condición de aparcamiento	Deberá de preverse un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por vivienda ubicada en la parcela
4. La parcela de cesión correspondiente a equipamientos y espacios libres públicos se concentrará en una única parcela frente al cementerio.	
5. Se reservará una parcela de 1000 m <sup>2</sup> para tanatorio	
6. Las grafiadas en los planos de ordenación.	

- **RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:**

Se prevé en cada caso las superficies siguientes.

Viales	Según PERI.
Aparcamientos	En vía pública según anexo Reglamento de Planeamiento. (art.10).
Espacios libres + Equipamiento (m <sup>2</sup> )	2.634

## UNIDAD DE EJECUCIÓN – 6 (UE - 6)

### • DATOS GENERALES

SUPERFICIE BRUTA (m <sup>2</sup> )	16.410
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Especial de Reforma Interior Proyecto de Compensación Proyecto de Urbanización
INFORMES PRECEPTIVOS	1. Dirección General de carreteras de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía. 2. Consejería de Medio Ambiente en base a determinaciones de la DIA.

### • USOS Y COMPATIBILIDADES:

Uso predominante (característico de la U.E.)	Vivienda colectiva VC
VU - Vivienda unifamiliar	X
VC- Vivienda colectiva o multifamiliar	X
H - Hotelero	3(*)
RC – Residencial colectivo no hotelero	0
C - Comercial	1(**)
O - Oficinas	2(*)
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 en planta baja o en edificio exclusivo

2 = Uso permitido exclusivamente en planta baja, entreplanta o planta 1ª.

3 = 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 60% del aprovechamiento objetivo total del sector.

- **CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO**

Indice de Aprovechamiento objetivo ( $m^2_{\text{techo}} / m^2_{\text{suelo bruto}}$ )	1.00
Aprovechamiento objetivo ( $m^2_{\text{techo}}$ )	16.410
Nº maximo de viviendas	74
Cesión del 10% del aprovechamiento objetivo al Ayuntamiento. El ayuntamiento no contribuye a las cargas de urbanización.	

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

1. Tipología	Edificación adosada o en manzana cerrada.
2. Altura / Nº de Plantas	3 plantas / 10,50 metros
3. Condición de aparcamiento	Deberá de preverse un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por vivienda ubicada en la parcela
4.	La zona ubicada entre la arista exterior de la calzada de la carretera de acceso a la base militar y su línea límite de edificación se calificará como Espacio Libre Público manteniendo los criterios de alineación y urbanización del resto de la travesía.
5.	Las grafiadas en los planos de ordenación.
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 PERI.
Aparcamientos	En vía pública según anexo Reglamento de Planeamiento. (art.10).
Espacios libres + Equipamientos ( $m^2$ )	4.103

## UNIDAD DE EJECUCIÓN – 7 (U.E. - 7)

- DATOS GENERALES**

SUPERFICIE BRUTA (m <sup>2</sup> )	118.941
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Especial de Reforma Interior Proyecto de Compensación Proyecto de Urbanización
INFORMES PRECEPTIVOS	Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial de Almería

- USOS Y COMPATIBILIDADES:**

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

X = Uso compatible en todo caso

0 = Uso no permitido

1 = Uso permitido en planta baja o en edificio exclusivo

2 = Uso permitido exclusivamente en planta baja, entreplanta o planta 1ª.

3 = 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 90 % del aprovechamiento objetivo total del sector.

- **CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO**

Indice de Aprovechamiento objetivo ( $m^2_{\text{techo}} / m^2_{\text{suelo bruto}}$ )	0,20
Aprovechamiento objetivo ( $m^2_{\text{techo}}$ )	22.135
Nº máximo de viviendas	100
Cesión del 10% del aprovechamiento objetivo al Ayuntamiento. El ayuntamiento no contribuye a las cargas de urbanización.	

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

1. Tipología	Edificación aislada.
2. Parcela mínima	1000 m <sup>2</sup> El 20 % de las parcelas resultantes podrá tener una superficie menor de 1000 m <sup>2</sup> pero superior a 500 m <sup>2</sup>
3. Retranqueo mínimo de la edificación principal a cualquier alineación exterior.	10 m. 5 m en las de superficie inferior a 1000 m <sup>2</sup>
4. Altura / Nº de Plantas	7,50 m./ 2 plantas (B+I)
5. Condición de aparcamiento	Deberán de preverse un mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda ubicada en la parcela
7. 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.	
8. Las grafiadas en los planos de ordenación.	
9. 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.	

- **RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:**

Se prevé en cada caso las superficies siguientes.

Viales	Según PERI.
Aparcamientos	En vía pública según anexo Reglamento de Planeamiento. (art.10).
Espacios libres (m <sup>2</sup> )	11.894
Equipamiento	1.500

## UNIDAD DE EJECUCIÓN – 8 (U.E. - 8)

### • DATOS GENERALES

SUPERFICIE BRUTA (m <sup>2</sup> )	8.013(*)
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Especial de Reforma Interior Proyecto de Compensación Proyecto de Urbanización
INFORMES PRECEPTIVOS	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Dirección General de carreteras del Ministerio de Fomento.</li> <li>2. Dirección General de carreteras de la Consejería de Obras Públicas y Transportes de la Junta de Andalucía.</li> </ol>

(\*) La delimitación definitiva de la U.E 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 de la misma.

### • USOS Y COMPATIBILIDADES:

Uso predominante (característico de la U.E.)	Comercial C
VU - Vivienda unifamiliar	X(*)
VC- Vivienda colectiva o multifamiliar	X(*)
H - Hotelero	2(**)
RC – Residencial colectivo no hotelero	2
C - Comercial	X
O - Oficinas	1
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 en planta baja o en edificio exclusivo

2 = Uso permitido en edificio exclusivo.

(\*) Hasta un máximo del 20 % del aprovechamiento objetivo total de la U.E.

(\*\*) Hasta un máximo del 10 % del aprovechamiento objetivo total de la U.E.  
En cualquier caso corresponderá al uso predominante como mínimo el 60 % del aprovechamiento objetivo total del sector.

- **CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO**

Indice de Aprovechamiento objetivo ( $m^2_{\text{techo}} / m^2_{\text{suelo bruto}}$ )	1,00
Aprovechamiento objetivo ( $m^2_{\text{techo}}$ )	8.013
Nº máximo de viviendas	30
Cesión del 10% del aprovechamiento objetivo al Ayuntamiento. El ayuntamiento no contribuye a las cargas de urbanización.	

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

1. Tipología	Edificación adosada o en manzana cerrada.
2. Altura / Nº de Plantas	3 plantas / 10,50 metros
3. Condición de aparcamiento	Deberá de preverse un mínimo de 1 plaza de aparcamiento por vivienda ubicada en la parcela
4. Las grafiadas en los planos de ordenación.	

- **RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:**

Se prevé en cada caso las superficies siguientes.

Viales	Según PERI.
Aparcamientos	En vía pública según anexo Reglamento de Planeamiento. (art.10).
Espacios libres + Equipamiento ( $m^2$ )	2003

## UNIDAD DE EJECUCIÓN – 9 (U.E. - 9)

### • DATOS GENERALES

SUPERFICIE BRUTA (m <sup>2</sup> )	1.083
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Especial de Reforma Interior Proyecto de Compensación Proyecto de Urbanización

### • USOS Y COMPATIBILIDADES:

Uso predominante (característico de la U.E.)	Vivienda colectiva VC
VU - Vivienda unifamiliar	0
VC- Vivienda colectiva o multifamiliar	X
H - Hotelero	3(*)
RC – Residencial colectivo no hotelero	X
C - Comercial	1(**)
O - Oficinas	2(*)
I - Industrial compatible y almacenes	1(*)
IN - Industrial no compatible	0
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 en planta baja o en edificio exclusivo

2 = Uso permitido exclusivamente en planta baja, entreplanta o planta 1ª.

3 = 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 60% del aprovechamiento objetivo total del sector.

- **CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO**

Indice de Aprovechamiento objetivo ( $m^2_{\text{techo}} / m^2_{\text{suelo bruto}}$ )	1,8935
Aprovechamiento objetivo ( $m^2_{\text{techo}}$ )	2.050
Nº máximo de viviendas	22
Cesión del 10% del aprovechamiento objetivo al Ayuntamiento. El ayuntamiento no contribuye a las cargas de urbanización.	

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

1. Tipología	Edificación cerrada con alineación a vial
2. Altura / Nº de Plantas	10,50 m./ 3 plantas
3. Condición de aparcamiento	Deberán de preverse un mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda ubicada en la parcela
4. Las grafiadas en los planos de ordenación.	

- **RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:**

Se prevé en cada caso las superficies siguientes.

Espacio Libre Público	458,37 m <sup>2</sup>
-----------------------	-----------------------

## UNIDAD DE EJECUCIÓN – 10 (U.E. - 10)

### • DATOS GENERALES

SUPERFICIE BRUTA (has)	26.648(*)
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PERI Proyecto de Compensación Proyecto de Urbanización.

(\*) La delimitación definitiva de la U.E 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 de la misma.

### • USOS Y COMPATIBILIDADES:

<b>Uso predominante (característico de la U.E.): 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 en planta baja o en edificio exclusivo

2 = Uso permitido en edificio exclusivo.

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

(\*\*) Hasta un máximo del 25% del aprovechamiento objetivo total del sector

En cualquier caso corresponderá al uso predominante como mínimo el 60% del aprovechamiento objetivo total del sector.

• **CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO**

Indice de Aprovechamiento objetivo ( $m^2_{\text{techo}} / m^2_{\text{suelo bruto}}$ )	0.65
Aprovechamiento objetivo ( $m^2_{\text{techo}}$ )	17.321
Cesión del 10% del aprovechamiento objetivo al Ayuntamiento. El ayuntamiento no contribuye a las cargas de urbanización.	

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

1. Tipología	Nave adosada con alineación a fachada permitiéndose el retranqueo siempre que no genere medianerías
2. Edificabilidad	Para edificaciones de exclusivo uso industrial se autorizan entreplantas de hasta el 25% de la superficie de la parcela. que no computan a efectos de edificabilidad
3. Altura / N° de Plantas	12 m./ 2 plantas
4. La zona ubicada entre la arista exterior de la calzada de la carretera de acceso a la base militar y su línea límite de edificación se calificará como Espacio Libre Público manteniendo los criterios de alineación y urbanización del resto de la travesía.	
5. Las grafiadas en los planos de ordenación.	

• **RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:**

Se prevé en cada caso las superficies siguientes.

Viales	Según PERI
Aparcamientos	En vía pública según anexo Reglamento de Planeamiento. (art.11).
Espacios libres y SIPS	Según anexo Reglamento de Planeamiento. (art.11).

## UNIDAD DE EJECUCIÓN – 11 (U.E. - 11)

- DATOS GENERALES**

SUPERFICIE BRUTA (has)	116.414
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Proyecto de Compensación Proyecto de Urbanización.

- USOS Y COMPATIBILIDADES:**

<b>Uso predominante (característico de la U.E.): 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 en planta baja o en edificio exclusivo

2 = Uso permitido en edificio exclusivo.

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

(\*\*) Hasta un máximo del 25% del aprovechamiento objetivo total del sector

En cualquier caso corresponderá al uso predominante como mínimo el 60% del aprovechamiento objetivo total del sector.

- **CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO**

Indice de Aprovechamiento objetivo ( $m^2_{\text{techo}} / m^2_{\text{suelo bruto}}$ )	0.65
Aprovechamiento objetivo ( $m^2_{\text{techo}}$ )	75.670
Cesión del 10% del aprovechamiento objetivo al Ayuntamiento. El ayuntamiento no contribuye a las cargas de urbanización.	

- **ORDENANZA DE APLICACIÓN.**

La ordenación es la señalada en los correspondientes planos de suelo urbano	
1. Tipología	Nave adosada con alineación a fachada permitiéndose el retranqueo siempre que no genere medianerías.
2. Ordenanza de aplicación	$1 m^2_{\text{const}}/m^2_{\text{suelo neto}}$ (*)  (*) Se autorizan entreplantas de hasta el 25% de la superficie de la parcela. que no computan a efectos de edificabilidad
3. Altura / N° de Plantas	12 m./ 2 plantas

- **RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:**

Se prevé en cada caso las superficies siguientes.

Viales	Según plano de ordenación.
Aparcamientos	En vía pública según anexo Reglamento de Planeamiento. (art.10).
Espacios libres ( $m^2$ )	11.641
Equipamiento ( $m^2$ )	4.657

## UNIDAD DE EJECUCIÓN – 12 (U.E. - 12)

- DATOS GENERALES**

SUPERFICIE BRUTA (m <sup>2</sup> )	62.084
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	Plan Especial de Reforma Interior Proyecto de Compensación Proyecto de Urbanización
INFORMES PRECEPTIVOS	Consejería de Medio Ambiente para su deslinde con el monte público.

- USOS Y COMPATIBILIDADES:**

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

X = Uso compatible en todo caso

0 = Uso no permitido

1 = Uso permitido en planta baja o en edificio exclusivo

2 = Uso permitido exclusivamente en planta baja, entreplanta o planta 1ª.

3 = 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 90 % del aprovechamiento objetivo total del sector.

- **CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO**

Indice de Aprovechamiento objetivo ( $m^2_{\text{techo}} / m^2_{\text{suelo bruto}}$ )	0,10
Aprovechamiento objetivo ( $m^2_{\text{techo}}$ )	6.209
Nº máximo de viviendas	52
Cesión del 10% del aprovechamiento objetivo al Ayuntamiento. El ayuntamiento no contribuye a las cargas de urbanización.	

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

1. Tipología	Edificación aislada.
2. Parcela mínima	Según PERI
3. Retranqueo mínimo de la edificación principal a cualquier alineación exterior.	5 m.
4. Altura / Nº de Plantas	7,50 m./ 2 plantas (B+I)
5. Condición de aparcamiento	Deberán de preverse un mínimo de una plaza de aparcamiento por vivienda ubicada en la parcela.
6. Condición de retranqueo	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.

- **RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:**

Se prevé en cada caso las superficies siguientes.

Viales	Según PERI.
Aparcamientos	En vía pública según anexo Reglamento de Planeamiento. (art.10).
Espacios libres ( $m^2$ )	6.208
Equipamiento	780

## UNIDAD DE EJECUCIÓN – 13 (U.E. - 13)

- DATOS GENERALES**

SUPERFICIE BRUTA (has)	4.470
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PERI Proyecto de Compensación Proyecto de Urbanización.
INFORMES PRECEPTIVOS	Servicio de Carreteras de la Diputación Provincial de Almería

- USOS Y COMPATIBILIDADES:**

<b>Uso predominante (característico de la U.E.): 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 en planta baja o en edificio exclusivo

2 = Uso permitido en edificio exclusivo.

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

(\*\*) Hasta un máximo del 25% del aprovechamiento objetivo total del sector

En cualquier caso corresponderá al uso predominante como mínimo el 60% del aprovechamiento objetivo total del sector.

- **CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO**

Indice de Aprovechamiento objetivo ( $m^2_{\text{techo}} / m^2_{\text{suelo bruto}}$ )	0.65
Aprovechamiento objetivo ( $m^2_{\text{techo}}$ )	2.906
Cesión del 10% del aprovechamiento objetivo al Ayuntamiento. El ayuntamiento no contribuye a las cargas de urbanización.	

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

1. Tipología	Nave adosada con alineación a fachada permitiéndose el retranqueo siempre que no genere medianerías
2. Edificabilidad	Para edificaciones de exclusivo uso industrial se autorizan entreplantas de hasta el 25% de la superficie de la parcela. que no computan a efectos de edificabilidad
3. Altura / N° de Plantas	12 m./ 2 plantas
4. La zona ubicada entre la arista exterior de la calzada de la carretera provincial y su línea límite de edificación se calificará como Espacio Libre Público.	

- **RESERVAS MINIMAS OBLIGATORIAS:**

Se prevé en cada caso las superficies siguientes.

Viales	Según PERI
Aparcamientos	En vía pública según anexo Reglamento de Planeamiento. (art.11).
Espacios libres y SIPS	Según anexo Reglamento de Planeamiento. (art.11).

## UNIDAD DE EJECUCIÓN – 14 (U.E. - 14)

### • DATOS GENERALES

SUPERFICIE BRUTA (has)	20.007
SISTEMA DE ACTUACION	Compensación
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO	PERI 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:

Uso predominante (característico de la U.E.): INDUSTRIAL COMPATIBLE	
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 en planta baja o en edificio exclusivo

2 = Uso permitido en edificio exclusivo.

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

(\*\*) Hasta un máximo del 25% del aprovechamiento objetivo total del sector

En cualquier caso corresponderá al uso predominante como mínimo el 60% del aprovechamiento objetivo total del sector.

- **CONDICIONES BASICAS DE APROVECHAMIENTO**

Indice de Aprovechamiento objetivo ( $m^2_{\text{techo}} / m^2_{\text{suelo bruto}}$ )	0.65
Aprovechamiento objetivo ( $m^2_{\text{techo}}$ )	13.004
Cesión del 10% del aprovechamiento objetivo al Ayuntamiento. El ayuntamiento no contribuye a las cargas de urbanización.	

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

5. Tipología	Nave adosada con alineación a fachada permitiéndose el retranqueo siempre que no genere medianerías
6. Edificabilidad	Para edificaciones de exclusivo uso industrial se autorizan entreplantas de hasta el 25% de la superficie de la parcela. que no computan a efectos de edificabilidad
7. Altura / N° de Plantas	12 m./ 2 plantas
8. La zona ubicada entre la arista exterior de la calzada de la carretera provincial y su línea límite de edificación se calificará como Espacio Libre Público.	
9. 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 PERI
Aparcamientos	En vía pública según anexo Reglamento de Planeamiento. (art.11).
Espacios libres y SIPS	Según anexo Reglamento de Planeamiento. (art.11).