

TIPO DE PROYECTO:

INNOVACIÓN DE LAS NN.SS.MM

CLAVE:

UR/215/13

TÍTULO:

DOCUMENTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL

INNOVACIÓN DE LAS NN.SS.MM, ÁMBITO E-8, AMPLIACIÓN PIBO,
SECTORES SUS-14, SUS-13, SUC Y SUNC
T.M. DE BOLLULLOS DE LA MITACIÓN, SEVILLA.

TOMO VII

- ANEXO 8: MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.
RESUMEN EJECUTIVO.

FECHA DE REDACCIÓN:

ABRIL DE 2.018

PETICIONARIO:

EXCMO. AYTO. DE BOLLULLOS DE LA MITACIÓN



AUTOR:

INGENIERO DE CAMINOS, CANALES Y PUERTOS:
D. FRANCISCO MANUEL DORADO ORTEGA



MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

1. OBLIGACIÓN REGLAMENTARIA DEL PRESENTE DOCUMENTO.

La relación del presente documento constitutivo del plan general, se redacta conforme a lo establecido por el artículo 15.4 del RDLeg. 2/2008 y art. 3.1 del RD 1492/2011 y concordantes de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre.

En efecto, dicha normativa, establece la necesidad de redactar una Memoria de sostenibilidad económica en todos aquellos planes urbanísticos y sus modificaciones, por lo que en consecuencia se procede a incorporar este documento para que forme parte del expediente de innovación de las NNSS.

2. SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA DE LAS NNSS INCORPORANDO LA INNOVACIÓN.

Teniendo en cuenta que el objeto de este documento consiste en conocer si la ejecución de las previsiones de innovación que se determinan, en ejecución de los criterios contenidos en el POT AUS respecto del PIBO E8 como Suelos de Oportunidad para Actividades Económicas, en su desarrollo armónico y ordenado desde la Ciudad existente, es un planeamiento que permite la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias y la puesta en marcha de la prestación de los servicios resultantes, y si afectan de manera no sostenible a la economía municipal, hemos de decir que, en principio, las previsiones urbanísticas contenidas en el documento de innovación establecen la ejecución de obras públicas con primacía al sistema de compensación y sin que su mantenimiento ocasione gastos desproporcionados, en relación con un desarrollo urbanístico normal y adecuado a los niveles del municipio de Bollullos de la Mitación.

En consecuencia, estimamos que habiendo sido constatado en el estudio de viabilidad, como se detalla en el expediente de innovación en el Estudio Económico Financiero, la existencia de costes de implantación de la ejecución de dotaciones públicas que deban ser financiadas directamente por los presupuestos municipales, son inicialmente inexistentes. Sólo pueden ser las afecciones económicas derivadas del mantenimiento de las nuevas infraestructuras y urbanizaciones que se ejecuten, de conformidad con lo establecido por el planeamiento resultante y en el marco de un escenario fiscal que previene la incorporación al sistema de los correspondientes flujos



económicos una vez resueltas las previsiones urbanísticas de la planificación general resultante.

Para poder hacer una evaluación de los costes de mantenimiento de las infraestructuras y urbanizaciones que se van a ejecutar en desarrollo de la innovación de las NNSS, y de la incorporación del PIBO E8 Ampliación a la oferta de suelos industriales de Bollullos de la Mitación, nos remitimos por equivalencia a las previsiones presupuestarias que fueron vigentes en el Municipio para la Implantación de los actuales suelos industriales del existente PIBO.

En esa forma, se remite el presente documento a las previsiones presupuestarias municipales en los siguientes capítulos:

A) PRESUPUESTO DE GASTOS EN CONSERVACION Y MANTENIMIENTO,
BIENES Y SERVICIOS 2.013

Por conceptos y ajustándonos a la Clasificación Económico-Funcional y de las aplicaciones Créditos iniciales

Econ. Func.

20200 511 Alquiler maquinaria

21001 430 Red alumbrado público

21002 430 Parques y jardines

21004 511 Mantenimiento caminos rurales, senderos y vías urbanas

21101 452 Mantenimiento centros sociales

21201 120 Instalación eléctrica

21202 120 Mantenimiento del ascensor

21203 420 Mantenimiento instalación aire

21301 120 Vehículos

22101 511 Alumbrado público

22109 452 Prod limpieza centros sociales



22111 120 Útiles y herramientas no inventariables

22404 120 Seguros responsabilidad civil

22604 120 Servicios jurídicos

22607 120 Gastos notariales y registrales

22701 442 Transporte de basuras y tratamiento

22707 430 Estudios y trabajos técnicos

22720 420 Servicio de vigilancia

La implantación de los servicios a que de resultado la puesta en carga y ejecución de los dos sectores considerados (SUS-13 y SUS-14), determinados por el sistema de ejecución por compensación, genera dos parámetros de actuación desde los que es necesario partir:

1) La gestión y ejecución de las unidades de ejecución resultantes, por el mencionado sistema de compensación, genera la constitución forzosa de las correspondientes Entidades Urbanísticas de Compensación, de forma que la imputación presupuestaria de los costos correspondientes a los antes relacionados gastos presupuestarios en conservación, mantenimiento, bienes y servicios, han de ser remitidos a dichas EEUUCC, de acuerdo y acompañando el programa cuatrienal de desarrollo del planeamiento respecto de los detalles de programación que se contienen en el Documento de Innovación de las NNSS.

Igualmente, si calculamos la proporción que supone la urbanización con superficie dura que se incorpora al dominio público municipal según la ejecución de la ordenación del planeamiento general, podremos conocer cuál va a ser el incremento de gastos de conservación y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos de nueva creación y ello sin perjuicio de las responsabilidades de soportar tales costos que atañe a las mentadas Entidades Urbanísticas de Conservación.

A continuación se acompaña cuadro con las superficies incrementadas al final de dos cuatrienios de vigencia desde la innovación de las NNSS.



		SUS - 14	SUS - 13	SUNC 1-2-3	Total
SS.GG. Adscritos	Marios				
	SG-V5	-	750,96	-	750,96
	Totales:	-	750,96	-	750,96
	EE.LL				
	SGELL-2	-	-	21.600,00	21.600,00
	SGELL-3	-	38.145,00	-	38.145,00
	Totales:	-	38.145,00	21.600,00	59.745,00

		SUS - 14	SUS - 13	SUNC 1-2-3	Total
SS.GG. Inscritos	MARIOS				
	SG-V1	1.312,74	-	-	1.312,74
	SG-V2	27.437,27	-	-	27.437,27
	SG-V3	836,28	836,28	-	1.672,56
	SG-V4	-	6.129,08	-	6.129,08
	SG-V5	-	724,82	-	724,82
	SG-V6	7.147,80	7.147,80	-	14.295,60
	SG-V7	8.996,99	-	-	8.996,99
	SG-V8	632,44	1.021,20	1.173,80	2.827,44
	SG-V9	-	2.076,79	-	2.076,79
	Totales:	46.363,52	17.935,97	1.173,80	65.473,29
	EE.LL				
	SGELL-1	56.915,04	-	-	56.915,04
	Totales:	56.915,04	-	-	56.915,04
	INFR. HIDRA.				
	SG-INF1	100,00	-	-	100,00
	SG-INF2	200,00	-	-	200,00
Totales:	300,00	-	-	300,00	

Los Sistemas Generales SGELL-2 y SGELL-3 se adscriben al sector SUNC (SUNC-1, 2, 3) y al sector SUS-13, respectivamente. (Ver cuadro de distribución de Sistemas Generales)

Las superficies de Sistemas Generales Adscritos a concretar en planeamiento de desarrollo se incluyen, no obstante, en su cuantificación económica en el estudio económico y financiero.

El incremento de gastos de conservación y mantenimiento de las dotaciones públicas se calcula de manera progresiva en la tabla que se adjunta, aplicando la proporción del 19,18%, respecto de las superficies totales del cuadro anterior, de forma gradual y masiva a cada uno de los 10 años, incrementos de costos anuales durante los 10 años de vigencia de las NNSS desde la innovación y, reiterando, que la traslación de responsabilidad a las EEUUCC, exonera de carga presupuestaria al Municipio durante todo el período de vida de dichas Entidades, el cuyo período hemos estimado, siguiendo la doctrina, en el marco de dos cuatrienios, a partir de los cuales retorna el



mantenimiento a sede presupuestaria municipal y dejando igualmente sentado, que la función presupuestaria que asumen las Entidades Urbanísticas de Conservación, ha de resultar acompañada de la adecuada compensación tributaria desde el Municipio, respecto de la aplicación del Impuesto Sobre Bienes Inmuebles de Naturaleza Urbana con los reglamentarios ajustes del tipo resultante a cada anualidad dentro de cada periodo cuatrienal.

año 1	0,00%
año 2	0,92%
año 3	2,80%
año 4	5,59%
año 5	8,99%
año 6	11,87%
año 7	14,74%
año 8	16,08%
año 9	17,58%
año 10	19,18%

Por ello, se estima que no se produce incidencia inmediata en los presupuestos municipales, habida cuenta de los criterios de programación y gestión y en relación con los ingresos generales originados por la ejecución del planeamiento.

Si damos lectura al estudio de viabilidad económico-financiero, podemos estimar que la situación económica municipal y la nueva generación de ingresos, no se puede producir ningún problema para las arcas municipales derivados del mantenimiento de las infraestructuras de las urbanizaciones a realizar.

El documento, según las determinaciones económicas anteriormente reseñadas, se ajusta a las normas contenidas en el artículo 19.1.3 de la LOUA, por cuanto, la programación de gestión contiene y se remite al estudio económico financiero incorporado.



URBANIZACIÓN DE LOS TERRENOS ÁMBITO SUS-13			
Superficie:	209.799,00		
VALORACIÓN OBRAS DE URBANIZACIÓN, INCLUYE S.S.G.G.L.L.			
	RESUMEN	IMPORTE	%
CAPITULO 1	DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS	72.655,87	0,79%
CAPITULO 2	MOVIMIENTO DE TIERRAS	461.031,54	4,99%
CAPITULO 3	RED DE SANEAMIENTO	540.799,46	5,86%
CAPITULO 4	RED DE ABASTECIMIENTO	581.550,10	6,30%
CAPITULO 5	RED DE MEDIA TENSION	403.650,01	4,37%
CAPITULO 6	RED DE BAJA TENSION	732.603,00	7,94%
CAPITULO 7	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	417.587,99	4,52%
CAPITULO 8	RED DE TELEFONÍA	367.932,78	3,99%
CAPITULO 9	PAVIMENTACIÓN	5.239.399,55	56,76%
CAPITULO 10	JARDINDERIA Y MOBILIARIO URBANO	384.192,95	4,16%
CAPITULO 11	SEÑALIZACIÓN	29.752,76	0,32%
	PRESUPUESTO DE EJEUCIÓN MATERIAL	9.231.156,00 €	100,00%
VALORACIÓN URBANIZACIÓN SISTEMAS GENERALES			
INCLUIDOS			
<i>DENOMINACION</i>	<i>SUPERFICIE (m2)</i>	<i>VALORACIÓN SUELO (5,00 €/M2)</i>	<i>VALORACIÓN INCLUYENDO SUELO</i>
SISTEMAS GENERALES VIARIOS			
S.G-V-3	836,28	4.181,40	37.632,60
S.G-V-4	6.129,08	30.645,40	275.808,60
S.G-V-5	724,82	3.624,10	32.616,90
S.G-V-6	7.147,80	35.739,00	321.651,00
S.G-V-8	1.021,20	5.106,00	45.954,00
S.G-V-9	2.076,79	10.383,95	93.455,55
		TOTAL:	807.118,65
		TOTAL SISTEMAS GENERALES INSCRITOS:	807.118,65
ADSCRITOS			
<i>DENOMINACION</i>	<i>SUPERFICIE (m2)</i>	<i>VALORACIÓN SUELO (5,00 €/M2)</i>	<i>VALORACIÓN INCLUYENDO SUELO</i>
SISTEMAS GENERALES VIARIOS			
	-	-	-
SGELL-3	38.145,00	190.725,00	190.725,00
S.G-V-5	750,96	3.754,80	33.793,20
		TOTAL:	224.518,20
		TOTAL SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:	224.518,20
PRESUPUESTO DE EJEUCIÓN TOTAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL ÁMBITO E8			
	PRESUPUESTO DE EJEUCIÓN MATERIAL	9.231.156,00 €	
	SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	807.118,65 €	
	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	224.518,20 €	
	TOTAL PRESUPUESTO P.E.M.+S.S.G.G	10.262.792,85 €	



URBANIZACIÓN DE LOS TERRENOS ÁMBITO SUS-14			
Superficie:	464.281,00		
VALORACIÓN OBRAS DE URBANIZACIÓN, INCLUYE S.S.G.G.L.L.			
	RESUMEN	IMPORTE	%
CAPITULO 1	DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS	160.785,98	0,79%
CAPITULO 2	MOVIMIENTO DE TIERRAS	1.020.253,59	4,99%
CAPITULO 3	RED DE SANEAMIENTO	1.196.778,41	5,86%
CAPITULO 4	RED DE ABASTECIMIENTO	1.286.958,76	6,30%
CAPITULO 5	RED DE MEDIA TENSION	893.269,42	4,37%
CAPITULO 6	RED DE BAJA TENSION	1.621.235,82	7,94%
CAPITULO 7	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	924.113,89	4,52%
CAPITULO 8	RED DE TELEFONÍA	814.227,89	3,99%
CAPITULO 9	PAVIMENTACIÓN	11.594.686,64	56,76%
CAPITULO 10	JARDINDERIA Y MOBILIARIO URBANO	850.211,33	4,16%
CAPITULO 11	SEÑALIZACIÓN	65.842,26	0,32%
	PRESUPUESTO DE EJEUCIÓN MATERIAL	20.428.364,00 €	100,00%
VALORACIÓN URBANIZACIÓN SISTEMAS GENERALES			
INCLUIDOS			
DENOMINACION	SUPERFICIE (m2)	VALORACIÓN SUELO (5,00 €/M2)	VALORACIÓN INCLUYENDO SUELO
SISTEMAS GENERALES ESPACIOS LIBRES			
S.G-EE.LL-1	56.915,04	284.575,20	1.422.876,00
		TOTAL:	1.422.876,00
SISTEMAS GENERALES VIARIOS			
S.G-V-1	1.312,74	6.563,70	59.073,30
S.G-V-2	27.437,27	137.186,35	1.234.677,15
S.G-V-3	836,28	4.181,40	37.632,60
S.G-V-6	7.147,80	35.739,00	321.651,00
S.G-V-7	8.996,99	44.984,95	404.864,55
S.G-V-8	632,44	3.162,20	28.459,80
S.G-V-9	-	-	-
		TOTAL:	2.086.358,40
SISTEMAS GENERALES INFRAESTRUCTURAS HIDRÁULICAS			
S.G-INF-1*	100,00	500,00	120.500,00
S.G-INF-2*	200,00	1.000,00	15.265,00
		TOTAL:	135.765,00
		TOTAL SISTEMAS GENERALES INSCRITOS:	3.644.999,40
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN TOTAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL ÁMBITO E8			
PRESUPUESTO DE EJEUCIÓN MATERIAL		20.428.364,00 €	
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS		3.644.999,40 €	
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		- €	
	TOTAL PRESUPUESTO P.E.M.+S.S.G.G	24.073.363,40 €	



URBANIZACIÓN DE LOS TERRENOS ÁMBITO SUNC-1-2-3

Superficie: 79.752,00

VALORACIÓN OBRAS DE URBANIZACIÓN, INCLUYE S.S.G.L.L.

	RESUMEN	IMPORTE	%
CAPITULO 1	DEMOLICIONES Y TRABAJOS PREVIOS	16.948,06	0,79%
CAPITULO 2	MOVIMIENTO DE TIERRAS	107.542,44	4,99%
CAPITULO 3	RED DE SANEAMIENTO	126.149,49	5,86%
CAPITULO 4	RED DE ABASTECIMIENTO	135.655,18	6,30%
CAPITULO 5	RED DE MEDIA TENSION	94.157,35	4,37%
CAPITULO 6	RED DE BAJA TENSION	170.890,51	7,94%
CAPITULO 7	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	97.408,59	4,52%
CAPITULO 8	RED DE TELEFONÍA	85.825,78	3,99%
CAPITULO 9	PAVIMENTACIÓN	1.222.167,63	56,76%
CAPITULO 10	JARDINDERIA Y MOBILIARIO URBANO	89.618,70	4,16%
CAPITULO 11	SEÑALIZACIÓN	6.940,27	0,32%
	PRESUPUESTO DE EJEUCIÓN MATERIAL	2.153.304,00 €	100,00%

VALORACIÓN URBANIZACIÓN SISTEMAS GENERALES

INCLUIDOS

DENOMINACION	SUPERFICIE (m2)	VALORACIÓN SUELO (5,00 €/M2)	VALORACIÓN INCLUYENDO SUELO
SISTEMAS GENERALES VIARIOS			
S.G-V-8	1.173,80	5.869,00	52.821,00
		TOTAL:	52.821,00
		TOTAL SISTEMAS GENERALES INSCRITOS:	52.821,00

ADSCRITOS

DENOMINACION	SUPERFICIE (m2)	VALORACIÓN SUELO (5,00 €/M2)	VALORACIÓN INCLUYENDO SUELO
SISTEMAS GENERALES ESPACIOS LIBRES			
SGELL-2	21.600,00	108.000,00	540.000,00
		TOTAL:	540.000,00
		TOTAL SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS:	540.000,00

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN TOTAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN DEL ÁMBITO E8

PRESUPUESTO DE EJEUCIÓN MATERIAL	2.153.304,00 €
SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS	52.821,00 €
SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	540.000,00 €
TOTAL PRESUPUESTO P.E.M.+S.S.G.G	2.746.125,00 €



SISTEMAS GENERALES CONEXIONES ENDESA, ALJARAFESA Y OBRAS PROCEDENTE MEDIDAS CORRECTORAS EN ESTUDIO DE MOVILIDAD	
<i>AMPLIACIÓN DE SUBESTACIONES EXISTENTES, TENDIDOS ELÉCTRICOS HASTA ÁMBITO E-8, INCLUSO EXPROPIACIONES Y SERVIDUMBRES.</i>	2.000.000,00
<i>OBRAS DE CONSTRUCCIÓN DE NUEVO DEPÓSITO DE 2000 M3 EN UMBRETE, CANALIZACIONES HASTA ÁMBITO E-8, INCLUSO EXPROPIACIONES Y SERVIDUMBRES.</i>	900.000,00
<i>OBRAS DE CONSTRUCCIÓN PREVISTAS EN LAS CONCLUSIONES DEL ESTUDIO DEMOVILIDAD SOSTENIBLE: TRAMO 2, 5 y 9, ampliación de la plataforma en dos carriles TRAMO 10, ampliación del tablero del paso superior sobre la A-49 en dos carriles adicionales. ACTUACIONES EN GLORIETAS: ampliación en las glorietas R4, R5, R6 y R7.</i>	2.000.000,00
TOTAL:	4.900.000,00

La evaluación analítica que implica al planeamiento resultante, que en su desarrollo se remite al planeamiento parcial a gestionar y ejecutar por unidades de ejecución en sistemas de compensación, remiten a los operadores privados y al suelo afectado los costos de implantación de los servicios, por cuanto, esa es la lógica secuencial que se establece para la gestión y ejecución del planeamiento y que permite concluir en un informe favorable de sostenibilidad económica, que a su vez es correspondiente con la superficie de suelo considerada para los usos productivos, así como para su acomodación para el desarrollo urbano previsto en el planeamiento que se incorpora en este documento. Las actuaciones previstas no suponen incidencia presupuestaria en las Haciendas municipales en razón de que la implantación de los servicios se previene como resultado de la gestión y ejecución urbanística en términos de compensación.

B) AFECCIÓN EN LA SUPERFICIE DE SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS

En relación con las superficies destinadas a usos productivos, hay que indicar que se crean los usos industriales, terciarios, comerciales y de equipamientos en los que se era una importante nueva oferta para residenciar nuevo empleo y mejorar las condiciones de emplazamiento de los empleos existentes en el término municipal de Bollullos de la Mitación, manteniendo y potenciando con ello, la estructura de empleo del municipio.

Además de lo indicado, la innovación de las NNSS mantiene, con otras características y dimensiones, pero en la mejor ubicación y condiciones, el sector actual (en suelo no



urbanizable) con uso predominante terciario-industrial que permitirá garantizar la estabilidad de un relevante número de empleos de actividades económicas en el municipio.

Bollullos de la Mitación, Abril de 2.017

Fdo. D. Manuel Dorado Ortega.

ICCP. Col. núm. 18.800



MEMORIA DEL RESUMEN EJECUTIVO

1. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA INNOVACIÓN.

Según el artículo 25.3 “Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística”, del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, así como el apartado 3 artículo 19. Contenido documental de los instrumentos de planeamiento, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) que establece que:

“3. En los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.*
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.”*

En cumplimiento de los citados artículos, se incluye este Documento VII, RESUMEN EJECUTIVO de la Innovación de las Normas Subsidiarias del ámbito E-8.

2. ÁMBITO DE LA INNOVACIÓN.

El ámbito de la presente Innovación se localiza en el ámbito E-8, con una superficie de 902.080,00 m², con una morfología llana con pendientes muy suaves del 1% y cotas bajas de entre 81 y 98 m máximo, siendo sus límites los siguientes:

Están situados en el noreste del término municipal, desde el borde de la ciudad actual (Pibo I), siendo sus límites los siguientes:

- Lindan por el norte: con suelos no urbanizables por los que continúa el pago de Torres de las Arcas.
- Lindan por el sur: con la A-8059.
- Lindan por el este: A-474.
- Lindan por el oeste: con A-8059 y polígono industrial Pibo I.

La presente Innovación delimita un ámbito en el suelo no urbanizable, que pasará a adscribirse:

- Sector SUS-14, de 464.281,00 m².
- Sector SUS-13, de 209.799,00 m².

- Sector SUC, SUNC y SNU
 - o Sub-Sector SUC, de 11.975,00 m².
 - o Sub-Sector SUNC, de 79.752,00 m².
 - o Sub-Sector SNU, de 84.413,00 m².
 - o Sistema General de Espacios Libres Adscritos, de 59.745,00 m².



3. DESCRIPCIÓN DE LA INNOVACIÓN.

La presente Innovación se refiere a un ámbito de suelo localizado en la fachada nororiental de la localidad de Bollullos de la Mitación, en una superficie de 902.080,00 m², delimitándose desde el actual borde de la A-8059, nueva Ronda Exterior Norte (de nueva creación) y al este con la carretera A-474.

La clasificación actual de dicho suelo en las determinaciones de las NNSS, adaptadas a la LOUA y al POT AUS, es la de suelo no urbanizable.

La modificación de la clasificación de los suelos que integran el ámbito, responde a los criterios de superficies establecidos en el Planeamiento Subregional, cumpliendo adecuadamente las



condiciones de superficie del ámbito y ajustándose a criterios de racionalidad y sostenibilidad en el aspecto de su incorporación a la trama de suelo de oportunidad para actividades económicas de Bollullos de la Mitación.

Al tratarse de suelos que se clasifican como urbanizables sectorizados (Sectores SUS-13 y SUS-14), las determinaciones y contenidos relativos a la urbanización de los mismos, se remite a la formulación de los correspondientes planes parciales, que serían susceptibles de desarrollo en unidades de ejecución, con lo que se garantizaría la adecuada progresión de la incorporación de los sectores a la ciudad consolidada, sin riesgos de desarticulaciones ni de generación de vacíos urbanos.

Asimismo, la planificación parcial de los ámbitos SUS-14 y SUS-13 habrán visto afectado su desarrollo por una serie de sistemas generales adscritos a nivel de redes viarias, que garanticen las conexiones y su funcionalidad,

Dentro del ámbito de la Innovación existe un sector, en su mayor parte, sometido a procesos de inundabilidad y por ello considerado como **no urbanizables de especial protección** (por legislación específica). Junto a estos suelos no urbanizables anteriormente descritos, se encuentran suelos que no se consideran inundables (ver estudio hidrológico-hidráulico). Estos terrenos no inundables, estarían incluidos dentro del ámbito de la innovación, se clasificarían como suelos urbanos no consolidados, excepto aquellos que reúnan los siguientes factores que pasarán a clasificarse como suelo urbano consolidado.

Suelo urbano consolidado, con una superficie de 11.975,00 m²:

Suelo urbano no consolidado: Resto de terrenos no inundables que no reúnen los requisitos anteriores. Con una superficie de 79.752,00 m².

Estos últimos se remiten a un Estudio de Detalle o Área de Reforma Interior para detallar las determinaciones y contenidos relativos la urbanización de los mismos.

Se pretende:

- Favorecer el crecimiento el tejido urbano de forma coherente con la actual trama.
- Demanda de suelo Industrial como uso global, terciario y comercial como usos compatibles.
- Se respetan los actuales trazados de las canalizaciones de Aljarafe para el abastecimiento y saneamiento de aguas.
- Conexión de la Innovación con el resto del territorio, determinando la previsión de una ronda norte que regularizará la conectividad con las A-474 y A-8059.



4. NUEVAS CONDICIONES URBANÍSTICAS.

Se presentan en las siguientes tablas las modificaciones urbanísticas del nuevo sector.

CUADRO RESUMEN DE DETERMINACIONES ESTRUCTURALES ÁMBITO E-8, SUC Y SUNC							
Sector	Denominación	SUS-14	SUS-13	SUC	SUNC		
					SUNC-1	SUNC-2	SUNC-3
	Superficies (m ²)	464.281,00	209.799,00	11.975,00	57.947,00	11.796,00	10.009,00
SS.GG. Inscritos	Varios	46.363,52	17.935,97	-	1173,80		
	EE.LL	56.915,04	-	-			
	Infraestructuras	300,00	-	-	-		
	TOTAL	103.578,56	17.935,97	-	1173,80		
SS.GG. Adscritos	Varios	-	750,96	-	-		
	EE.LL	-	38.145,00	-	21600,00		
	Infraestructuras	-	-	-			
	TOTAL	-	38.895,96	-	21600,00		
Clasificación		Urbanizable		Urbano			
Categoría		Sectorizado		Consolidado	No Consolidado	No Consolidado	No Consolidado
Uso	Global	Industrial					
	Característico Zona	Industrial		Terciario		Terciario	
	Complementario	Terciario y Comercial		Comercial / Industrial	Comercial / Industrial	Comercial / Industrial	Comercial / Industrial
	Prohibido	Residencial		Residencial	Residencial	Residencial	Residencial
Edificabilidades	Coef. Edif. (m ² /m ²)	0,60		0,60	0,60		
	Techo máximo	278.568,60	125.879,40	7.185,00	34.768,20	11.796,00	10.009,00
		278.568,60	125.879,40	7.185,00	34.768,20	7.077,60	6.005,40
	Uso Característico (65%)	181.069,59	81.821,61	4.670,25	22.599,33	4.600,44	3.903,51
	Uso Compatible (35%)	97.499,01	44.057,79	2.514,75	12.168,87	2.477,16	2.101,89
Áreas de Reparto	Denominación	AR-11 ACTIVIDADES EMPRESARIALES			AR-1		
	Unidades Ejecución	UE-5	UE-6	UE-1	UE-2	UE-3	UE-4
	Superficie (m ²)	464.281,00	209.799,00	11.975,00	101352,00		
Aprovechamientos	Aprovechamiento medio, AM (u.a.)	0,543	0,458	0,495	0,389		
	Aprovechamiento objetivo, AO (u.a.)	252.243,87	113.983,80	5.924,03	28.666,38	5.835,48	4.951,45
		252.243,87	113.983,80	5.924,03	28.666,38	5.835,48	4.951,45
	Uso Característico	181.069,59	81.821,61	3.409,28	16.497,51	3.358,32	2.849,56
	Uso Compatible	71.174,28	32.162,19	2.514,75	12.168,87	2.477,16	2.101,89
	Aprovechamiento, AU (u.a.)	252.243,87	96.156,70	-	22.557,04	4.591,83	3.896,21
		252.243,87	96.156,70	-	22.557,04	4.591,83	3.896,21
	Diferencias AO-AU (u.a.)	-	17.827,10	-	-6109,34	-1243,65	-1055,25
		-	17.827,10	-	-6109,34	-1243,65	-1055,25
	Aprovechamiento subjetivo, AS (u.a.)	227.019,48	86.541,03	-	20.301,34	4.132,65	3.506,58
		227.019,48	86.541,03	-	20.301,34	4.132,65	3.506,58
Cesión 10% Ayuntamiento (u.a.)	25.224,39	9.615,67	-	2.255,70	459,18	389,62	
	25.224,39	9.615,67	-	2.255,70	459,18	389,62	

Siguiendo los criterios contenidos las NN.SS. MM., y calculando el aprovechamiento medio a partir de unos coeficientes de homogeneización expresados anteriormente se adopta el valor unidad para el uso característico.

El uso característico de actividades económicas es el industrial, resultando como usos compatibles el terciario y comercial. Para el uso global se ha considerado una superficie de techo no inferior al 65% de la superficie de techo del sector y para el uso complementario se podrá obtener una superficie de techo cuyo porcentaje no supere el 35% de la superficie de techo del sector



El aprovechamiento medio del área de reparto coincide muy aproximadamente con el establecido para el actual PIBO y por ello para su consideración resulta:

Uso global: industrial (como característico), terciario y comercial (como usos compatibles).

Cálculo de Aprovechamientos:

Sector	Denominación	SUS - 14	SUS - 13	SUC	SUNC		
					SUNC-1	SUNC-2	SUNC-3
Áreas de Reparto	Denominación	AR-11 ACTIVIDADES EMPRESARIALES			AR-1		
	Unidades Ejecución	UE-5	UE-6	UE-1	UE-2	UE-3	UE-4
	Superficie (m2)	464.281,00	209.799,00	11.975,00	101352,00		
Aprovechamientos	Aprovechamiento medio, AM (u.a.)	0,543	0,458	0,495	0,389		
	Aprovechamiento objetivo, AO (u.a.)	252.243,87	113.983,80	5.924,03	28.666,38	5.835,48	4.951,45
	<i>Uso Característico</i>	181.069,59	81.821,61	3.409,28	16.497,51	3.358,32	2.849,56
	<i>Uso Compatible</i>	71.174,28	32.162,19	2.514,75	12.168,87	2.477,16	2.101,89
	Aprovechamiento, AU (u.a.)	252.243,87	96.156,70	-	22.557,04	4.591,83	3.896,21
	Diferencias AO-AU (u.a.)	-	17.827,10	-	-6109,34	-1243,65	-1055,25
	Aprovechamiento subjetivo, AS (u.a.)	227.019,48	86.541,03	-	20.301,34	4.132,65	3.506,58
	Cesión 10%	25.224,39	9.615,67	-	2.255,70	459,18	389,62
	Ayuntamiento (u.a.)	25.224,39	9.615,67	-	2.255,70	459,18	389,62

5. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

Se ha considerado la superficie que en la Innovación tratan como un suelo, en su mayor parte, sometidos a procesos de inundabilidad y por ellos considerado como no urbanizable de especial protección por legislación específica.

- El subsector SNU Sub-Sector SNU, de 84.413,00 m².

6.-DETERMINACIONES COMPLEMENTARIAS DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y URBANO NO CONSOLIDADO

Para el desarrollo de cada una de las unidades de ejecución, deberá cumplir las necesidades mínimas de reserva de dotaciones definidas en el art. 17.1 de la LOUA.

Del mismo modo, en cumplimiento del artículo anterior 17.1, podrá eximirse parcialmente en la ordenación de concretos sectores de suelo urbano no consolidado. (Art. 17.2 de la LOUA).

En nuestra Innovación tenemos los siguientes sectores al que se le puede aplicar el art. 17.2 de la LOUA:

- UE-2. Suelo Urbano No Consolidado, SUNC-1. Su desarrollo posterior se realizara a través de un Plan Especial.



- UE-3. Suelo Urbano No Consolidado, SUNC-2. Se desarrollará con un Estudio de Detalle. Este suelo hace inviable las posibles cesiones ya que se encuentra con un alto grado de ocupación y sin dimensiones suficientes, por lo que se exime de dichas cesiones
- UE-4. Suelo Urbano No Consolidado, SUNC-3. Se desarrollará con un Estudio de Detalle. El suelo se encuentra acotado por la franja de sistemas generales de espacios libres del arroyo, por su zona de policía (100 m) y por la servidumbre de la carretera A-8059 (50 m), todo esto hace que la zona de aprovechamiento del SUNC-3 sea mínima, y unida a la ocupación existente, se le exime de cesiones.

7. SUELO URBANO CONSOLIDADO Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Se considera como suelo urbano consolidado, con una superficie de 14.889,89 m², al suelo que reúne las siguientes características.

- Estar alineados por la Carretera Prado de la Torre (A-8059)
- Estar alineados al viario denominado Avenida Alcalde Cecilio Gutiérrez de origen local.
- Encontrarse en una trama susceptible de incorporarse al suelo urbano consolidado. (Encontrarse cerca del Pibo).
- Estar dotado como mínimo, de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica de baja tensión.

Suelo urbano no consolidado: Resto de terrenos no inundables que no reúnen los requisitos anteriores. Con una superficie de 79.752,00 m².

6. SUSPENSIÓN DE LICENCIAS.

Según el artículo 27.2 “Suspensión de aprobaciones y otorgamientos de autorizaciones y de licencias urbanísticas” de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía:

“2. El acuerdo de aprobación inicial de los instrumentos de planeamiento determinará la suspensión, por el plazo máximo de un año, del otorgamiento de aprobaciones, autorizaciones y licencias urbanísticas en el área de las nuevas determinaciones para ellas previstas supongan modificación del régimen urbanístico vigente.

Cuando no haya acordado previamente la suspensión a que se refiere el apartado anterior, este plazo tendrá una duración máxima de dos años.”



Quedarían por tanto incluidas en el ámbito de suspensión las licencias, por el plazo máximo de una año, aquellas parcelas cuyos parámetros son alterados por esta Innovación

Bollullos de la Mitación, Abril de 2.018

Fdo. D. Manuel Dorado Ortega.

ICCP. Col. núm. 18.800



7. FICHA URBANÍSTICA DEL AMBITO E-8, AMPLIACIÓN PIBO.

FICHA URBANÍSTICA

IDENTIFICACIÓN

SECTOR: SUC

ÁREA DE REPARTO: AR-1

SUELO URBANO CONSOLIDADO

ORDENACIÓN

DETERMINACIONES ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SITUACIÓN

DENOMINACIÓN:	SUC	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	-
ÁREA DE REPARTO:	AR-1	INICIATIVA:	PÚBLICA
SUPERFICIE: SECTOR	11.975,00 m ² s	PLAN DE DESARROLLO:	-
SS.GG. INCLUIDOS:		PROGRAMACIÓN:	2 AÑOS
SS.GG. ESPACIOS LIBRES	-	USO GOLBAL:	TERCIARIO
SS.GG. INFRAESTRUCTURAS	-	EDIFICABILIDAD BRUTA:	0,60 m ² /m ² s
SS.GG. VIARIOS	-	EDIFICABILIDAD MAXIMA:	7.185,00 m ²
SS.GG. ADSCRITOS:		APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	-
SS.GG. ESPACIOS LIBRES	-	EXCESO DE APROVECHAMIENTO:	-
APROV. MEDIO ÁREA DE REPARTO:	0,495 UA		
APROVECHAMIENTO OBJETIVO:	5.924,03 UA		
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	-		



DETERMINACIONES ORDENACIÓN PORMENORIZADAS

USOS PERMITIDOS Y COEFICIENTE DE PONDERACIÓN

USOS GOLBAL	TERCIARIO	4.670,25 m ² t	USOS COMPATIBLE	INDUSTRIAL	2.514,75 m ²
COEF. POND.:		0,73	COEF. POND.:		1,00
SISTEMAS LOCALES			APROVECHAMIENTO:		5.924,03 UA
S.E.L.:		-			
S.I.P.S.:		-			
TOTAL:		-			

CRITERIOS DE OBSERVACIÓN

LA PROGRAMACIÓN GARANTIZARÁ EL CRECIMIENTO ORDENADO DE LA CIUDAD. SECTOR PERTENECIENTE A LA UE-1

EL SUELO CALSIFICADO COMO SUELO URBANO CONSOLIDADO, CUYO PLANEAMIENTO URBANISTICO DE APLIACAION SERÁN LAS ORDENANZAS DE LA INNOVACIÓN

FICHA URBANÍSTICA

IDENTIFICACIÓN

SECTOR: SUNC-1

ÁREA DE REPARTO: AR-1

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ORDENACIÓN

DETERMINACIONES ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SITUACIÓN

DENOMINACIÓN:	SUNC-1	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN
ÁREA DE REPARTO:	AR-1 UE-2	INICIATIVA:	PÚBLICA
SUPERFICIE: SECTOR	57.947,00 m ² s	PLAN DE DESARROLLO:	PLAN ESPECIAL
SS.GG. INCLUIDOS:		PROGRAMACIÓN:	2 AÑOS
SS.GG. ESPACIOS LIBRES	-	USO GOLBAL:	TERCIARIO
SS.GG. INFRAESTRUCTURAS	-	EDIFICABILIDAD BRUTA:	0,60 m ² /m ² s
SS.GG. VIARIOS	1.173,00 m ² s*	EDIFICABILIDAD MAXIMA:	34.768,20 m ² t
SS.GG. ADSCRITOS:		APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	20.301,34 UA
SS.GG. ESPACIOS LIBRES	21.600,00 m ² s*	EXCESO DE APROVECHAMIENTO:	6.109,34 UA (-)
APROV. MEDIO ÁREA DE REPARTO:	0,389 UA**		
APROVECHAMIENTO OBJETIVO:	28.666,38 UA		
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	2.255,70 UA		

DETERMINACIONES ORDENACIÓN PORMENORIZADAS

USOS PERMITIDOS Y COEFICIENTE DE PONDERACIÓN

USOS GOLBAL	TERCIARIO	22.599,33m ² t	USOS COMPATIBLE	INDUSTRIAL	12.168,87 m ² t
COEF. POND.:	0,73		COEF. POND.:	1,00	
SISTEMAS LOCALES			APROVECHAMIENTO:		28.666,38 UA
S.E.L.:	-				
S.I.P.S.:	-				
TOTAL:	-				

CRITERIOS DE OBSERVACIÓN

EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO, EN EL MARCO DE USO GOLBAL, DEBERÁ ESTABLECER UNA ORDENACION DE USOS PORMENORIZADOS QUE DE RESPUESTA ESPECIALMENTE A LA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES Y TECNOLÓGICAS.

LA PROGRAMACIÓN GARANTIZARÁ EL CRECIMIENTO ORDENADO DE LA CIUDAD. SECTOR PERTENECIENTE A LA UE-2 SE ACREDITARÁ LA EJECUCIÓN PREVIA DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE CONEXIÓN CON LA CIUDAD CONSOLIDADA.

* LOS SISTEMAS GENERALES SE VINCULA A LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN UE-2,3,4.

** EL APROVECHAMIENTO MEDIO ES EL CORRESPONDIENTE A LOS SECTORES SUNC-1,2,3.



FICHA URBANÍSTICA

IDENTIFICACIÓN

SECTOR: SUNC-2

ÁREA DE REPARTO: AR-1

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ORDENACIÓN

DETERMINACIONES ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SITUACIÓN

DENOMINACIÓN:	SUNC-1	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN
ÁREA DE REPARTO:	AR-1 UE-3	INICIATIVA:	PÚBLICA
SUPERFICIE: SECTOR	11.796 m ² s	PLAN DE DESARROLLO:	ESTUDIO DE DETALLE
SS.GG. INCLUIDOS:		PROGRAMACIÓN:	2 AÑOS
SS.GG. ESPACIOS LIBRES	-	USO GOLBAL:	TERCIARIO
SS.GG. INFRAESTRUCTURAS	-	EDIFICABILIDAD BRUTA:	0,60 m ² /m ² s
SS.GG. VIARIOS	1.173,00 m ² s*	EDIFICABILIDAD MAXIMA:	11.796,00 m ² t
SS.GG. ADSCRITOS:		APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	4.132,65 UA
SS.GG. ESPACIOS LIBRES	21.600,00 m ² s*	EXCESO DE APROVECHAMIENTO:	1.243,65 UA (-)
APROV. MEDIO ÁREA DE REPARTO:	0,389 UA**		
APROVECHAMIENTO OBJETIVO:	5.835,48 UA		
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	459,18 UA		



DETERMINACIONES ORDENACIÓN PORMENORIZADAS

USOS PERMITIDOS Y COEFICIENTE DE PONDERACIÓN

USOS GOLBAL	TERCIARIO	4.600,44 m ² t	USOS COMPATIBLE	INDUSTRIAL	2.477,16 m ² t
COEF. POND.:		0,73	COEF. POND.:		1,00
SISTEMAS LOCALES			APROVECHAMIENTO:		5.835,48 UA
S.E.L.:		-			
S.I.P.S.:		-			
TOTAL:		-			

CRITERIOS DE OBSERVACIÓN

EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO, EN EL MARCO DE USO GOLBAL, DEBERÁ ESTABLECER UNA ORDENACION DE USOS PORMENORIZADOS QUE DE RESPUESTA ESPECIALMENTE A LA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES Y TECNOLÓGICAS. LA PROGRAMACIÓN GARANTIZARÁ EL CRECIMIENTO ORDENADO DE LA CIUDAD. SECTOR PERTENECIENTE A LA UE-2 SE ACREDITARÁ LA EJECUCIÓN PREVIA DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE CONEXIÓN CON LA CIUDAD CONSOLIDADA.

* LOS SISTEMAS GENERALES SE VINCULA A LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN UE-2,3,4.

** EL APROVECHAMIENTO MEDIO ES EL CORRESPONDIENTE A LOS SECTORES SUNC-1,2,3.

FICHA URBANÍSTICA

IDENTIFICACIÓN

SECTOR: SUNC-3

ÁREA DE REPARTO: AR-1

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ORDENACIÓN

DETERMINACIONES ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SITUACIÓN

DENOMINACIÓN:	SUNC-1	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN
ÁREA DE REPARTO:	AR-1 UE-4	INICIATIVA:	PÚBLICA
SUPERFICIE: SECTOR	10.009,00 m ² s	PLAN DE DESARROLLO:	ESTUDIO DE DETALLES
SS.GG. INCLUIDOS:		PROGRAMACIÓN:	2 AÑOS
SS.GG. ESPACIOS LIBRES	-	USO GOLBAL:	TERCIARIO
SS.GG. INFRAESTRUCTURAS	-	EDIFICABILIDAD BRUTA:	0,60 m ² /m ² s
SS.GG. VIARIOS	1.173,00 m ² s*	EDIFICABILIDAD MAXIMA:	11.796,00 m ² t
SS.GG. ADSCRITOS:		APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	6.506,58 UA
SS.GG. ESPACIOS LIBRES	21.600,00 m ² s*	EXCESO DE APROVECHAMIENTO:	1.055,25 UA (-)
APROV. MEDIO ÁREA DE REPARTO:	0,389 UA**		
APROVECHAMIENTO OBJETIVO:	4.951,45 UA		
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	389,62 UA		



DETERMINACIONES ORDENACIÓN PORMENORIZADAS

USOS PERMITIDOS Y COEFICIENTE DE PONDERACIÓN

USOS GOLBAL	TERCIARIO	3.903,51 m ² t	USOS COMPATIBLE	INDUSTRIAL	2.101,89 m ² t
COEF. POND.:	0,73		COEF. POND.:	1,00	
SISTEMAS LOCALES			APROVECHAMIENTO:		4.951,45 UA
S.E.L.:	-				
S.I.P.S.:	-				
TOTAL:	-				

CRITERIOS DE OBSERVACIÓN

EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO, EN EL MARCO DE USO GOLBAL, DEBERÁ ESTABLECER UNA ORDENACION DE USOS PORMENORIZADOS QUE DE RESPUESTA ESPECIALMENTE A LA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES Y TECNOLÓGICAS.

LA PROGRAMACIÓN GARANTIZARÁ EL CRECIMIENTO ORDENADO DE LA CIUDAD. SECTOR PERTENECIENTE A LA UE-2 SE ACREDITARÁ LA EJECUCIÓN PREVIA DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE CONEXIÓN CON LA CIUDAD CONSOLIDADA.

* LOS SISTEMAS GENERALES SE VINCULA A LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN UE-2,3,4.

** EL APROVECHAMIENTO MEDIO ES EL CORRESPONDIENTE A LOS SECTORES SUNC-1,2,3.

FICHA URBANÍSTICA

IDENTIFICACIÓN

SECTOR: SUS-13

ÁREA DE REPARTO: AR-11

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

ORDENACIÓN

DETERMINACIONES ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SITUACIÓN

DENOMINACIÓN:	SUS-13	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN
ÁREA DE REPARTO:	AR-11 UE-5	INICIATIVA:	PÚBLICA
SUPERFICIE: SECTOR	209.799,00 m ² s	PLAN DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL
SS.GG. INCLUIDOS:		PROGRAMACIÓN:	6 AÑOS
SS.GG. ESPACIOS LIBRES	-	USO GOLBAL:	INDUSTRIAL
SS.GG. INFRAESTRUCTURAS	-	EDIFICABILIDAD BRUTA:	0,60 m ² /m ² s
SS.GG. VIARIOS	17.935,97 m ² s	EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	125.879,40 m ² t
SS.GG. ADSCRITOS:		APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	85.581,03 UA
SS.GG. VIARIOS	750,96 m ² s	EXCESO DE APROVECHAMIENTO:	17.827,10 UA
SS.GG. ESPACIOS LIBRES	38.145,00 m ² s		
APROV. MEDIO ÁREA DE REPARTO:	0,458 UA		
APROVECHAMIENTO OBJETIVO:	113.983,80 UA		
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	9615,67 UA		



DETERMINACIONES ORDENACIÓN PORMENORIZADAS

USOS PERMITIDOS Y COEFICIENTE DE PONDERACIÓN

USOS GOLBAL	INDUSTRIAL	81.821,61 m ² t	USOS COMPATIBLE	TER. / COMERCIAL	44.057,79 m ² t
	COEF. POND.:	1,00		COEF. POND.:	0,73
SISTEMAS LOCALES			APROVECHAMIENTO:		113.983,80 UA
S.E.L.:	-				
S.I.P.S.:	-				
TOTAL:	-				

CRITERIOS DE OBSERVACIÓN

EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO, EN EL MARCO DE USO GOLBAL, DEBERÁ ESTABLECER UNA ORDENACION DE USOS PORMENORIZADOS QUE DE RESPUESTA ESPECIALMENTE A LA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES Y TECNOLÓGICAS.

LA ORDENACIÓN PROTEGERÁ EL CAUCE Y ZONA DE SERVIDUMBRE DEL ARROUO MAJALBERRAQUE Y LO INTEGRARÁ EN EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.

SECTORIZACIÓN Y PROGRAMACIÓN DE FORMA QUE GARANTICE EL CRECIMIENTO ORDENADO DE LA CIUDAD.

ACREDITANDO LA EJECUCIÓN PREVIA DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE CONEXIÓN CON LA CIUDAD CONSOLIDADA.

FICHA URBANÍSTICA

IDENTIFICACIÓN

SECTOR: SUS-14

ÁREA DE REPARTO: AR-11

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

ORDENACIÓN

DETERMINACIONES ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SITUACIÓN

DENOMINACIÓN:	SUS-14	SISTEMA DE ACTUACIÓN:	COMPENSACIÓN
ÁREA DE REPARTO:	AR-11 UE-6	INICIATIVA:	PÚBLICA
SUPERFICIE: SECTOR	464.281,00 m ² s	PLAN DE DESARROLLO:	PLAN PARCIAL
SS.GG. INCLUIDOS:		PROGRAMACIÓN:	6 AÑOS
SS.GG. ESPACIOS LIBRES	56.915,04	USO GOLBAL:	INDUSTRIAL
SS.GG. INFRAESTRUCTURAS	300,00 m ² s	EDIFICABILIDAD BRUTA:	0,60 m ² /m ² s
SS.GG. VIARIOS	46.363,52 m ² s	EDIFICABILIDAD MAXIMA:	278.568,60 m ² t
SS.GG. ADSCRITOS:		APROVECHAMIENTO SUBJETIVO:	227.019,48 UA
SS.GG. VIARIOS	-	EXCESO DE APROVECHAMIENTO:	-
SS.GG. ESPACIOS LIBRES	-		
APROV. MEDIO ÁREA DE REPARTO:	0,543 UA		
APROVECHAMIENTO OBJETIVO:	252.243,87 UA		
CESIÓN DE APROVECHAMIENTO:	25.224,39 UA		

DETERMINACIONES ORDENACIÓN PORMENORIZADAS

USOS PERMITIDOS Y COEFICIENTE DE PONDERACIÓN

USOS GOLBAL	INDUSTRIAL	181.069,59 m ² t	USOS COMPATIBLE	TER. / COMERCIAL	97.499,01 m ² t
	COEF. POND.:	1,00		COEF. POND.:	0,73
SISTEMAS LOCALES			APROVECHAMIENTO:		252.243,87 UA
S.E.L.:		-			
S.I.P.S.:		-			
TOTAL:		-			

CRITERIOS DE OBSERVACIÓN

EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO, EN EL MARCO DE USO GOLBAL, DEBERÁ ESTABLECER UNA ORDENACION DE USOS PORMENORIZADOS QUE DE RESPUESTA ESPECIALMENTE A LA IMPLANTACIÓN DE ACTIVIDADES EMPRESARIALES Y TECNOLÓGICAS.

LA ORDENACIÓN PROTEGERÁ EL CAUCE Y ZONA DE SERVIDUMBRE DEL ARROYO INNOMINADO Y LO INTEGRARÁ EN EL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

SECTORIZACIÓN Y PROGRAMACIÓN DE FORMA QUE GARANTICE EL CRECIMIENTO ORDENADO DE LA CIUDAD.

ACREDITANDO LA EJECUCIÓN PREVIA DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE CONEXIÓN CON LA CIUDAD CONSOLIDADA.

