AYUNTAMIENTO DE ARAHAL

JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE ARAHAL (SEVILLA)

DOCUMENTO Nº 3.- Memoria Justificativa
DOCUMENTO Nº 4.- Planos de Ordenación

TOMO I

Arahal, junio de 2012

Mario José Mañas López
Arquitecto-Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

José Mañas López
Arquitecto

Fernando Mañas López
Arquitecto

DOCUMENTO Nº 3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA
DOCUMENTO Nº 4.- PLANOS DE ORDENACIÓN

DOCUMENTO Nº 3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- Í N D I C E -

TOMO I

INTRODUCCIÓN.

EQUIPO REDACTOR.

B.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

B.1.- DIAGNOSIS SOCIO-URBANÍSTICA.

CAPÍTULO I.- PROYECCIONES DE POBLACIÓN.
1.1.- Consideraciones previas. Datos iniciales.
1.2.- Cálculo de las proyecciones de población.
1.3.- Conclusiones del análisis demográfico.
1.4.- Población y número de viviendas según proyecciones de población y previsiones del Plan General. Horizonte 2019. Población en 2009 y 2019, proporción.

CAPÍTULO II.- ANÁLISIS DEL MEDIO URBANO.
2.1.- Núcleo de Arahal.
2.1.1.- Crecimiento urbano.
2.1.2.- Situación urbanística actual.
2.1.3.- Usos del suelo.
2.1.4.- Los Equipamientos y los Espacios Libres.
2.1.5.- Zonas degradadas.
2.1.6.- Infraestructuras urbanas.

CAPÍTULO III.- ANÁLISIS DEL MEDIO RURAL.
3.1.- Usos del suelo.
3.2.- Infraestructuras territoriales.

B.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMALIZACIÓN.

CAPÍTULO IV.- ÚNICO.
4.1.- Consideraciones.

B.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

CAPÍTULO V.- OBJETIVOS.
5.1.- Generalidades.
5.2.- En el término municipal.
5.3.- En Suelo Urbano.
5.4.- En Suelo Urbanizable.
5.5.- En Suelo No Urbanizable.

CAPÍTULO VI.- LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN.
6.1.- Los usos del suelo.

6.2.- La clasificación de suelo.
6.3.- Necesidad de Suelo Residencial e Industrial.
6.3.1.- Suelo Residencial.
6.3.2.- Suelo Industrial.
6.3.3.- Conclusiones.
6.4.- Déficit de Dotaciones de Equipamiento Comunitario y de Espacios Libres. Sistemas Generales y Sistemas Locales.
6.4.1.-Equipamiento Comunitario y Espacios Libres. Análisis General.
6.4.2.-Sistemas Generales de Dotaciones de Equipamiento Comunitario y Espacios Libres. Mantenimiento de Estándares.
6.4.2.1.- Caracterización de las dotaciones existentes. Estándares a superar.
6.4.2.2.- Estándar de Sistema General de Espacios Libres.
6.4.2.3.- Déficit de Sistema General (2021).
6.4.2.4.- Nuevos Sistemas Generales.
6.5.- Categorías de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

B.4.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN Y SU JUSTIFICACIÓN.

CAPÍTULO VII.- ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO. SU JUSTIFICACIÓN.
7.1.- Generalidades.
7.2.- Respecto a los usos globales del suelo.
7.3.- Respecto a los Sistemas de Infraestructuras.
7.4.- Respecto al Sistema General de Espacios Libres.
7.5.- Respecto al Sistema General de Equipamiento Comunitario.
7.6.- Respecto al Sistema General de Instalaciones.

CAPÍTULO VIII.- PROPUESTA PARA LOS ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN Y LAS INSTALACIONES ESPECIALES AISLADAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL.
8.1.- Consideraciones.
CAPÍTULO IX.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
9.1.- Propuesta de Delimitación de Suelo Urbano.
9.1.1.- Áreas del Suelo Urbano que se clasifican.
9.1.2.- Delimitación.
9.2.- Propuesta de Suelo Urbanizable.
9.2.1.- Categorías de Suelo Urbanizable.
9.2.2.- Suelo Urbanizable Ordenado.
9.2.3.- Suelo Urbanizable Sectorizado.
9.2.4.- Suelo Urbanizable No Sectorizado.
9.2.5.- Análisis de las previsiones. Suelo Urbanizable Sectorizado y Suelo Urbano. Proporción.
9.3.- Propuesta de Suelo No Urbanizable.
9.3.1.- Suelo No Urbanizable del hábitat rural diseminado
9.3.2.- Áreas con regulación propia.

CAPÍTULO X.- ACTUACIONES PREVISTAS SOBRE EL SUELO URBANO.
10.1.- Núcleo Histórico.

10.2.- Áreas que requieren actuaciones urbanísticas en Suelo Urbano.
10.3.- Actuaciones Urbanísticas sobre Suelo Urbano Consolidado.
10.3.1.- Actuaciones No Incluidas en Unidades de Ejecución.
10.3.1.1.- Actuaciones Urbanísticas No Integradas.
10.3.1.2.- Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Arahal.
10.3.1.3.- Sistemas Generales en Suelo Urbano Consolidado.
10.4.- Actuaciones Urbanísticas sobre Suelo Urbano No Consolidado.
10.4.1.- UNC. Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado No incluidas en ARI ni en Sector.
10.5.- Estrategias de Equipamiento.
10.6.- Sistemas de actuación propuestos.
10.7.- Programación y prioridades de actuación.

B.5.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

CAPÍTULO XI.- DETERMINACIONES EN SUELO URBANO.
11.1. Generalidades.
11.2.- Zonificación: Asignación de usos pormenorizados.
11.3.- Actuaciones urbanísticas en Suelo Urbano.
11.3.1.- Clasificación.
11.3.2.- Actuaciones sobre Suelo Urbano Consolidado.
11.3.2.1.- Actuaciones Urbanizadoras No Integradas.
11.3.2.2.- Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Arahal.
11.3.2.3.- Sistemas Generales.
11.3.3.- Actuaciones sobre Suelo Urbano No Consolidado.
11.3.3.1.- UNC. Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado No incluidas en ARI o Sector.
11.3.3.2.- Fichas UNC. Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado No incluidas en ARI o Sector.

TOMO II

11.3.4.- Cuadro resumen de actuaciones urbanísticas en Suelo Urbano.
11.3.5.- Dotaciones y cesiones en las Unidades de Ejecución.
11.3.6.- Áreas de Reparto. Aprovechamiento Subjetivo Susceptible de Apropiación, Objetivo y Medio en las Unidades de Ejecución incluidas en las

actuaciones delimitadas en el Suelo Urbano No Consolidado.

CAPÍTULO XII.- DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE.
12.1.- Delimitación del Suelo Urbanizable.
12.1.1.- Núcleo de Arahal.
12.1.2.- Exterior núcleo de Arahal.
12.2.- Suelo Urbanizable Ordenado.
12.2.1.- Generalidades.
12.2.2.- Suelo Urbanizable Ordenado.
12.3.- Suelo Urbanizable Sectorizado.
12.3.1.- Zonificación, asignación de usos globales.
12.3.2.- Sectorización.
12.3.3.- Fichas de ámbito de Planeamiento de Desarrollo y/o gestión de los Sectores.
12.3.3.1.- Fichas Sectores Residenciales en Suelo Urbanizable Sectorizado: UZS-08, UZS-09, UZS-10.
12.3.3.2.- Ficha Sector Industrial en Suelo Urbanizable Sectorizado: UZS-11.
12.4.- Áreas de Reparto. Aprovechamientos Subjetivo Susceptible de Apropiación, Objetivo y Medio en las Unidades de Ejecución. Coeficientes de Ponderación de Usos Pormenorizados. Coeficientes de Ponderación de Uso, Tipología y Situación de los Sectores.
12.5.- Suelo Urbanizable No Sectorizado.
12.6.- Superficie de los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado y de las Áreas de Suelo Urbanizable No Sectorizado.

CAPÍTULO XIII.- DETERMINACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.
13.1.- Áreas en Suelo No Urbanizable.
13.1.1.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.
13.1.1.1.- Espacios Catalogados por la Ley 2/1989 Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.
13.1.1.1.1.- Lugar de Importancia Comunitaria.
13.1.1.2.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Vías Pecuarias.
13.1.1.3.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección Arqueológico.
13.1.1.4.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección Sistema General Viario. Red Viaria
13.1.1.5.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección Sistema General Ferroviario.
13.1.1.6.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección Dominio Público Hidráulico y Zonas de Servidumbre

13.1.2.- Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.
13.1.2.1.-Suelo No Urbanizable de Carácter Agrícola o Rural.
13.1.3.- Áreas con Regulación Propia.
13.2.- Condiciones generales de protección del Suelo No Urbanizable.
13.3.- Limitaciones en el Suelo No Urbanizable.
13.4.- Concepto de núcleo de población.
13.5.- Parcelación urbanística.
13.6.- Condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de núcleo de población.
13.7.- Construcciones en Suelo No Urbanizable. Características generales.
13.8.- Tramitación de las licencias en Suelo No Urbanizable.
13.9.- Determinaciones específicas según el tipo de construcción.
13.10.- Instalaciones y construcciones agrícolas.
13.11.- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.
13.12.- Edificios destinados a vivienda familiar.
13.13.- Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social.

CAPÍTULO XIV.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO Y DE LOS ESPACIOS URBANOS DE INTERÉS.
14.1.- Regulación de la protección.
14.2.- Bienes de Interés Cultural.
14.3.- Catálogo de Bienes de Interés Artístico y Arquitectónico y de Interés Natural (Exterior al Conjunto Histórico Declarado). Clasificación del Patrimonio Edificado.
14.3.1.- Conjunto Histórico.
14.3.1.1.- Bienes Inmuebles de Interés Histórico. Grado I Protección Integral.
14.3.2.- Exterior al Conjunto Histórico.
14.3.2.1.- Bienes Inmuebles de Interés Histórico. Grado I Protección Integral.
14.3.2.2.- Bienes Inmuebles de Interés Arquitectónico y Arqueológico. Grado II Protección Estructural.
14.3.2.3.- Bienes Inmuebles de Interés Ambiental. Grado III Protección Ambiental.
14.4.- Protección del Patrimonio Edificado.
14.5.- Catálogo de Inmuebles.

B.6.- JUSTIFICACIÓN DE PREVISIONES DE NUEVO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y NUEVOS ESPACIOS LIBRES EN SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE.
CAPÍTULO XV.- GENERAL.
15.1.- Previsiones de nuevo Equipamiento Comunitario y Nuevos Espacios Libres.
15.2.- Previsiones de Equipamiento Comunitario de Sistema General y Espacios Libres de Sistema General.
B.7.- SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, ESPACIOS

LIBRES, COMUNICACIONES, INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS MISMOS. ESTABLECIMIENTO DEL PLAN DIRECTOR DE SISTEMAS GENERALES.

CAPÍTULO XVI.- GENERAL.
16.1.- Sistemas Generales y adscripción de los suelos destinados a Sistemas Generales en el PGOU de Arahal.
16.2.- Plan Director de Sistemas Generales.
16.3.- Consideración Precautoria.

B.8.- JUSTIFICACIÓN DE LOS ESQUEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURA.

CAPÍTULO XVII.- RED VIARIA.
17.1.- Red viaria.
17.1.1.- En Suelo Urbano.
17.1.2.- En Suelo Urbanizable.
17.1.3.- En Suelo No Urbanizable.

CAPÍTULO XVIII.- INFRAESTRUCTURAS.
18.1.- General
18.2.- Red de distribución de agua.
18.3.- Red de saneamiento.
18.4.- Red eléctrica.
18.5.- Prevención de inundaciones en el término municipal de Arahal.

B.9.- LA EXPROPIACIÓN FORZOSA POR RAZÓN DE URBANISMO.

CAPÍTULO XIX.- GENERAL.

B.10.- INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO.

CAPÍTULO XX.- GENERAL.
20.1.- Derechos de tanteo y retracto.
20.2.- Patrimonio Municipal del suelo.
20.3.- Calificación de suelo para Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de Protección Pública.

B.11.- JUSTIFICACIÓN DE LA IDONEIDAD AMBIENTAL Y DE LA COHERENCIA CON LAS AFECCIONES EXISTENTES DE LAS DETERMINACIONES.

CAPÍTULO XXI.- GENERAL.
21.1.- Idoneidad ambiental.
21.2.- Coherencia respecto a otros planes y a la legislación vigente.

B.12.- CUADROS RESUMEN DE DATOS BÁSICOS DE ORDENACIÓN.

CAPÍTULO XXII.- GENERAL.
22.1.- Resúmenes
B.13.- CUADROS RESUMEN E SUPERFICIES TOTALES DE ORDENACIÓN.

B.14.- PROPUESTA DE MEDIDAS PREVENTIVAS A ADOPTAR.

CAPÍTULO XXII.- GENERAL.

B.15.- ESTABLECIMIENTO DE LOS INDICADORES A CONSIDERAR PARA LA SUSTITUCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

CAPÍTULO XXIII.- GENERAL.
23.1.- Revisión.
23.2.- Innovación.

B.16.- CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA, DECRETO 206/2006 DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2006.

CAPÍTULO XXIV.- CONSIDERACIONES GENERALES.
24.1.- Decreto 206/2006 de 28/11/2006, Artículo 45.4.a.
24.2.- Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner Suelo Urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

CAPÍTULO XXV.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
25.1.- Clasificación del Suelo Definitiva en el Documento de P.G.O.U. para Aprobación Definitiva, de acuerdo con el Artículo 17.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
25.2.- Justificación.

CAPÍTULO XXVI.- ESTUDIO DEL CRECIMIENTO PREVISTO DE SUELO URBANIZABLE Y POBLACIÓN HASTA EL AÑO 2021.
26.1.- Evaluación del Crecimiento según Determinaciones del P.O.T.A.
26.2.- Fechas de las Fases del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Arahal (Sevilla).
26.3.- Estudio del crecimiento previsto en el PGOU de Suelo Urbanizable con respecto al Suelo Urbano existente en los próximos ocho años desde la Aprobación Definitiva del PGOU (2021).
26.3.1.- Fuentes
26.3.2.- Cálculo del incremento de Suelo Urbanizable con respecto al Suelo Urbano existente
26.4.- Estudio del crecimiento previsto en PGOU de la población en los siguientes ocho años desde la Aprobación Definitiva del PGOU (2013).
26.4.1.- Fuentes.

26.4.2.- Cálculo del incremento de Población con respecto a la Población existente aplicando los criterios del Plan de Ordenación Territorial (P.O.T.A.)

ÍNDICE DE CUADROS

B.1.- DIAGNOSIS SOCIO-URBANÍSTICA

CAPÍTULO I.- PROYECCIONES DE POBLACIÓN.
Cuadro 1-1.- Tasa de crecimiento.
Cuadro 1-2.- Resumen del análisis demográfico.
Cuadro 1-3.- Población y número de viviendas. Horizonte 2019.

B.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

CAPÍTULO VI.- LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN.
Cuadro 3-1.- Necesidad de Suelo Urbano y Urbanizable. Horizonte año 2021.
Cuadro 3-2.- Estándares de Dotaciones de Equipamientos y Espacios Libres.
Cuadro 3-3.- Equipamiento Comunitario y Espacios Libres. Existentes y Necesarios. Resumen de superficies y Déficits (I y II).
Cuadro 3-4.- Nuevo suelo para Equipamiento Comunitario y Espacios Libres.
Cuadro 3-5.- Equipamiento Comunitario a 2009. Caracterización como Sistema General o Sistema Local. Estándares a 2009.
Cuadro 3-6.- Espacios Libres a 2009. Caracterización como Sistema General o Sistema Local. Estándares a 2009.
Cuadro 3-7.- Déficit de Dotaciones de Sistema General.
Cuadro 3-8.- Nuevo Suelo para Sistemas Generales de Equipamiento Comunitario y Espacios Libres.

B.4.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN Y SU JUSTIFICACIÓN.

CAPÍTULO VII.- ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO. JUSTIFICACIÓN.
Cuadro 4-1.- Usos globales del suelo.
Cuadro 4.2.- Espacios Libres de Sistema General de nueva creación.
Cuadro 4-3.- Equipamiento Comunitario de Sistema General de nueva creación.

CAPÍTULO IX.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
Cuadro 4-4.- Superficie total clasificada como Suelo Urbano.

B.5.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

CAPÍTULO XI.- DETERMINACIONES EN SUELO URBANO.
Cuadro 5-2.- Resumen de actuaciones urbanísticas en Suelo Urbano.
Cuadro 5-3.A.- Coeficientes de ponderación de uso pormenorizado. Suelo Urbano.
Cuadro 5-4.- Cálculo del Aprovechamiento Medio. Áreas de Reparto 1 a 10. Suelo Urbano.

CAPÍTULO XII.- DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE.
Cuadro 5-5.A.- Coeficientes de ponderación de uso pormenorizado. Suelo Urbanizable.
Cuadro 5-6.- Cálculo del Aprovechamiento Medio. Áreas de Reparto Nº 11 a 14.
Cuadro 5-7.- Resumen de superficies en Suelo Urbanizable.

B.6.- JUSTIFICACIÓN DE PREVISIONES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL Y ESPACIOS LIBRES EN SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE.
CAPÍTULO XV.- GENERAL.
Cuadro 6-1.- Previsiones de Nuevo Equipamiento Dotacional.
Cuadro 6-2.- Previsiones de nuevos Espacios Libres.
Cuadro 6-3.- Previsiones de Equipamiento Comunitario de Sistema General y Espacios Libres de Sistema General.

B.12.- CUADROS RESUMEN DE DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN.

Cuadro 12-1.- Resumen de datos básicos de ordenación. Suelo Urbano. Usos globales y Sistemas Generales.
Cuadro 12-2.- Resumen de datos básicos de ordenación. Suelo Urbanizable. Usos globales y Sistemas Generales.
Cuadro 12-3.- Resumen de datos básicos de ordenación. Sistemas Generales.
Cuadro 12.4.- Resumen de Superficies. Equipamiento Comunitario.

Cuadro 12.5.- Resumen de Superficies. Espacios Libres.

B.13.- CUADROS RESUMEN DE SUPERFICIES TOTALES DE ORDENACIÓN.

Cuadro 13-1.- Superficies Totales en Suelo Urbano.
Cuadro 13-2.- Superficies Totales en Suelo Urbanizable.

ÍNDICE DE FICHAS

B.5.- Justificación de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística.

Capítulo XI.- Determinaciones en Suelo Urbano

- Fichas UNC. Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado No Incluidas en ARI o Sector.

Capítulo XII.- Determinaciones en Suelo Urbanizable.

- Fichas Sectores Residenciales en Suelo Urbanizable Sectorizado:
  - UZS-08
  - UZS-09
  - UZS-10

- Ficha Sector Industrial en Suelo Urbanizable Sectorizado:
  - UZS-11

DOCUMENTO N° 4.- PLANOS DE ORDENACIÓN

- Í N D I C E -

I.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

NÚCLEO URBANO DE ARAHAL

- **Serie E1 Clasificación del Suelo y Categorías**
  - Plano n° OE-1 "Clasificación del Suelo y Categorías". Escala 1:4.000.

- **Serie E2 Zonificación y Dotaciones**
  - Plano n° OE-2 "Zonificación". Escala 1:4.000.
  - Plano n° OE-3 "Dotaciones y Bienes de Dominio Público". Escala 1:4.000.

- **Serie E3 Gestión, Ejecución y Programación**
  - Plano n° OE-4 "Gestión, Ejecución y Programación". Escala 1:4.000.

- **Series E4 y E5 Infraestructuras y Protección.**
  - Plano n° OE-5 "Infraestructuras. Protección". Escala 1:5.000.

TÉRMINO MUNCIPAL

- **Serie E1T Clasificación del Suelo y Categorías**
  - Plano n° OE-6.1-T "Clasificación del Suelo y Categorías". Escala 1:20.000. Hojas OE-6.1-T y OE-6.2-T.

- **Series E2T, E4T y E5T Zonificación y Dotaciones. Infraestructuras. Protección.**
  - Plano n° OE-7-T "Zonificación y Dotaciones. Infraestruc-". turas. Protección". Escala 1:20.000. Hojas OE-7.1-T y OE-7.2-T

II.- ORDENACIÓN COMPLETA

NÚCLEO URBANO DE ARAHAL

- **Serie C1 Clasificación del Suelo y Categorías. Gestión, Ejecución y Programación.**
  - **Plano n° OC-1** "Clasificación del Suelo y Categorías. Gestión, Ejecución y Programación". Escala 1:4.000.

- **Serie C2 y C4 Zonificación y Dotaciones**
  - Plano n° OC-2 "Zonificación". Escala 1:4.000.
  - Plano n° OC-3 "Dotaciones. Bienes de Dominio Público". Escala 1:4.000.
  - Plano n° OC-4 "Determinaciones en Suelo Urbano y

Urbanizable. Protección". Escala 1:2.000. Hojas OC-4.1 a OC-4.4.

- **Series C5 Infraestructuras.**
  - Plano nº OC-5 "Infraestructuras". Escala 1:5.000.

TÉRMINO MUNCIPAL

- **Serie C1T Clasificación del Suelo y Categorías**
  - Plano nº OC-6-T "Clasificación del Suelo y Categorías". Escala 1:20.000. Hojas OC-6.1-T y OC-6.2-T.

- **Series C2T, C4T y C5T Zonificación y Dotaciones. Protección. Infraestructuras**
  - Plano nº OC-7-T "Zonificación y Dotaciones. Protección Infraestructuras". Escala 1:20.000. Hojas OC-7.1-T y OC-7.2-T.

DOCUMENTO Nº 3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

TOMO I

INTRODUCCIÓN.

Los Planes Generales de Ordenación Urbanística son un instrumento urbanístico cuya definición legal viene recogida en el Artículo 8 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Son de carácter prioritario, siendo de aplicación obligatoria en la totalidad del Término Municipal desde el momento de su aprobación definitiva.

Los preceptos establecidos en detalle que deben cumplir estos instrumentos se encuentran en el Capítulo II "Los Instrumentos de Planeamiento", Sección Primera - Planes Generales de Ordenación Urbanística, Artículos 8 a 10 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

EQUIPO REDACTOR:

DIRECCIÓN FACULTATIVA:

MARIO JOSÉ MAÑAS LÓPEZ
Arquitecto
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

JOSÉ MAÑAS LÓPEZ
Arquitecto

FERNANDO MAÑAS LÓPEZ
Arquitecto

EQUIPO TÉCNICO:

ANA BELÉN RECA EXPÓSITO
Geógrafa

JUAN MANUEL ALMEIDA GONZÁLEZ
Técnico De Urbanismo

MANUEL FONSECA FELIPE
Delineante.

ROSA LÓPEZ ALMANSA
Administrativo

B.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

B.1.- DIAGNOSIS SOCIO-URBANÍSTICA.

CAPÍTULO I.- PROYECCIONES DE POBLACIÓN.

1.1.- CONSIDERACIONES PREVIAS. DATOS INICIALES.

Se establecen como datos iniciales en la redacción y tramitación del Plan General de Ordenación Urbanística los correspondientes a la fecha de inicio de los trabajos, en nuestro caso 2009.

Para realizar las "proyecciones de población" del municipio de Arahal se aplican las tasas de natalidad, de mortalidad y el saldo migratorio previsible para el año 2021, en base a los datos registrados en los últimos años, lo que permite fijar unos parámetros de análisis:

1. Establecer como Tasa de Natalidad proyectable un índice del 11,48 ‰.

2. Establecer como Tasa de Mortalidad proyectable el 8,55 ‰.

3. Establecer como Saldo Migratorio proyectable la cifra – 0,30‰.

1.2.- CÁLCULO DE LAS PROYECCIONES DE POBLACIÓN.

Para realizar dicho cálculo en el municipio de Arahal hemos utilizado un sistema que se basa en el siguiente cálculo matemático:

La fórmula de la que partimos es:

$$Pf = Pi\ (1+r)^{t}$$

En donde:
Pf = Población final o proyectada.
Pi = Población inicial o de base.
r = Tasa de crecimiento.
t = Tiempo en años.

A partir de los datos de crecimiento establecidos para los próximos años, el índice de crecimiento anual aplicado a las proyecciones es el siguiente:

CUADRO Nº 1.1.- Tasa de Crecimiento. Arahal

Tasa de Natalidad	11,48 ‰
Tasa de Mortalidad	8,55 ‰
Saldo Migratorio	- 0,30 ‰
Indice o Tasa de Crecimiento	+ 2,63 ‰

Con el índice de crecimiento anterior, establecemos las proyecciones que se plantean.

Población 2009

19.248 Habitantes.

Población 2021

$19.248\ (1+0,0263)^{10} = 19.248 \times 1,365500762 = 26.283$ habitantes

1.3.- CONCLUSIONES DEL ANÁLISIS DEMOGRÁFICO.

Los parámetros básicos del análisis demográfico realizado en el apartado anterior ofrecen los siguientes valores fundamentales para el establecimiento de las necesidades de Suelo Urbano y Urbanizable para la totalidad del municipio.

Datos actuales.-

Año 2009

- Nº total de habitantes = 19.248

- Nº de familias = 6.637

- Nº de viviendas = 9.307.

- Nº de viviendas ocupadas permanentemente = Se estima en un 70% del número total de viviendas = 6.514.

- Demanda potencial de viviendas:

  La calculamos en base a considerar un índice de hacinamiento igual a 1, es decir, una vivienda por cada familia y, además, manteniendo el 25% considerado de viviendas vacías u ocupadas temporalmente.

  Demanda potencial de viviendas = Nº de familias - Nº de viviendas de ocupación permanente.

  Demanda potencial de viviendas = 6.637 – 6.514 = 123 Viv.

- Demanda real de viviendas nuevas:

  Se estima, considerando que un 25% de la demanda potencial, se cubre con la rehabilitación y obra nueva de las viviendas existentes.

  Demanda real de viviendas = 75% de la demanda potencial = 75% S/240 = 92 Viv.

  Nº total de viviendas necesarias = 9.307 + 123 = 9.430 Viv.

Año 2011

- Nº total de habitantes = 19.382

Proyección.-

Horizonte de 2021

- Población total al año 2021 = 26.283 habitantes.
- Nº de miembros por Fam. a 2011 = 2,40 Pers./Fam. (Estim.).
- Nº de familias a 2021 = 26.283/2,40 = 10.951 fam.
- Demanda potencial de viviendas al 2021 = 10.951 Fam. – 6.514 Viv. = 4.437 Viviendas.
- Demanda real de Viviendas nuevas (75% del anterior) = 3.328 Viviendas
- Número total de viviendas necesarias = 9.307 + 3.328 = 12.635 viviendas.

CUADRO N.º 1. 2.- Resumen del Análisis Demográfico.

Datos	Datos Iniciales 2009	2021
N.º Total de Habitantes	19.248	26.283
N.º de Familias	6.637	10.951
N.º de Personas / Familia	2,90	2,40
N.º Total de Viviendas Necesarias	9.430	12.635
Demanda Real de Nuevas Viviendas	**123**	**3.328**

1.4.- POBLACIÓN Y NÚMERO DE VIVIENDAS SEGÚN PROYECCIONES DE POBLACIÓN Y PREVISIONES DEL PLAN GENERAL. HORIZONTE 2019. POBLACIÓN EN 2009 y 2019, PROPORCIÓN.

Para dar cumplimiento a las necesidades resultantes del análisis demográfico anterior, el Plan General de Ordenación Urbanística prevé el siguiente número de viviendas y habitantes:

a.- Número total de viviendas previstas en el Plan General (según cuadros 12.1 y 12.2 de la presente Memoria Justificativa = 11.848 viviendas (9.307 + 901 + 1.640).

b.- Número total de habitantes previstos en el Plan General:

b.1.- Datos actuales 2009: 19.248 habitantes.

b.2.- Nueva población en Suelo Urbano No Consolidado: Viviendas nuevas previstas por el Plan General:901 viviendas, según la presente Memoria Justificativa. Con una población: 901 x 2,40 = 2.162 habitantes.

b.3.- Nueva población en Suelo Urbanizable Sectorizado: Viviendas nuevas previstas por el Plan General de Ordenación Urbanística: 1.640 (según cuadro nº 12.2) Población 1.640 x 2,4 = 3.936 habitantes.

b.4.- Previsiones Plan General de Ordenación Urbanística: Población total prevista: 19.248 + 2.162 + 3.936 = 25.346 habitantes.

CUADRO Nº 1.3.- Población y número de viviendas horizonte 2021.

Proyecciones de población		**Previsiones PGOU**	
Población proyectada	**Viviendas Necesarias**	**Población prevista**	**Viviendas previstas**
26.283 habitantes	12.635 Uds	25.346 habitantes	11.848 Uds.

CAPÍTULO II.- ANÁLISIS DEL MEDIO URBANO.

2.1.- NÚCLEO DE ARAHAL.

2.1.1.- CRECIMIENTO URBANO.

Madoz coloca en Arahal la antigua Arialdunum, mencionada por Plinio como una de las ciudades más importantes de las existentes entre el Betis y el Océano. Aun cuando no existe certeza de esa afirmación, sí es verosímil que la fundación de la ciudad sea romana o prerromana. De hecho las comarcas de la Campiña y el Aljarafe eran entonces la primera franja de tierra habitable tras la gran marisma de la desembocadura del Guadalquivir, y constituían la cabeza de la fértil llanura del río. La posición relativamente elevada que ocupa el barrio antiguo, sugiere en la trama actual de Arahal la huella de una ciudad romana de ordenado trazado. Si la vieja Arialdunum ocupó el solar de Arahal, debió verse reducida a escombros en el tiempo de colapso de la vida urbana que marcó el final de la época romana.
La traza de Arahal es hoy la de un pueblo de fundación medieval transformado, y aún su nombre sugiere una transformación de la voz árabe Al-Hara o Al-Harat (el barrio, la villa). La historia de la civilización hispano-musulmana demuestra que son excepcionales los poblamientos árabes sobre terrenos desiertos, y que las fundaciones de asentamientos se hacían siempre sobre fortalezas, cortijos o alquerías preexistentes. Si la ciudad romana no sobrevivió como tal al ocaso de la dominación romana, sí parece posible que restos de las misma permanecieran como fundi o praedia semifortificada.

Arahal no aparece reseñado en las enumeraciones y descripciones de la red de asentamientos de la Andalucía musulmana, que tanto García Bellido como Torres Balbás recogen de los geógrafos e historiadores árabes. Sí aparecen otras ciudades de la Campiña Sevillana, y su número y cercanía dan una idea aproximada de un periodo califal en que el aceite del Aljarafe y el algodón de la Campiña eran exportados desde Sevilla hacia las tierras de ultramar.

La caída del Califato de Córdoba influyó positivamente en el desarrollo urbano de las poblaciones de la ribera del Guadalquivir.

Arahal árabe debía restringirse a poco más del área de la ciudad del siglo XVIII. Aunque no se dispone de datos al respecto, puede intuirse la huella de la cerca árabe en el anillo formado por las calles General Varela – Juan Leonardo – Cervantes. Este esquema situaría la puerta principal del recinto cercado en la actual Plaza de los Mártires, y daría una organización de la ciudad en torno a un camino longitudinal, que es típico de los poblamientos árabes del valle del Guadalquivir.
En este contexto de intuiciones podría decirse que la mezquita y el mercado ocuparían el entorno de la iglesia de Santa María

Magdalena, la cota más alta del núcleo.

Poco queda en la traza actual de la ciudad de los que pudo ser su forma en el periodo árabe, como las demás ciudades musulmanas vio alterada su estructura por el ensanchamiento de calles y apertura de plazas que introdujeron los pobladores cristianos, con un entendimiento de la vida urbana radicalmente opuesto al de sus predecesores. Este proceso, que se desencadena en el siglo XVI con el triunfo del renacimiento, se vio incrementado en la zona por la proximidad de ciudades de nueva fundación surgidas con los primeros Borbones. La influencia de la traza regular, plazas ordenadas, y regularización del parcelario agrícola de enclaves como La Luisiana, forzosamente debieron influir en la regularización del viario de Arahal.

Arahal pasó a manos castellanas casi coetáneamente con Sevilla y fue junto con Morón de la Frontera a la orden de Alcántara en 1285. En 1460 pasa a manos del marquesado de Villena.

En 1554 obtiene el privilegio de Villa por otorgamiento de Carlos V.

Arahal debió tener gran auge en el siglo XVIII, como podemos apreciar en sus principales obras arquitectónicas (levantadas con frecuentes aportaciones coloniales) que datan de este siglo.

Según noticias de Pascual Madoz, publicadas en 1845, contaba en la época 1.307 casas distribuidas en 45 calles y 2 plazas. Existían siete escuelas, un hospital y tres ermitas. La población era de 1.668 vecinos y 6.988 almas.

A mediados del siglo XIX Arahal se convertirá en foco catalizador de movimientos revolucionarios.

Queda claro, tras la reseña histórica anterior, que Arahal comienza a tener una entidad poblacional y urbana de cierta entidad tras hacerse cargo de ella la Orden de Calatrava.
Sin duda su mayor esplendor proviene a partir del siglo XVII y alcanza prácticamente hasta nuestros días. Así lo ponen de manifiesto un buen número de edificaciones civiles y religiosas que datan de estas fechas.

Elemento a destacar para comprender la evolución del caso histórico de Arahal son los datos que Madoz aporta acerca del pueblo en la primera mitad del siglo XIX.

Podríamos establecer pues, la existencia de dos plazas históricas. Una la que antecede a la Iglesia Parroquial de la Magdalena, cuyas edificaciones en su mayor parte datan de los siglos XVII y XVIII. En este lugar creemos podría establecerse el núcleo originario de edificación de Arahal. La trama urbana, el viario y las parcelas de esa zona, la más alta por otra parte de todo el pueblo, creemos lo ponen de manifiesto.

La segunda de las plazas, en la que se encuentra el Ayuntamiento,

edificio decimonónico, que contenía la cárcel y una ermita pública. Debió estar rodeado por magníficos edificios dieciochescos, de los que hoy apenas se conservan interesantes muestras. Esta plaza sufre una renovación parcial de su caserío en el siglo XIX, años en los la calle Corredera tomará especial auge, como así lo ponen de manifiesto la edificaciones decimonónicas en ella existentes y que sin duda debieron ser fruto de una traslación en cuanto a importancia urbana, consolidando la plaza del Ayuntamiento como centro neurálgico de la Villa.

2.1.2.- SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL.

En la Memoria Informativa se ha estudiado el medio urbano y toda la problemática urbanística. Las consecuencias que se extraen inmediatamente de su análisis son las siguientes:

- La problemática urbanística general del municipio de Arahal viene dada, principalmente, por los déficits que presenta el planeamiento vigente, puesto que carece de una zonificación clara del Suelo Urbano, así como de ordenanzas de edificación y de usos en los distintos tipos de suelo.

- Existe la necesidad de establecer una nueva línea de delimitación de Suelo Urbano, integrando dentro de ella el total de las áreas edificadas, pues según la vigente Ley del Suelo, cumplen las condiciones necesarias, teniendo en cuenta las condiciones urbanísticas actuales y las perspectivas existentes.

- Es necesaria la revisión y actualización de todas las ordenanzas relativas a materiales y condiciones estéticas de la edificación, especialmente de la protegida, así como de las condiciones volumétricas y de altura.

- Resulta necesario establecer una zonificación rigurosa en el núcleo urbano y particularmente de las áreas industriales que aún existen en el mismo. La zonificación actual no se corresponde con la realidad, y ha tenido como consecuencia la necesidad de redactar numerosas Modificaciones de las Normas Subsidiarias vigentes para recalificar áreas o parcelas industriales a residenciales.

- Casi la totalidad del Suelo Urbanizable previsto en las Normas Subsidiarias vigentes no se ha desarrollado, debido entre otros factores, a los problemas de gestión que se han planteado como consecuencia de una inadecuada sectorización.

- Es necesaria la apertura de nuevas áreas industriales que cubran los importantes déficits que tiene el municipio de Arahal de Suelo con uso industrial, como se aprecia en el punto 7.3 de esta Memoria Justificativa.

- El núcleo presenta déficit de Equipamientos Comunitarios y de Espacios Libres y zonas verdes y de suelo público para construcción de viviendas sociales.

- El núcleo necesita suelo residencial, tanto privado, como de titularidad pública, que posibilite, el abaratamiento del suelo para construcción de viviendas con el aumento de la oferta actualmente disponible.

- Los edificios de valor histórico, arquitectónico o tradicional que existen en el núcleo no cuentan con suficiente protección urbanística en la actualidad, con el riesgo que ello supone para la conservación del patrimonio del municipio.

- El patrimonio edificado y natural con que cuenta el municipio, ubicado en suelo rústico, no tiene suficiente protección urbanística en la actualidad, con el riesgo que ello supone para la conservación del patrimonio municipal.

Un análisis muy específico habrá de realizarse sobre los distintos tipos de asentamientos y áreas recreativas ambientales y turísticas, que habrán de mantenerse en Suelo No Urbanizable con medidas correctoras que reduzcan al máximo su impacto.

2.1.3.- USOS DEL SUELO.

En atención a la recopilación e inventario de los distintos usos y situaciones que en el apartado correspondiente de la Memoria Informativa se han constatado, se puede establecer el diagnóstico siguiente:

No existe una mezcla excesiva de usos incompatibles en el núcleo urbano, no creándose conflictos de importancia a este nivel.

En base a los datos de la Memoria Informativa, relativa a usos globales de suelo, los distintos usos globales se han considerado en atención a las actividades básicas que se desarrollan en las distintas áreas del núcleo urbano y que de hecho cohabitan en todo este suelo, no existiendo una zonificación global de usos y actividades.

Las cinco actividades globales que se han considerado son:

1.- Residencial.
2.- Industrial.
3.- Terciaria.
4.- Equipamiento Comunitario.
5.- Espacios Libres.

Las cinco áreas urbanas consideradas se han computado incluyendo las superficies ocupadas por viarios peatonales y rodados, espacios libres, centros educativos y culturales y demás servicios de interés público y social. Las superficies de los equipamientos serán diferenciadas en su apartado correspondiente.

2.1.4.- LOS EQUIPAMIENTOS Y LOS ESPACIOS LIBRES.

Los Equipamientos Comunitarios actuales del municipio de Arahal son, en general, insuficientes para cubrir las necesidades de su población. Los déficits que presentan son más importantes en algunos aspectos, como se refleja en el cuadro posterior nº 3.3.- "Equipamiento Comunitario y Espacios Libres. Resumen de Superficies y Déficits".

2.1.5.- ZONAS DEGRADADAS.

No existen en el núcleo de Arahal problemas graves de zonas

degradadas.

Apenas se presentan problemas de degradación, al no existir zonas de crecimiento marginal y tratarse de un núcleo, en general, bien cuidado, en lo que se refiere a infraestructuras, limpieza, pavimentos, etc.

Los escasos vacíos urbanos sin consolidar y bordes urbanos sin ordenación deberán ser estudiados de forma que puedan consolidarse mediante el establecimiento de una Unidad de Ejecución a desarrollar por una figura de planeamiento de desarrollo adecuado.

2.1.6.- INFRAESTRUCTURAS URBANAS.

El núcleo urbano de Arahal no cuenta con graves carencias, en cuanto a sus infraestructuras básicas en el Suelo Urbano consolidado, habiéndose realizado en los últimos años una importante labor de ampliación y adecuación de sus redes de abastecimiento, alumbrado público y pavimentación.

Las nuevas ampliaciones de Suelo Urbano propuestas, así como el Suelo Urbano sin edificar, obligan a la realización de los correspondientes Proyectos de Urbanización, que establezcan el diseño definitivo de sus redes y sus características técnicas.

En el Suelo Urbanizable que se cree se deberán redactar los Planes Parciales y los Proyectos de Urbanización correspondientes para realizar las obras de dotación de infraestructura.

Las actuaciones más importantes dentro del campo de las infraestructuras, que resultan necesarias, son las siguientes:

Red Viaria:

- Apertura de los nuevos viarios que se proponen y pavimentación de cierto número de ellos, principalmente de la periferia del núcleo urbano, con pavimentos terrizos y en mal estado de conservación.

- Fijación de alineaciones de los nuevos viarios.

- Previsión de viarios que conecten las diversas áreas periféricas y éstas, a su vez, con el núcleo urbano consolidado, con objeto de evitar zonas aisladas.

Redes de Saneamiento y Abastecimiento:

- Ampliación de las redes de saneamiento y abastecimiento de agua

que impliquen una mayor capacidad de éstas, permitiendo la urbanización de diversas zonas de la periferia urbana.

Redes Eléctricas:

- Construcción de las redes de alta y centros de transformación necesarios para los nuevos suelos a urbanizar, especialmente para las nuevas áreas industriales que se proyectan, de acuerdo con las necesidades que éstas demanden.

CAPÍTULO III.- ANÁLISIS DEL MEDIO RURAL.

3.1.- USOS DEL SUELO.

En base a lo expresado en la Memoria Informativa, se puede realizar el siguiente diagnóstico sobre el medio rural de Arahal.

El uso del territorio es fundamentalmente agrícola y forestal.

1.- Los usos urbanizados existentes relacionados con el medio rural son los siguientes:

- Instalaciones agroindustriales y pecuarias, de las cuales existen algunas dispersas por el territorio relacionadas con las labores de almacenamiento y transformación de productos agrícolas.

- Viviendas agrícolas.

- Edificios agrícolas y pecuarios relacionados directamente con la actividad de la finca en que se asientan.

2.- Las actividades existentes no relacionadas directamente con el medio rural son las siguientes:

a) Sistema General de Equipamiento Comunitario.
   - Servicios técnicos, Cementerio Municipal.

b) Sistema General de Instalaciones e Infraestructuras:
   - Infraestructuras. Existe un importante número de éstas, de entre ellas destacan las siguientes: redes de abastecimiento, saneamiento, electricidad y teléfonos; centros de transformación, puntos de vertido de aguas residuales, pozos para abastecimiento de agua, canales de riego, estación depuradora de aguas residuales etc.

c) Asentamientos de población.

   c1) Agrupaciones de población:

   - Parcelaciones en Suelo No Urbanizable. Se trata de asentamientos no concentrados en Suelo No Urbanizable: Existen diversas parcelaciones con muy diferente grado de consolidación.

d) Viviendas: Existen algunas viviendas de primera o segunda residencia diseminadas, no relacionadas con la agricultura.

e) Actividad Industrial. Existe alguna, pero muy escasa implantación industrial dispersa en el término municipal.

f) Actividades Terciarias en el medio rural: Se trata de algunos establecimientos dedicados, fundamentalmente, a la actividad de Bares o Ventas.

3.2.- INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES.

El conjunto de infraestructuras territoriales ubicadas en el término municipal de Arahal presenta la siguiente diagnosis:

*** Abastecimiento de agua:**

Identificación Del servicio.

El servicio municipal de agua está gestionado en lo concerniente al abastecimiento de agua potable por la empresa Aqualia, Gestión Integral de Agua, S.A., desde mayo de 1988. Con respecto a la gestión de la E.D.A.R., es llevada a cabo por Aqualia desde octubre de 2004.

Descripción del Abastecimiento.

El municipio de Arahal forma parte del Consorcio de Agua Plan Écija.

Fuentes de suministro:

El municipio recibe agua de dos procedencias:

- Consorcio de Agua Plan Écija: El agua suministrada por el consorcio se contabiliza en un contador general situado a unos 2.500 m de los depósitos del Arache en el centro urbano de Arahal. Desde este punto, y mediante conducción de fibrocemento de 350 mm de diámetro, el agua es transportada hasta los depósitos generales, una vez en éstos y mediante la acción de un grupo de presión de 80 CV se distribuye a la población con la suficiente presión de servicio (3 Kg/cm2).

- Pozo de Patas largas: En la carretera SE-5204 y a unos 8 Kms de la localidad se encuentran dos pozos municipales y ambos pozos con una profundidad de unos 20 m, disponiendo ambos de grupo de motobomba de 25 CV, que elevan el agua hasta los depósitos mediante una conducción de fibrocemento de 175 mm. El aporte de agua de estos dos pozos equivale a un 10% del total suministrado.

  En la actualidad se encuentra en fase de construcción un tercer pozo denominado "Mengibar" de características similares.

*** Saneamiento:**

El núcleo urbano de Arahal posee una red de saneamiento que cubre la totalidad del Suelo Urbano clasificado.

El municipio de Arahal dispone de una estación depuradora de aguas residuales (E.D.A.R.) que responde a un sistema de tratamiento biológico convencional de fangos activos con aireación prolongada mediante carrusel, de forma que se consigue de manera simultanea

el tratamiento del agua residual y la estabilización de los lodos generados en el proceso. Se dispone de dos líneas de tratamiento compuestas por dos balsas de aireación. El emplazamiento de la E.D.A.R., se encuentra ubicada en una parcela del término municipal situada al suroeste del núcleo urbano al borde mismo de la autovía A92, PKm. 35,5.

*** Vertedero de residuos sólidos:**
No existe problemática al respecto, de la gestión de residuos se encarga la mancomunidad "Campiña 2000". La recogida de basura se realiza diariamente mediante un camión que la traslada a la planta de recuperación y compostaje de Marchena.

*** Electricidad:**

Respecto a la red de alta tensión, el servicio lo da la Compañía Sevillana-Endesa de Electricidad, siendo de buena calidad.

En el término municipal existen dos líneas de Alta Tensión procedentes de Utrera y El Coronil.

*** Infraestructura viaria.**

La red viaria del término municipal de Arahal se encuentra en buen estado.

*** Oleoducto.**

El término municipal de Arahal es atravesado por el noroeste por un Oleoducto.

B.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN.

CAPITULO IV.- ÚNICO.

4.1.- CONSIDERACIONES.

Este Plan General de Ordenación Urbanística encuentra su marco legitimador en el Capítulo II "Instrumentos de planeamiento". Sección Primera "Planes Generales de Ordenación Urbanística". Artículos 8 a 10 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

La ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía establece en su artículo 31 que los municipios son competentes para formular su propio planeamiento.

Nos encontramos con un municipio que posee un "PGOU, Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Arahal", aprobado definitivamente el 24 de septiembre de 2009, y con unas Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión por la Comisión Provincial de Urbanismo de Sevilla el 2 de marzo de 1994.

Es un municipio con zonas interiores a la línea de Suelo Urbano, no desarrolladas, y con necesidad de gestionar estos suelos, así como con necesidad de nuevo suelo urbanizado residencial debidamente regulado. Por tanto, habiendo aparecido circunstancias de carácter urbanístico, demográfico y económico, que inciden sustancialmente sobre la ordenación, la Consejería de Obras Públicas y Transportes acordó, a solicitud de la Corporación Municipal de Arahal, la revisión del planeamiento, para adecuarlo a las características actuales del municipio, procediendo a la redacción de un Plan General de Ordenación Urbanística.

B.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

CAPÍTULO V.- OBJETIVOS.

5.1.- GENERALIDADES.

Considerando que el horizonte temporal del planeamiento que se redacta es legalmente indefinido y siempre superior a los ocho años establecidos para los Planes Generales de Ordenación Urbanística y que se prevé que, cualquier incidente en el municipio que supusiera una modificación importante en las pautas e indicadores actuales originaría la revisión del presente Plan General de Ordenación Urbanística por otro planeamiento, los objetivos se pueden cifrar en los siguientes:

5.2.- EN EL TÉRMINO MUNICIPAL.

De acuerdo con la 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía en su Título "Régimen urbanístico del suelo", Capítulo I "La Clasificación del suelo", Artículo 44, el Plan General de Ordenación Urbanística clasifica la totalidad del suelo de cada término municipal en todas o algunas de las siguientes clases de suelo: Urbano, No Urbanizable y Urbanizable, distinguiendo en cada una de estas clases de suelo las correspondientes categorías.

5.3.- EN SUELO URBANO.

1) Clasificación de Suelo Urbano, de aquel que reúna las características necesarias, de acuerdo con el artículo 45.1. de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía en el núcleo urbano de Arahal.

2) Subclasificación en "Suelo Urbano Consolidado" y en "Suelo Urbano No Consolidado", de acuerdo con el artículo 45.2 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3) Zonificar, asignando los usos pormenorizados en la villa.

4) Mantenimiento de las actuales tipologías y alturas de edificación, mediante la adecuación de la ordenanza correspondiente.

5) Equipamiento de las áreas residenciales actuales cubriendo los déficits en los casos que existan.

6) Establecimiento de la Normativa que posibilite una eficaz protección y conservación del patrimonio inmobiliario, definiéndose una relación de edificios y espacios a proteger, que

se configura como Catálogo de Inmuebles de Valor Histórico-Arquitectónico exterior al Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico que actualmente se encuentra en redacción.

7) Establecer dimensiones máximas y mínimas de parcela, así como grado de ocupación, módulos y modelos de composición arquitectónica, así como sugerencias de uso de materiales en aras de su idoneidad, de acuerdo con las tipologías edificatorias detectadas, estableciendo la reglamentación pormenorizada, por zonas, de las condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones.

8) Definir en el Suelo Urbano las nuevas alineaciones y posibilitar la dotación de infraestructura (pavimentación, alumbrado, redes de agua y saneamiento), en particular en el Suelo Urbano no consolidado y en el de nueva creación.

9) Creación de Suelo Urbano de acuerdo con la legislación urbanística vigente, que complete los déficits de suelo residencial estimados.

10) Absorber déficits de Equipamiento de Suelo Urbano, especialmente las necesidades de Parque, Jardines y Áreas de Juegos, parcialmente con las cesiones de suelo que se establezcan en el Suelo Urbano y en el Suelo Urbanizable.

11) Definición de diversos Sectores, Áreas de Reforma Interior o Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado (UNC).

5.4.- EN SUELO URBANIZABLE.

1) Definición de diversos sectores, asignándoles usos globales, así como características de las redes de saneamiento, abastecimiento de agua y demandas previsibles de energía eléctrica, para su desarrollo a través de Planes Parciales.

2) Características de los sistemas generales que van a ser incluidos en esta clase de suelo y las exigencias de reserva de suelo para equipamiento de Interés Público y Social, especialmente, para viario y jardines y plazas.

3) Normas Urbanísticas que regulen, de acuerdo con la calificación asignada, el régimen de usos y de edificación.

4) Subclasificación en Suelo Urbanizable Ordenado, Suelo Urbanizable Sectorizado y Suelo Urbanizable No Sectorizado, de acuerdo con el artículo 47 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía. En concreto, en el municipio de Arahal sólo se clasificará Suelo Urbanizable Sectorizado.

5) Integración de los sectores residenciales existentes Aprobados Definitivamente, actualmente en fase de desarrollo y/o ejecución, en la ordenación que se proyecta. La clasificación de dichos sectores, hasta que no se realice la ejecución material de la totalidad de la urbanización y la realización de las cesiones, será la de Suelo Urbanizable ordenado.

6) Definición de sectores residenciales con una densidad media de 45 Viv/Ha, acorde con la demanda de las últimas décadas de viviendas unifamiliares adosadas, en línea, de 2 plantas de altura.

7) Establecimiento de nuevos viarios de articulación, a desarrollar a través de los sectores del Suelo Urbanizable previstos, en consonancia con la Red Viaria Urbana Principal existente o proyectada en el Suelo Urbano, conformándose un Sistema General Viario global y dinámico que conecte las distintas áreas del núcleo de Arahal, apoyado en los Sistemas Generales de Equipamiento Comunitario y Espacios Libres existentes, en ejecución o previstos, y mejorándose el tráfico vehicular actual.

5.5.- EN SUELO NO URBANIZABLE.

1) Calificación del suelo, definiendo sus distintos usos.

2) Establecimiento de las medidas de protección sobre Espacios Objeto de Especial Protección, de acuerdo con el artículo 46.2 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

3) Fijación de normas que impidan la formación de núcleos de población, de acuerdo con la legislación vigente.

4) Subclasificación de este suelo, de acuerdo con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, en:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Legislación Específica.
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial o Urbanística.
- Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.
- Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

En el caso concreto de Arahal, se Subclasificarán únicamente áreas como "Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Legislación Específica" y Suelo No Urbanizablle de Carácter Natural o Rural.

5) Fijación de normas que impidan la formación de núcleos de población, de acuerdo con la legislación vigente.

Para evitar la formación de núcleos de población en el Suelo No Urbanizable se definirán en las Normas Urbanísticas los parámetros necesarios, que se resumen a continuación:

- La parcela mínima que se establecerá para la implantación de una edificación será de 10.000 m2.
- Las edificaciones destinadas a viviendas familiares, a industrias o a equipamientos comunitarios y servicios técnicos deberán situarse a una distancia no inferior a 500 metros de un núcleo de población existente.
- Las edificaciones deberán situarse a una distancia, de los linderos de la finca, superior a una longitud en metros que se define en las Normas Urbanísticas de este Plan General.

7) Definición y descripción pormenorizada de los distintos elementos existentes en este tipo de suelo que integran alguno de los sistemas:

- Sistema General de Comunicaciones.
- Sistema General de Instalaciones e Infraestructuras.
- Sistema General de Equipamiento Comunitario.
- Sistema General de Espacios Libres.

8) De acuerdo con lo establecido en la legislación urbanística vigente no se establecen en este Plan General reservas concretas de terrenos de posible adquisición para constitución del Patrimonio Municipal del Suelo, pudiendo establecerse posteriormente en la forma prevista en la legislación urbanística vigente.

9) Establecimiento de las Unidades Mínimas de Cultivo, según la Resolución de 4 de Noviembre de 1996 de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, en 2,50 Has. en secano y 0,25 Has. en regadío. En este último caso será de 1 Ha., según se define en el punto anterior.

CAPÍTULO VI.- LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

La consecuencia de los objetivos anteriormente propuestos debe ir ligada a la adopción de determinados criterios que posibiliten una ordenación eficaz y racional del término municipal, siendo de particular interés lo referente a Usos del Suelo y a Equipamientos.

6.1.- LOS USOS DEL SUELO.

1. En el Suelo Urbano, dada la escasa mezcla de usos existentes en el núcleo urbano de Arahal, parece aconsejable mantener dicha situación, mediante la correspondiente zonificación.

2. Mantener los usos claramente definidos en los núcleos urbanos, distinguiendo varias Áreas Residenciales y Áreas Industriales, que permitan la compatibilidad de usos.

3. La tipología dominante en Áreas Residenciales es la vivienda unifamiliar en línea o en hilera en dos plantas. Esta tipología se debe mantener por entender que es la que corresponde al patrimonio social, cultural e histórico y a los gustos y deseos de la población. No existen razones distintas de las puramente especulativas para forzar a la población a un cambio en sus costumbres habituales y para destruir el legado histórico recibido y que tenemos obligación de transmitir.
En las áreas residenciales periféricas, en Suelo Urbanizable que se proyectan, predomina la vivienda unifamiliar aislada en dos plantas.

4. En el Suelo No Urbanizable se mantendrán los usos actuales potenciándose los usos primordiales, agrícola, ganadero y forestal.
Se evitará el uso residencial o industrial en este suelo, mediante el establecimiento de los mecanismos legales necesarios.

6.2.- LA CLASIFICACIÓN DE SUELO.

En el núcleo urbano de Arahal se debe modificar la línea límite de Suelo Urbano vigente, incluyendo en ella los Suelos Urbanos definidos de acuerdo con el artículo 45 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En el Suelo urbano del núcleo, se incluyen, como ya lo estaban anteriormente, algunos vacíos urbanos, sin ocupar, y para cada uno de ellos se define la figura de planeamiento de desarrollo más adecuada a las características de estos vacíos, que constituyen el Suelo urbano No Consolidado por la urbanización.

Como Suelo Urbanizable Sectorizado, se prevé la clasificación del suelo que aparece definido en los Planos de Ordenación, habiéndose definido los diferentes sectores para su desarrollo a través de los distintos Planes Parciales, que se señalan en el Plano de Ordenación correspondiente.

Como Suelo Urbanizable No Sectorizado se prevé la clasificación del suelo que aparece definido en los correspondientes Planos de Ordenación, definiéndose en dicho suelo los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones para proceder a su sectorización que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización.

El resto del suelo del término municipal se clasifica como No Urbanizable, estableciéndose Áreas de Especial Protección y Áreas de Carácter Rural.

6.3.- NECESIDAD DE SUELO RESIDENCIAL E INDUSTRIAL.

6.3.1.- SUELO RESIDENCIAL.

Para el cálculo de las necesidades de Suelo Residencial en el núcleo urbano de Arahal nos basaremos en los siguientes conceptos:

- Número de viviendas previstas.
- Tipología de la edificación.
- Superficie de Suelo Urbano consolidado.
- Necesidades derivadas de su ubicación estratégica y de los nuevos desarrollos urbanos del entorno y de los nuevos usos turísticos y de segunda residencia.

a).- Necesidades de Suelo Residencial según parámetros de número de viviendas previstas en el PGOU

De acuerdo con el apartado A.4. Capítulo XII, punto 12.3 de la Memoria Informativa, en función de la tipología y de la superficie actual urbana, tomamos, como densidad para calcular la necesidad de Suelo Residencial, el valor de 45,95 Viv./Ha., cifra que coincide con la del Suelo Residencial, es decir, con la del total de Zonas Homogéneas, deduciendo las Zonas Industriales. El detalle del cálculo de dicha densidad estimada es el siguiente:

- **Superficies:**

– Total superficie de Suelo Urbano: 2.740.924 m2

A deducir:

– Zonas Industriales 715,249 m2

Total Residencial: 2.025.675 m2

En la superficie calculada se incluye el suelo ocupado por el Equipamiento Comunitario, los Espacios Libres y los Sistemas Generales de Instalaciones e Infraestructuras.

- **Viviendas:**

- Número total de viviendas en el Suelo Residencial = 9.307 viviendas. Nota:(Número total de viviendas en el Suelo Residencial = Viviendas en el suelo urbano - viviendas en zonas industriales y viviendas en zonas agrícolas y en proceso de consolidación)

- **Densidad:**

- Densidad previsible en el Suelo Residencial = 9.307 Viv./202,5675 Has. = 45,9451 Viv./Ha.

El número de viviendas necesario de acuerdo con el apartado B.1, Capítulo I, punto 1.3. de esta Memoria Justificativa, será:

El número de viviendas previstas en el Plan General de Ordenación

Urbanística para el año 2021 según se especifica en los cuadros 1.3, 12.1 y 12.2 de esta Memoria es de 11.848 viviendas.

- Viviendas previstas en el 2021 = 11.848 Viv.

Aplicando a este número la densidad edificatoria reflejada anteriormente, obtenemos las siguientes necesidades aproximadas de Suelo Urbano y Urbanizable para uso Residencial.

Necesidad de Suelo en el 2019 =
= 11.848/45,94 = 257,90 Has.

6.3.2.- SUELO INDUSTRIAL.

Necesidades de Suelo Industrial según parámetros de crecimiento natural vegetativo de la población:

En relación con el suelo necesario para uso Industrial, no se puede realizar un cálculo exacto para evaluar las necesidades de suelo en el horizonte final del presente Plan General de Ordenación Urbanística (2021), ya que la implantación de actividades industriales en la villa, dependen, en gran parte, de los condicionantes políticos y económicos que se produzcan en el municipio, la región y el país.

El cálculo fiable se puede realizar como detallamos a continuación:

La población activa representaba en 2001 el 56,28% del total, si consideramos que dicho porcentaje aumentará, dado que la tendencia en los últimos años es positiva, entre otros factores, debido a la implantación de nuevas industrias en la comarca y a la incorporación de la mujer al mundo laboral, podemos extrapolar para el 2021 y obtener el número de personas activas:

Total activos en el 2021 = 56,28% S/25.346 = 14.265 personas.
Al Sector Industrial pertenecía en 2001, el 8,21% del total de activos. Consideramos que este porcentaje se mantendrá en el año 2021. Así, tendremos el siguiente número de activos industriales con necesidad de suelo en el año 2021:

8,21% S/14.265 = 1.171 personas.

Si tomamos como estándar aplicable a la industria derivada de la agricultura, 200 m2 de parcela por obrero, tendremos, aplicando un coeficiente de 2 para calcular la superficie bruta (incluidas calles, espacios libres y equipamientos del área industrial):

Superficie necesaria para industria:

$$\frac{2 \text{ X } 200 \text{ X } 1.171}{10.000} = 46,84 \text{ Has.}$$

6.3.3.- CONCLUSIONES.

A las necesidades globales de suelo para Uso Residencial y para Uso Industrial calculadas según parámetros de crecimiento natural vegetativo de la población, se deben añadir únicamente los déficits de Dotaciones de Sistema General calculados para 2019, para la totalidad de Suelo Urbano y Urbanizable.

Tendremos, finalmente, que la necesidad de Suelo Urbano y Urbanizable será la siguiente:

CUADRO N.º 3. 1.- Necesidad de Suelo Urbano y Urbanizable. Horizonte año 2021 IF-3

Suelo	**Superficie (Has.)**
Residencial con parte proporcional de otros usos	257,9000
Déficit/Superavit para Sistema Gral. De Equipamiento Comunitario (1)	2,9665
Déficit/Superavit para Sistema Gral. De Espacios Libres (1)	12,9219
Suelo Industrial necesario	46,8400
Total Suelo Urbano y Urbanizable	**320,6284**

(1) De cuadro nº 3.7 Déficit de Dotaciones de Sistema General

En el núcleo de Arahal, se clasificará en este Documento, como Suelo Urbano y Urbanizable, una cantidad de suelo algo superior a la estrictamente necesaria.

6.4.- DÉFICIT DE DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y DE ESPACIOS LIBRES. SISTEMAS GENERALES Y SISTEMAS LOCALES.

6.4.1.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y ESPACIOS LIBRES. ANÁLISIS GENERAL.

El cálculo de los déficits de Equipamiento en el núcleo urbano lo realizamos, primeramente, en base a los módulos mínimos definidos en el Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

Los déficits o superavits figuran como metros cuadrados de suelo para el año 2021, realizándose una actualización del documento (año 2009) en función de las previsiones del P.G.O.U., de acuerdo con el cuadro 1.3 "Población y número de viviendas. Horizonte 2019", y resultan de comparar los metros cuadrados de Equipamiento existente actualmente con los metros cuadrados necesarios, en relación con el número de viviendas previstas para cada año, aplicando el número mínimo del Reglamento para dotaciones en Planes Parciales.

Se calculan los déficits teniendo en cuenta el número de viviendas y habitantes previstos para el año 2021, y que figuran calculados en el apartado B.1, Capítulo I de la Memoria Justificativa y en los cuadros 12.1 y 12.2 igualmente de esta Memoria Justificativa.

a) Módulos mínimos de Sistemas Generales de Espacios Libres según el Art. 19 del Reglamento de la Ley del Suelo y el Art. 10 de la L.O.U.A.:

a.1) Cálculo aplicando la metodología de proyecciones de población y vivienda:

Los módulos a aplicar, tanto en Equipamiento Comunitario, como en Espacios Libres se refieren a metro cuadrado de suelo por vivienda, por lo que, de acuerdo con el artículo 19 del Reglamento de Planeamiento, tendremos que, para el cálculo de los Espacios Libres destinados a Sistema General de Espacios Libres, en proporción no inferior a 5 m2/Hab., utilizaremos el tamaño medio familiar extrapolado a 2021, es decir, 2,40 personas/familia y aplicándole un factor corrector correspondiente al número de viviendas por familia cuyo valor es 12.635/10.951 = 1,153775911. El módulo homogeneizado mínimo resultará, por tanto, para los Espacios Libres, como sigue:

$$5 \times 2{,}40/1{,}153775911 = 10{,}40 \text{ m2 suelo/vivienda}$$

$$\frac{5 \times 2{,}40 \times 12.635}{10.951} = 10{,}40$$

a.2) Cálculo aplicando las previsiones de viviendas del Plan General:

Los módulos a aplicar (tanto en Equipamiento Comunitario, como en Espacios Libres) se refieren a metro cuadrado de suelo por vivienda.
El artículo 19 del Reglamento de Planeamiento establece una previsión mínima de 5 m2/Hab. de espacios libres destinados a

Sistema General de Espacios Libres.
Para el cálculo de esta previsión mínima realizaremos las siguientes operaciones:

- Número de habitantes, de acuerdo con el punto 1.4 de esta Memoria = 25.346 habitantes.

- Sistema General de Espacios Libres mínimo = Número de habitantes x 5 m2/habitante.

- Sistema General de Espacios Libres mínimo = 25.346 Hab. x 5 m2/Hab. = 126.730 m2

Si pasamos esos datos a m2/vivienda, el resultado es:
126.730 m2/11.848 viviendas = 10,70 m2/vivienda.

El valor 11.848 Viv. se obtiene de los cuadros 1.3, 12.1 y 12.2

b) Necesidades Globales de Dotaciones de Equipamientos y Espacios Libres:

Independientemente de lo anterior, para el cálculo de necesidades totales de Equipamientos y de Espacios Libres, aplicaremos los módulos mínimos para conjuntos entre 1.000 y 2.000 viviendas del Apéndice 1 del Reglamento de Planeamiento.

Los estándares propuestos para cubrir las necesidades globales son los siguientes:

- Conjuntos 1.000 -2.000 viviendas

Por lo tanto, en función de las viviendas será el cuadro 3.2 siguiente:

CUADRO N.º 3. 2.- Estándares de Dotaciones de Equipamientos y Espacios Libres. Módulo Mínimo para conjuntos entre 1.000 y 2.000 viviendas

Equipamientos	**m2 Suelo / Vivienda**
Docente (10 + 1)	11
Deportivo	8
Social (6 + 1)	7
TOTAL	26
Espacios Libres	**m2 Suelo / Vivienda**
Áreas de Juego	6
Jardines	15
TOTAL	21

En relación con este cuadro 3.2. "Estándares de Dotaciones de Equipamientos y Espacios Libres", aclaramos lo siguiente: se toman estos estándares como datos estadísticos no regulados por ninguna normativa legal, al considerar que el municipio de Arahal puede presentar semejanza con los conjuntos entre 250 y 500 viviendas definidos en el Reglamento de Planeamiento. Asimismo, se indica que en dichas unidades de población puede existir como usos además del residencial, el terciario y el industrial. La superficie que se considera en estos cálculos estadísticos, también de acuerdo con el Reglamento, es 100 m2 construidos por vivienda.

c) Necesidades y déficits de Equipamientos y Espacios Libres para los años 2009 y 2021.

Las necesidades de dotaciones se establecen para el número de viviendas en todo el término municipal calculadas según la población total que, asimismo, se prevé.
Los equipamientos existentes, las superficies computables, los estándares propuestos y las necesidades y déficits a 2019 se presentan en el cuadro siguiente.

CUADRO 3.3.- Equipamiento Comunitario y Espacioos Libres. Existentes y Necesarios.
Equipamiento Comunitario. Resumen de Superficies y Deficits (I)

TIPO Y NOMBRE		Equipam.	Existentes		Equipamiento Necesarios			
					Proyecciones Estadisticas		Previsiones PGOU	
		m2 Suelo a	Comput. m2 b	Estánd. Aplic. m2/viv c	Necesid. a 2021 m2 d=c*12.635 (1)	Déficit a 2021. m2 e=b-d	Necesid. a 2021. m2 f=c*11.848 (2)	Déficit a 2021 m2 g=b-f
	1,- EQUIPAMIENTO							
	1.1.- DOTACIONAL							
	A.- CENTROS DOCENTES							
QD01	C.P. "EL RUEDO"	8885,18	8885,18					
QD02	CENTRO DE EDUCACION PERMANENTE "EL ARACHE" (Primaria y secundaria)	2002	2002					
QD03	C.P. "MANUEL SANCHEZ ALONSO" (Preescolar - Primaria)	11.735	11.735					
QD04	C.P. "MANUEL RODRIGUEZ ANICETO" (Preescolar - Primaria)	8853	8853					
QD05	C.P. "SAN ROQUE" (Preescolar - Primaria)	6448	6448					
QD06	INSTITUTO DE ENSEÑANZA SECUNDARIA "EUROPA"	12285	12285					
QD07	INSTITUTO DE ENSEÑANZA SECUNDARIA "LA CAMPIÑA"	13465	13465					
QD08	INSTITUTO DE ENSEÑANZA SECUNDARIA "AL-ANDALUS"	10922	10922					
QD09	PREESCOLAR- GUARDERIA.	6214	6214					
QD10	EQUIPAMIENTO DOCENTE	5013	5013					
QD11	PRESCOLAR-GUARDERIA	958	958					
QD12	GUARDERIA "LA GITANILLA"	2539						
QD13	EQUIPAMIENTO DOTACIONAL, "SEMILLAS PACIFICO"	6061	6061					
QD14	PREESCOLAR- GUARDERIA. SANTISIMA TRINIDAD	2585	2585					
	TOTAL CENTROS DOCENTES	**97965,18**	**95426,18**	**11**	**138.985,00**	**-43.558,82**	**130.328,00**	**-34.901,82**
	B.- SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL							
	B.1.- PARQUE DEPORTIVO							
SGQP01	POLIDEPORTIVO Y PISCINA MUNICIPAL	15399	15399					
QP01	PISTA DEPORTIVA C/ ALICANTE	2016	2016					
QP02	PARQUE DEPORTIVO	2180	2180					
QP03	PISTA DE MINI CARS	3258,78	3258,78					
QP04	EQUIP. DEPORTIVO "EQUIP. 2"	9108	9108					
	TOTAL PARQUE DEPORTIVO	**31961,78**	**31961,78**	**8**	**101.080,00**	**-69.118,22**	**94.784,00**	**-62.822,22**
	B.3.- EQUIPAMIENTO SOCIAL							
	B.3.1.- SANITARIO							
SGQS01	CENTRO DE SALUD	2615	2615					
	B.3.2.- ASISTENCIAL							
SGQS06	CENTRO CIVIVO	7175	7175					
SGQS07	SEDE TARAJAL (DROGODEPENCIAS)	1114	1114					
SGQS08	CLUB DEL PENSIONISTA	2539	2539					
QS03	SOCIAL-ASISTENCIAL- HOSPITAL SANTA CARIDAD Y MISERICORDIA	1469						
QS09	SOCIAL-ASISTENCIAL- RESIDENCIA 3ª EDAD "MADRE ENCARNACION"	3414						
	B.3.3.- CULTURAL							
SGQS02	BIBLIOTECA	394	394					
SGQS03	CINE CERVANTES Y ANEXO A CASA SERRANO 8	861	861					
SGQS04	CASA D ELA CULTURA	376	376					
SGQS05	CASA DEL AIRE	835	835					
SGQS09	ESPACIO ESCENICO MUNICIPAL	3136,69	3136,69					
QS01	SOCIAL-CULTURAL-CASINO UNIVERSAL	835						
QS04	SOCIAL LA CANTARERIA	1450	1450					
QS08	SOCIAL VIRGEN DE ARACELI	1135	1135					
	B.3.4.- GENERICO							
QG02	DOTACIONAL	619	619					
QG03	DOTACIONAL	228	228					
QG04	DOTACIONAL	250	250					
QG09	DOTACIONAL "EL FARO" NN.SS.MM.	5.800	5.800					
QG12	DOTACIONAL	66	66					
QG16	DOTACIONAL AVDA. GABRIEL MENGIBAR	72	72					
QG20	DOTACIONAL CTRA. DE PARADAS	1.816	1.816					
QG22	DOTACIONAL C/ ALICANTE	424	424					
	TOTAL EQUIPAMIENTO SOCIAL	**36623,69**	**30905,69**	**7**	**88.445,00**	**-57.539,31**	**82.936,00**	**-52.030,31**
	1.2.- NO DOTACIONAL							
	C.- INSTITUCIONAL							
SGQI01	Ayuntamiento	1224	1224					
SGQI02	Policía Local	215	215					
SGQI03	Oficina del Inem	303						
SGQI04	Casa Cuartel de la Guardia Civil	1358						
SGQI05	Sede de la Sociedad de Desarrollo Local	216	216					
SGQI06	Sede del Área de Desarrollo y Orientación Laboral	1297	1297					
SGQI07	Juzgado de Paz	212	212					
QI01	CENTRO ANDALUZ DE FORMACION AGRARIA (CAFA)	7.435	7.435					
QI02	CENTRO DE FORMACION DE EMPRESAS	2.000	2.000					
QI03	NOTARIA	280	280					
QI04	ALMACENES MUNICIPALES + INSTALACION DEL 061	7.292	7.292					
	TOTAL INSTITUCIONAL	21832	20171					

CUADRO 3.3.- Equipamiento Comunitario y Espacioos Libres. Existentes y Necesarios.
Equipamiento Comunitario. Resumen de Superficies y Deficits (II)

TIPO Y NOMBRE		Equipam.	Existentes		Equipamiento Necesarios			
					Proyecciones Estadisticas		Previsiones PGOU	
		m2 Suelo a	Comput. m2 b	Estánd. Aplic. m2/viv c	Necesid. a 2021 m2 d=c*12.635 (1)	Déficit a 2021. m2 e=b-d	Necesid. a 2021. m2 f=c*11.848 (2)	Déficit a 2021 m2 g=b-f
	D.- SERVICIOS TECNICOS							
SGQT01	SERVICIO DE EXTINCIÓN CONTRA INCENDIOS	557						
SGQT02	CEMENTERIO MUNICIPAL SAN GABRIEL (CM)	36014	36014					
SGQT03	APEADERO DE AUTOBUSES	632	632					
SGQT05	BASE AEREA DE MORÓN DE LA FRONTERA (Ubicado en plano OC-7-T)							
SGQT07	RECINTO FERIAL	18240	18240					
SGQT08	PUNTO LIMPIO	3905	3905					
QT01	MERCADO DE ABASTO "PLAZA VIEJA"	718	718					
QT02	MERCADO DE ABASTO "LA VENTA"	392	392					
QT03	TANATORIO (CT)	2.250	2.250					
QT04	DEPOSITOS DE AGUA-1	2.807						
QT05	DEPOSITOS DE AGUA-2	266						
QT06	ESTACION DE BOMBEO CLH-1 (EB)	417.302						
QT07	ESTACION DE BOMBEO CLH-2 (EA)	281.503						
QT08	BALSAS DE RESIDUOS (BR)	257.366						
QT09	DEPOSITOS DE AGUA-3	241						
QT10	OFICINA DE CORREOS	61	61					
	TOTAL SERVICIOS TÉCNICOS	1022254	62212					
	E.- RELIGIOSO							
QR01	ERMITA "SAN ROQUE"	853						
QR02	ERMITA "SAN ANTONIO"	248						
QR03	IGLESIA NUESTRA SEÑORA DE LA VICTORIA	1.051						
QR04	IGLESIA Y CONVENTO DE LAS MONJAS	3.291						
QR05	IGLESIA "SANTO CRISTO"	829						
QR06	IGLESIA "SANTA Mª MAGDALENA"	2.227						
QR07	CAPILLA DE LA VERACRUZ	320						
	TOTAL RELIGIOSO	8819						
TOTAL Equipamientos: Existentes y Déficits		**1.219.456**	**240.677**	**26**	**328.510,00**	**-170.216,35**	**308.048,00**	**-86.932,13**

(1) Viviendas previstas según proyecciones estadísticas (cuadro 1.3)

(2) Viviendas previstas según P.G.O.U. (cuadro 1.3)

CUADRO N.º 3. 3.- Equipamiento Comunitario y Espacios Libres. Existentes y Necesarios.
Espacios Libres.Resumen de Superficies y Déficits (I).

TIPO Y NOMBRE		E. Libres Existentes			Espacios Libres Necesarios			
					Proyecciones Estadísticas		Previsiones PGOU	
		Superf. m2 Suelo a	Superf. Comput. m2 b	Estánd. Aplic. m2/viv c	Necesid. a 2021 m2 d=c*12.635 (1)	Déficit a 2021. m2 e=b-d	Necesid. a 2021. m2 f=c*11.848 (2)	Déficit a 2021 m2 g=b-f
SISTEMAS GENERALES								
SGEL05	SISTEMA GENERAL PARQUE SAN ANTONIO	8.663	8.663					
TOTAL Sistema Generales Municipales		**8.663**	**8.663**	**15**	**189.525,00**	**-180.862,00**	**177.720,00**	**-169.057,00**
SISTEMAS LOCALES								
EL02	ESPACIO LIBRE C/ VIRGEN DE LOS DOLORES	2.009	2.009					
EL03	ESPACIO LIBRE C/ CAÑADA ROSAL, ESQUINA C/ ESTEPA	4.678	4.678					
EL04	ESPACIO LIBRE C/ TORREBLANCA	1.661	1.661					
EL05	ESPACIO LIBRE C/ CARMONA	1.590	1.590					
EL06	ESPACIO LIBRE C/ LA LUSIANA, ESQUINA C/ LORA DEL RIO	169	169					
EL07	PLAZA DE LA CAMPIÑA	2.023	2.023					
EL08	PLAZA DE LA FABRICA	1.563	1.563					
EL09	PLAZA DE LA PALMERA	2.276	2.276					
EL10	ESPACIO LIBRE AVDA. FLORES ESQUINA TRASERA C/ SAN PABLO	3.723	3.723					
EL11	ESPACIO LIBRE-1 TRAVESERA C/ SAN PABLO	672	672					
EL12	ESPACIO LIBRE-2 TRAVESERA C/ SAN PABLO	1.084	1.084					
EL13	ESPACIO LIBRE BDA. FCO. DE QUEVEDO	490	490					
EL14	ESPACIO LIBRE-1 C/ SANTISIMA TRINIDAD	6.726	6.726					
EL15	ESPACIO LIBRE-2 C/ SANTISIMA TRINIDAD	5.738	5.738					
EL16	ESPACIO LIBRE-1 AVDA. SEVILLANAS	573	573					
EL17	ESPACIO LIBRE-2 AVDA. SEVILLANAS	635	635					
EL18	ESPACIO LIBRE AVDA. SEVILLNAS, ESQUINA C/ GUIRNALDA	460	460					
EL19	ESPACIO LIBRE C/ FAROLILLO, ESQUINA C/ GUIRNALDA	776	776					
EL20	ESPACIO LIBRE N-333	1.471	1.471					
EL22	ESPACIO LIBRE-2 C/ ARCOS	891	891					
EL23	ESPACIO LIBRE C/ SAN LORENZO	496	496					
EL24	ESPACIO LIBRE C/ CIRUELO, ESQUINA C/ SANTA Mª MAGDALENA	526	526					
EL25	ESPACIO LIBRE C/ MELOCOTON ESQUINA C/ LAUREL Y C/ MANZANO	1.353	1.353					
EL26	ESPACIO LIBRE	536	536					
EL27	PLAZA PARROCO ANTONIO RAMOS	222	222					
EL28	PLAZA DE LA CORREDERA	756	756					
EL29	ESPACIO LIBRE-1 C/ ANTONIO MAIRENA	2.664	2.664					
EL30	ESPACIO LIBRE-2 C/ ANTONIO MAIRENA	760	760					
EL32	ESPACIO LIBRE-1 C/ MAESTRO JORGE FLORES DIEZ	289	289					
EL33	ESPACIO LIBRE-2 C/ MAESTRO JORGE FLORES DIEZ	1.176	1.176					
EL34	ESPACIO LIBRE-3 C/ MORON	1.524	1.524					
EL35	ESPACIO LIBRE-1 C/ MARIA ILLANES ALVAREZ	1.246	1.246					
EL36	ESPACIO LIBRE-2 C/ MARIA ILLANES ALVAREZ	351	351					
EL37	ESPACIO LIBRC/ VACIALJOFAR	912	912					
EL38	ESPACIO LIBRE C/ MALASMAÑANAS	5.017	5.017					
EL39	ESPACIO LIBRE C/ EL RUEDO, ESQUINA C/ MORON	2.261	2.261					
EL40	ESPACIO LIBRE ESQUINA C/ MORON	1.521	1.521					
EL43	ESPACIO LIBRE	4.327	4.327					
EL44	PLAZA ALCALDE GABRIEL MENGIBAR	175	175					
EL46	PLAZA DE LA MATA	1.327	1.327					
EL47	PLAZA DE LA FRATERNIDAD	3.096	3.096					
EL48	ESPACIO LIBRE C/ CRUZ, ESQUINA C/ BARRIETE	439	439					
EL49	PLAZA DE LA IGUALDAD	1.270	1.270					
EL50	ESPACIO LIBRE C/ VALLADOLID	1.604	1.604					
EL51	ESPACIO LIBRE C/ PICASSO	1.342	1.342					
EL56	ESPACIO LIBRE-3 C/ MAESTRO JORGE FLORES DIEZ	252	252					
EL57	ESPACIO LIBRE CTRA. DE MORON	165	165					

CUADRO N.º 3. 3.- Equipamiento Comunitario y Espacios Libres. Existentes y Necesarios.
Espacios Libres.Resumen de Superficies y Déficits (II).

TIPO Y NOMBRE		E. Libres Superf. m2 Suelo a	Existentes Superf. Comput. m2 b	Estánd. Aplic. m2/viv c	Espacios Libres Necesarios Proyecciones Estadísticas Necesid. a 2021 m2 d=c*11.907 (1)	Déficit a 2021. m2 e=b-d	Previsiones PGOU Necesid. a 2021. m2 f=c*12.289 (2)	Déficit a 2021 m2 g=b-f
EL60	ESPACIO LIBRE C/ TEJARERO	889	889					
EL61	ESPACIO LIBRE AVDA. G. MENGIBAR	5.043	5.043					
EL62	ESPACIO LIBRE C/ SAN SIMON	123	123					
EL63	ESPACIO LIBRE C/ CHICLANA	540	540					
EL64	ESPACIO LIBRE-1 C/ CANARIO	739	739					
EL65	ESPACIO LIBRE-2 C/ CANARIO	721	721					
EL66	ESPACIO LIBRE-3 C/ CANARIO	764	764					
EL67	ESPACIO LIBRE C/ ESQUIMO	2.547	2.547					
EL68	ESPACIO LIBRE-1 JUNTO AL FERROCARIL	4.072	4.072					
EL69	ESPACIO LIBRE-2 JUNTO AL FERROCARIL	1.229	1.229					
EL70	ESPACIO LIBRE-1 C/ BACH	1.775	1.775					
EL71	ESPACIO LIBRE-2 C/ BACH	7.111	7.111					
EL72	ESPACIO LIBRE C/ VALLE INCLAN	581	581					
EL75	ESPACIO LIBRE C/ GENIL	408	408					
EL76	ESPACIO LIBRE C/ SAN RAFAEL	1.106	1.106					
EL86	ESPACIO LIBRE-10 SEMILLAS PACIFICO	634	634					
EL87	ESPACIO LIBRE LOS POZOS	3.077	3.077					
EL88	ESPACIO LIBRE-1 LA CANTARERIA	3.571	3.571					
EL92	PLAZA DEL SANTO CRISTO	341	341					
EL94	PLAZA DE MEJICO	465	465					
EL95	ESPACIO	112	112					
EL97	ESPACIO CTRA. DE MORON-2	8.465	8.465					
EL99	ESPACIO LIBRE-1, AVDA. DEL VERDEO	133	133					
EL100	ESPACIO LIBRE-2, AVDA. DEL VERDEO	129	129					
TOTAL Sistemas Locales		**119.390**	**119.390**	**6**	**75.810,00**	**43.580,00**	**71.088,00**	**48.302,00**
TOTAL Espacios Libres: Existentes y Déficits		**128.053**	**128.053**	**21**	**265.335,00**	**-137.282,00**	**248.808,00**	**-120.755,00**

(1) Viviendas previstas según proyecciones estadísticas (cuadro 1.3)
(2) Viviendas previstas según P.G.O.U. (cuadro 1.3)

En el cuadro anterior, en aras del rigor, aclaramos lo siguiente:

- En el cómputo de Espacios Libres, sólo hemos incluido los Sistemas Generales, las Áreas de Juego y Recreo para niños y los Jardines, pues cumplen las dimensiones mínimas exigidas en la ley del Suelo.

d) Previsión de Equipamiento Comunitario y Espacios libres:

Para cubrir los déficits de equipamientos previstos en el horizonte del 2021, se han considerado una serie de áreas en Suelo Urbano y Urbanizable que figuran en los Planos de Ordenación Estructural OE-3 y de Ordenación Completa OC-3 que se desglosarán en el cuadro nº 6-1 "Previsiones de nuevo Equipamiento Dotacional" y nº 6-2 "Previsiones de nuevos Espacios Libres".

Los módulos de reserva para equipamientos en Suelo Urbanizable, serán los mínimos definidos en los Art. nº 10 (Suelo Residencial), nº 11 (Suelo Industrial) y nº 12 (Suelo Terciario) del Anexo del Reglamento de Planeamiento que desarrolla la Ley del Suelo y en los artículos correspondientes de la LOUA.

Estas dotaciones se verán incrementadas con la superficie necesaria que cubra los déficits de equipamiento de todo el término municipal y que no puedan ubicarse en el Suelo Urbano.

De los equipamientos que figuran en dicho cuadro, unos tienen ubicación definida y obligatoria y así aparecen en el plano

citado. El resto, sin ubicación definida, figuran en el plano situados en la zona correspondiente, siendo su ubicación tan sólo orientativa (caso de los Planes Parciales en Suelo Urbanizable o los Planes Especiales de Reforma Interior en Suelo Urbano). Dicha ubicación orientativa puede ser vinculante o no vinculante, especificándose su carácter en la ficha correspondiente a cada Unidad de Ejecución.

En el siguiente cuadro nº 3-4, "Nuevo Suelo para Equipamiento Dotacional y Espacios Libres", se comparan detalladamente los déficits de equipamiento y las previsiones que se establecen.

CUADRO Nº 3. 4.- Nuevo Suelo para Equipamiento Comunitario y Espacios Libres.

Dotaciones Necesarias (2019)		**Dotaciones Previstas (m2)**
Grupo	**Superávit / Déficit (m2)**	
Sistema Local y General de Equipamiento Comunitario	Déficit **86.932,13** **(1)**	**88.065,96** **(3)**
Sistema Local y General de Espacios Libres	Déficit **120.755,00** **(2)**	**212.833,97** **(4)**

(1) De cuadro nº 3.3. (I)

(2) De cuadro nº 3.3. (II)

(3) De cuadro nº 6.1.

(4) De cuadro nº 6.2.

6.4.2.- SISTEMAS GENERALES DE DOTACIONES DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y ESPACIOS LIBRES. MANTENIMIENTO DE ESTÁNDARES.

6.4.2.1.- CARACTERIZACIÓN DE LAS DOTACIONES EXISTENTES. ESTÁNDARES A SUPERAR.

CUADRO 3.5.- Equipamiento Comunitario a 2009. Caracterización como Sistema General o Sistema Local. Estatndares a 2009 (I)

TIPO Y NOMBRE		Equipamiento Comunitario Existente			
		Superficie Computable como Sistema General (m2)	Caracterización	Justificación de la Caracterización	Carácter Dotacional
	1,- EQUIPAMIENTO				
	1.1.- DOTACIONAL				
	A.- CENTROS DOCENTES				
QD01	C.P. "EL RUEDO"	-	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
QD02	CENTRO DE EDUCACION PERMANENTE "EL ARACHE" (Primaria y secundaria)	-	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
QD03	C.P. "MANUEL SANCHEZ ALONSO" (Preescolar - Primaria)	-	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
QD04	C.P. "MANUEL RODRIGUEZ ANICETO" (Preescolar - Primaria)	-	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
QD05	C.P. "SAN ROQUE" (Preescolar - Primaria)	-	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
QD06	INSTITUTO DE ENSEÑANZA SECUNDARIA "EUROPA"	-	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
QD07	INSTITUTO DE ENSEÑANZA SECUNDARIA "LA CAMPIÑA"	-	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
QD08	INSTITUTO DE ENSEÑANZA SECUNDARIA "AL-ANDALUS"	-	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
QD09	PREESCOLAR- GUARDERIA.	-	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
QD10	EQUIPAMIENTO DOCENTE	-	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
QD11	PRESCOLAR-GUARDERIA	-	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
QD12	GUARDERIA "LA GITANILLA"	-	Equip. Priivado	Carácter Privado	NO
QD13	EQUIPAMIENTO DOTACIONAL, "SEMILLAS PACIFICO"	-	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
QD14	PREESCOLAR- GUARDERIA. SANTISIMA TRINIDAD	-	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
TOTAL CENTROS DOCENTES COMPUTABLE COMO SISTEMA GENERAL		**-**			
	B.- SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL				
	B.1.- PARQUE DEPORTIVO				
SGQP01	POLIDEPORTIVO Y PISCINA MUNICIPAL	15399	Sistema General	Da servicio a todo del municipio	SI
QP01	PISTA DEPORTIVA C/ ALICANTE	-	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
QP02	PARQUE DEPORTIVO	-	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
QP03	PISTA DE MINI CARS	-	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
QP04	EQUIP. DEPORTIVO "EQUIP. 2"	-	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
TOTAL PARQUE DEPORTIVO COMPUTABLE COMO SISTEMA GENERAL		**15399**			
	B.3.- EQUIPAMIENTO SOCIAL				
	B.3.1.- SANITARIO				
SGQS01	CENTRO DE SALUD	2615	Sistema General	Da servicio a todo del municipio	SI
	B.3.2.- ASISTENCIAL				
SGQS06	CENTRO CIVIVO	7175	Sistema General	Da servicio a todo del municipio	SI
SGQS07	SEDE TARAJAL (DROGODEPENCIAS)	1114	Sistema General	Da servicio a todo del municipio	SI
SGQS08	CLUB DEL PENSIONISTA	2539	Sistema General	Da servicio a todo del municipio	SI
QS03	SOCIAL-ASISTENCIAL- HOSPITAL SANTA CARIDAD Y MISERICORDIA	-			
QS09	SOCIAL-ASISTENCIAL- RESIDENCIA 3ª EDAD "MADRE ENCARNACION"	-			
	B.3.3.- CULTURAL				
SGQS02	BIBLIOTECA	394	Sistema General	Da servicio a todo del municipio	SI
SGQS03	CINE CERVANTES Y ANEXO A CASA SERRANO 8	861	Sistema General	Da servicio a todo del municipio	SI
SGQS04	CASA D ELA CULTURA	376	Sistema General	Da servicio a todo del municipio	SI
SGQS05	CASA DEL AIRE	835	Sistema General	Da servicio a todo del municipio	SI
SGQS09	ESPACIO ESCENICO MUNICIPAL	-	Sist. Supramunicipal	Da servicio a varios municipios	SI
QS01	SOCIAL-CULTURAL-CASINO UNIVERSAL	-	Equip. Privado	Carácter Privado	NO
QS04	SOCIAL LA CANTARERIA	-	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
QS08	SOCIAL VIRGEN DE ARACELI	-	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
	B.3.4.- GENERICO				
QG02	DOTACIONAL	-	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
QG03	DOTACIONAL	-	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
QG04	DOTACIONAL	-	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
QG09	DOTACIONAL "EL FARO" NN.SS.MM.	-	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
QG12	DOTACIONAL	-	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
QG16	DOTACIONAL AVDA. GABRIEL MENGIBAR	-	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
QG20	DOTACIONAL CTRA. DE PARADAS	-	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
QG22	DOTACIONAL C/ ALICANTE	-	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
TOTAL EQUIPAMIENTO SOCIAL COMPUTABLE COMO SISETEMA GENERAL		**15909**			

CUADRO 3.5.- Equipamiento Comunitario a 2009. Caracterización como Sistema General o Sistema Local. Estatndares a 2009 (II)

TIPO Y NOMBRE		Equipamiento Comunitario Existente			
		Superficie Computable como Sistema General (m2)	Caracterización	Justificación de la Caracterización	Carácter Dotacional
	1.2.- NO DOTACIONAL				
	C.- INSTITUCIONAL				
SGQI01	Ayuntamiento	1224	Sistema General	Da servicio a todo del municipio	SI
SGQI02	Policía Local	215	Sistema General	Da servicio a todo del municipio	SI
SGQI03	Oficina del Inem	-	Sist. Supramunicipal	Da servicio a varios municipios	SI
SGQI04	Casa Cuartel de la Guardia Civil	-	Sist. Supramunicipal	Da servicio a varios municipios	SI
SGQI05	Sede de la Sociedad de Desarrollo Local	216	Sistema General	Da servicio a todo del municipio	SI
SGQI06	Sede del Área de Desarrollo y Orientación Laboral	1297	Sistema General	Da servicio a todo del municipio	SI
SGQI07	Juzgado de Paz	212	Sistema General	Da servicio a todo del municipio	SI
QI01	CENTRO ANDALUZ DE FORMACION AGRARIA (CAFA)	-	Equip. Priivado	Da servicio a parte del municipio	SI
QI02	CENTRO DE FORMACION DE EMPRESAS	-	Equip. Priivado	Da servicio a parte del municipio	SI
QI03	NOTARIA	-	Equip. Priivado	Da servicio a parte del municipio	SI
QI04	ALMACENES MUNICIPALES + INSTALACION DEL 061	-	Equip. Priivado	Da servicio a parte del municipio	SI
TOTAL INSTITUCIONAL COMPUTABLE COMO SISTEMA GENERAL		3164			
	D.- SERVICIOS TECNICOS				
SGQT01	SERVICIO DE EXTINCIÓN CONTRA INCENDIOS		Sist. Supramunicipal	Da servicio a varios municipios	SI
SGQT02	CEMENTERIO MUNICIPAL SAN GABRIEL (CM)	36014	Sistema General	Da servicio a todo del municipio	SI
SGQT03	APEADERO DE AUTOBUSES	632	Sistema General	Da servicio a todo del municipio	SI
SGQT05	BASE AEREA DE MORÓN DE LA FRONTERA (Ubicado en plano OC-7-T)		Sistema General	Da servicio a todo del municipio	SI
SGQT07	RECINTO FERIAL	18240	Sistema General	Da servicio a todo del municipio	SI
SGQT08	PUNTO LIMPIO	3905	Sistema General	Da servicio a todo del municipio	SI
QT01	MERCADO DE ABASTO "PLAZA VIEJA"	-	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
QT02	MERCADO DE ABASTO "LA VENTA"	-	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
QT03	TANATORIO (CT)	-	Equip. Privado	Carácter Privado	NO
QT04	DEPOSITOS DE AGUA-1	-	Equip. Privado	Carácter Privado	NO
QT05	DEPOSITOS DE AGUA-2	-	Equip. Privado	Carácter Privado	NO
QT06	ESTACION DE BOMBEO CLH-1 (EB)	-	Equip. Privado	Carácter Privado	NO
QT07	ESTACION DE BOMBEO CLH-2 (EA)	-	Equip. Privado	Carácter Privado	NO
QT08	BALSAS DE RESIDUOS (BR)	-	Equip. Privado	Carácter Privado	NO
QT09	DEPOSITOS DE AGUA-3	-	Equip. Privado	Carácter Privado	NO
QT10	OFICINA DE CORREOS	-	Equip. Privado	Carácter Privado	NO
TOTAL SERVICIOS TÉCNICOS COMPUTABLES COMO SISTEMA GENERAL		58791	0		
	E.- RELIGIOSO				
QR01	ERMITA "SAN ROQUE"	-	Equip. Privado	Carácter Privado	NO
QR02	ERMITA "SAN ANTONIO"	-	Equip. Privado	Carácter Privado	NO
QR03	IGLESIA NUESTRA SEÑORA DE LA VICTORIA	-	Equip. Privado	Carácter Privado	NO
QR04	IGLESIA Y CONVENTO DE LAS MONJAS	-	Equip. Privado	Carácter Privado	NO
QR05	IGLESIA "SANTO CRISTO"	-	Equip. Privado	Carácter Privado	NO
QR06	IGLESIA "SANTA Mª MAGDALENA"	-	Equip. Privado	Carácter Privado	NO
QR07	CAPILLA DE LA VERACRUZ	-	Equip. Privado	Carácter Privado	NO
TOTAL RELIGIOSO COMPUTABLE COMO SISTEMA GENERAL		-			
TOTAL SISTEMAS GENERALES COMPUTABLES		**93.263**			
Nº DE HABITANTES (2009)		**19.248**			
ESTANDAR A SUPERAR (m2/hab)		**4,85**			

CUADRO N.º 3. 6.- Espacios Libres a 2009. Caracterización como Sistema General o Sistema Local. Estandares a 2009 (I)

TIPO Y NOMBRE		Espacios Libres Existentes			
		Superficie Computable como Sistema General (m2)	Caracterización	Justificación de la Caracterización	Carácter Dotacional
SISTEMAS GENERALES					
SGEL05	SISTEMA GENERAL PARQUE SAN ANTONIO	8.663	Sistema General	Da servicio a todo del municipio	SI
TOTAL Sistema Generales Municipales		**8.663**			
SISTEMAS LOCALES					
EL02	ESPACIO LIBRE C/ VIRGEN DE LOS DOLORES	2.009	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL03	ESPACIO LIBRE C/ CAÑADA ROSAL, ESQUINA C/ ESTEPA	4.678	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL04	ESPACIO LIBRE C/ TORREBLANCA	1.661	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL05	ESPACIO LIBRE C/ CARMONA	1.590	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL06	ESPACIO LIBRE C/ LA LUSIANA, ESQUINA C/ LORA DEL RIO	169	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL07	PLAZA DE LA CAMPIÑA	2.023	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL08	PLAZA DE LA FABRICA	1.563	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL09	PLAZA DE LA PALMERA	2.276	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL10	ESPACIO LIBRE AVDA. FLORES ESQUINA TRASERA C/ SAN PABLO	3.723	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL11	ESPACIO LIBRE-1 TRAVESERA C/ SAN PABLO	672	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL12	ESPACIO LIBRE-2 TRAVESERA C/ SAN PABLO	1.084	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL13	ESPACIO LIBRE BDA. FCO. DE QUEVEDO	490	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL14	ESPACIO LIBRE-1 C/ SANTISIMA TRINIDAD	6.726	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL15	ESPACIO LIBRE-2 C/ SANTISIMA TRINIDAD	5.738	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL16	ESPACIO LIBRE-1 AVDA. SEVILLANAS	573	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL17	ESPACIO LIBRE-2 AVDA. SEVILLANAS	635	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL18	ESPACIO LIBRE AVDA. SEVILLNAS, ESQUINA C/ GUIRNALDA	460	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL19	ESPACIO LIBRE C/ FAROLILLO, ESQUINA C/ GUIRNALDA	776	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL20	ESPACIO LIBRE N-333	1.471	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL22	ESPACIO LIBRE-2 C/ ARCOS	891	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL23	ESPACIO LIBRE C/ SAN LORENZO	496	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL24	ESPACIO LIBRE C/ CIRUELO, ESQUINA C/ SANTA Mª MAGDALENA	526	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL25	E. LIBRE C/ MELOCOTON ESQUINA C/ LAUREL Y C/ MANZANO	1.353	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL26	ESPACIO LIBRE	536	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL27	PLAZA PARROCO ANTONIO RAMOS	222	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL28	PLAZA DE LA CORREDERA	756	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL29	ESPACIO LIBRE-1 C/ ANTONIO MAIRENA	2.664	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL30	ESPACIO LIBRE-2 C/ ANTONIO MAIRENA	760	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL32	ESPACIO LIBRE-1 C/ MAESTRO JORGE FLORES DIEZ	289	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL33	ESPACIO LIBRE-2 C/ MAESTRO JORGE FLORES DIEZ	1.176	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL34	ESPACIO LIBRE-3 C/ MORON	1.524	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL35	ESPACIO LIBRE-1 C/ MARIA ILLANES ALVAREZ	1.246	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL36	ESPACIO LIBRE-2 C/ MARIA ILLANES ALVAREZ	351	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL37	ESPACIO LIBRC/ VACIALJOFAR	912	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL38	ESPACIO LIBRE C/ MALASMAÑANAS	5.017	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL39	ESPACIO LIBRE C/ EL RUEDO, ESQUINA C/ MORON	2.261	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL40	ESPACIO LIBRE ESQUINA C/ MORON	1.521	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL43	ESPACIO LIBRE	4.327	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL44	PLAZA ALCALDE GABRIEL MENGIBAR	175	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL46	PLAZA DE LA MATA	1.327	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL47	PLAZA DE LA FRATERNIDAD	3.096	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL48	ESPACIO LIBRE C/ CRUZ, ESQUINA C/ BARRIETE	439	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL49	PLAZA DE LA IGUALDAD	1.270	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL50	ESPACIO LIBRE C/ VALLADOLID	1.604	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL51	ESPACIO LIBRE C/ PICASSO	1.342	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL56	ESPACIO LIBRE-3 C/ MAESTRO JORGE FLORES DIEZ	252	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL57	ESPACIO LIBRE CTRA. DE MORON	165	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI

CUADRO N.º 3. 6.- Espacios Libres a 2009. Caracterización como Sistema General o Sistema Local. Estandares a 2009 (II)					
TIPO Y NOMBRE		Espacios Libres Existentes			
		Superficie Computable como Sistema General (m2)	Caracterización	Justificación de la Caracterización	Carácter Dotacional
EL60	ESPACIO LIBRE C/ TEJARERO	889	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL61	ESPACIO LIBRE AVDA. G. MENGIBAR	5.043	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL62	ESPACIO LIBRE C/ SAN SIMON	123	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL63	ESPACIO LIBRE C/ CHICLANA	540	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL64	ESPACIO LIBRE-1 C/ CANARIO	739	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL65	ESPACIO LIBRE-2 C/ CANARIO	721	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL66	ESPACIO LIBRE-3 C/ CANARIO	764	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL67	ESPACIO LIBRE C/ ESQUIMO	2.547	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL68	ESPACIO LIBRE-1 JUNTO AL FERROCARIL	4.072	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL69	ESPACIO LIBRE-2 JUNTO AL FERROCARIL	1.229	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL70	ESPACIO LIBRE-1 C/ BACH	1.775	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL71	ESPACIO LIBRE-2 C/ BACH	7.111	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL72	ESPACIO LIBRE C/ VALLE INCLAN	581	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL75	ESPACIO LIBRE C/ GENIL	408	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL76	ESPACIO LIBRE C/ SAN RAFAEL	1.106	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL86	ESPACIO LIBRE-10 SEMILLAS PACIFICO	634	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL87	ESPACIO LIBRE LOS POZOS	3.077	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL88	ESPACIO LIBRE-1 LA CANTARERIA	3.571	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL92	PLAZA DEL SANTO CRISTO	341	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL94	PLAZA DE MEJICO	465	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL95	ESPACIO	112	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL97	ESPACIO CTRA. DE MORON-2	8.465	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL99	ESPACIO LIBRE-1, AVDA. DEL VERDEO	133	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
EL100	ESPACIO LIBRE-2, AVDA. DEL VERDEO	129	Sistema Local	Da servicio a parte del municipio	SI
TOTAL SISTEMAS GENERALES COMPUTABLES		**8.663**			
Nº DE HABITANTES (2009)		**19.248**			
M2 DE SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES		**0,45**			
		5,44			

6.4.2.2.- ESTÁNDAR DE SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

a) Población prevista a 2021:

   - Población existente a 2009 = 19.248 habitantes.(Cuadro 1.2)

   - Incremento de población previsto en el PGOU: (901+1.640) viviendas x 2,4 habitantes/vivienda = 6.098 habitantes.

   - Total Población prevista PGOU para 2021 = 25.346 habitantes. (Cuadro 1.3)

b) Sistema General de Espacios Libres (SGEL)previsto para el PGOU para 2021:

   - SGEL de Nueva creación = 141.727 m2. .(Cuadro 4.2)

   - SGEL existentes = 8.663 m2. .(Cuadro 3.6)

   - Total SGEL para 2019 = 150.390 m2.

c) Comprobación del cumplimiento de estándares de Sistema General de Espacios Libres.

   - Estándar a superar = 5,44 m2/Hab. (establecido en el planeamiento vigente, PGOU, Adaptación Parcial de las NN.SS.).

   - 150.390/26.404 = 5,69 m2/habitante. Se supera el estándar establecido en el planeamiento vigente.

d) Nuevo estándar de Sistema General de Espacios Libres:

   - 150.390/26.404 = 5,69 m2/habitante

6.4.2.3.- DÉFICIT DE SISTEMA GENERAL (2019).

CUADRO 3.7.- Déficit de Dotaciones de Sistema General

EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DE SISTEMA GENERAL	
N.º HABITANTES (2021) (1)	25.346,00
ESTÁNDAR A SUPERAR (m2/hab.) (2)	4,85
SUPERFICIE MÍNIMA NECESARIA A 2021 (m2)	122.928,10
SUPERFICIE EXISTENTE A 2009 (m2) (2)	93.263,00
SUPERÁVIT / DÉFICIT	-29.665,10

ESPACIOS LIBRES DE SISTEMA GENERAL	
N.º HABITANTES (2021) (1)	25.346,00
ESTÁNDAR A SUPERAR (m2/hab.) (3)	5,44
SUPERFICIE MÍNIMA NECESARIA A 2019 SEGÚN ESTANDAR (m2)	137.882,24
SUPERFICIE EXISTENTE A 2009 (m2) (3)	8.663,00
SUPERÁVIT / DÉFICIT	-129.219,24

(1) CUADRO Nº 1.3.

(2) CUADRO Nº 3.5.

(3) CUADRO Nº 3.6.

6.4.2.4.- NUEVOS SISTEMAS GENERALES.

En el siguiente cuadro nº 3-8, "Nuevo Suelo para Sistemas Generales de Equipamiento Comunitario y Espacios Libres.", se comparan detalladamente los déficits de equipamiento y las previsiones que se establecen.

CUADRO Nº 3. 8.- Nuevo Suelo para Sistemas Generales de Equipamiento Comunitario y Espacios Libres.

Dotaciones Necesarias (2021)		Dotaciones
Grupo	Superávit / Déficit (m2)	Previstas (m2)
SISTEMA GENERAL		
Sistema General de Equipamiento Dotacional	Déficit 29.665,10 (1)	35.258,58 (2)
Sistema General de Espacios Libres	Déficit 129.219,24 (1)	129.543,69 (2)

(1) De cuadro nº 3.7

(2) De cuadro nº 4.2 y 4.3

6.5.- CATEGORÍAS DE ACTUACIONES SOMETIDAS A LOS INSTRUMENTOS DE

PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL INCLUIDAS EN EL ANEXO I DE LA LEY 7/2007, DE 9 DE JULIO, DE GESTIÓN INTEGRADA DE LA CALIDAD AMBIENTAL.

La Ley de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental es una norma que completa el marco legal existente y dota a la Administración andaluza de nuevos instrumentos de protección ambiental, con el doble objetivo de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos de la Comunidad Autónoma y obtener un alto nivel de protección del medio ambiente.

La ley racionaliza, completa y actualiza el régimen de vigilancia e inspección, y configura un conjunto de infracciones y sanciones que tienen como fin último logra que se respete con máxima eficacia el principio de "quien contamina paga" y la restauración de los daños ambientales que se produzcan. La determinación de las responsabilidades en cada caso y la fijación de los comportamientos que se consideran infracción administrativa es uno de los cometidos obligados de este texto normativo que tiene en la actualización uno de sus máximos propósitos.

Con una clara orientación hacia la prevención, la GICA crea y regula instrumentos que permiten conocer, a priori, los posibles efectos sobre el medio ambiente y la calidad de vida derivados de determinados planes, programas, proyectos de obras y actividades, incluidos los urbanísticos.

De la Ley de Gestión Integral de la Calidad Ambiental destaca la incorporación de un enfoque integrado, que supone cambios en una triple dimensión.

En primer lugar, se aborda la incidencia ambiental de instalaciones industriales evitando o reduciendo la transferencia de contaminación de un medio a otro; en segundo lugar, se lleva a cabo una simplificación administrativa de los procedimientos para que el resultado de la evaluación global de la actividad culmine en una resolución única, la autorización ambiental integrada, y, por último, se determinan en la autorización los valores límites exigibles de sustancias contaminantes conforme a las mejores técnicas disponibles en el mercado para conseguir el menor impacto ambiental. Se crean así la Autorización Ambiental Integrada y la Autorización Ambiental Unificada.

B.4.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN Y SU JUSTIFICACIÓN.

Atendiendo a los criterios anteriormente expuestos, y, en función de la hipótesis de crecimiento elegida, se realiza una ordenación de los terrenos comprendidos en el término municipal.

Se programa el suelo residencial necesario para cubrir las necesidades de vivienda a largo plazo, así como el suelo industrial que se ha considerado oportuno, en función de las expectativas de crecimiento del municipio.

CAPÍTULO VII.- ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO. SU JUSTIFICACIÓN.

7.1.- GENERALIDADES.

La estructura general queda reflejada a nivel municipal en los Planos OE-4 y OE-6T, en los que se han definido, de acuerdo con lo establecido en el Art. 25 del Reglamento de Planeamiento y el artículo 10 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, tanto la clasificación del suelo, los usos globales existentes o cuya implantación se prevé como los Sistemas Generales, que comprenden:

- Sistema General de Comunicaciones.
- Sistema General de Instalaciones y de Infraestructuras.
- Sistema General de Equipamientos Comunitarios.
- Sistema General de Espacios Libres.

7.2.- RESPECTO A LOS USOS GLOBALES DEL SUELO.

Se mantienen los usos existentes a nivel agrícola, salvo los que por razones de crecimiento se reconvierten para usos residenciales o industriales, localizándose éstos en las inmediaciones del núcleo urbano principal.

La distribución de los usos globales, en la totalidad del territorio es la siguiente:

CUADRO Nº 4.1.- Usos Globales del Suelo.

LOCALIZACIÓN	USO GLOBAL
1.- SUELO URBANO	
ARAHAL	Residencial, Industrial, Terciario, Sistema General de Espacios Libres, Sistema General de Equipamiento Comunitario y Sistema General de Comunicaciones
2.- SUELO URBANIZABLE	
2.1.- SUELO URBANIZABLE ORDENADO	
Sectores Industriales UZO-02 y UZO-04	Industrial
Sector Residencial UZO-03	Residencial
2.2.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	
Sectores Residenciales: UZS-08, UZS-09 y UZS-10	Residencial
Sectores Industriales:UZS-11	Industrial
2.3.- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
ASUNS-02, ASUNS-03, ASUNS-06 y ASUNS-07	Uso Incompatible: Industrial
3.- SUELO NO URBANIZABLE	
3.1.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica	
Ley Inventario de Espacios Naturales Protegidos. LIC Río Guadaira	-
Sistema General Viario. Red Viario.	-
Sistema General Ferroviario.	-
Dominio público Hidraulico y Zonas de Servidumbre	-
Arqueológica	-
Vías Pecuarias	-
3.2.- Suelo No Urbanizable de Cáracter Natural o Rural	
Suelo No Urbanizable de Cáracter Agrícola o Rural	

7.3.- RESPECTO AL SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS.

En los Planos nº OE-5 y OE-7-T se refleja el Sistema General de Comunicaciones, cuya red, a nivel municipal, se considera completa.

A nivel urbano, se considera necesaria la definición de nuevos viarios, con objeto de resolver parcialmente los problemas de tráfico existentes y de conexión entre las distintas áreas del núcleo urbano. Las propuestas principales de viarios se resumen a continuación:

A.- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE NUEVA CREACIÓN

a) En Suelo Urbano Consolidado Exterior al Conjunto Histórico.

- **Sistema General Viario SGFV-19:** Nueva rotonda en C/ Barriete. A ejecutar por la Administración Pública Competente.

- **Sistema General Viario SGFV-20:** Nueva rotonda en Avda. de Lepanto. A ejecutar por la Administración Pública Competente.

b) En Suelo Urbanizable No Sectorizado.

- **Sistema General Viario SGFV-21:** Viario en ASUNS-02. Adscrito a ASUNS-02.

- **Sistema General Viario SGFV-22-Fase-1:** Viario en UZS-10. Adscrito a UZS-10.

- **Sistema General Viario SGFV-22-Fase-2:** Viario en ASUNS-03. Adscrito a ASUNS-03.

c) En Suelo No Urbanizable:

- **Sistema General Viario SGFV-18:** Nuevo acceso a A-92. A ejecutar por la Administración Pública Competente.

B.- VIARIOS INCLUIDOS EN UNIDADES DE EJECUCIÓN Y ARI EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE:

El correspondiente Planeamiento de desarrollo de cada Unidad de Ejecución establecerá los viarios necesarios para su correcto funcionamiento y su integración en la red viaria del núcleo urbano.

C.- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES EXISTENTE.

I.- RED AUTONÓMICA:

a) Red Básica:

Red Básica Estructurante:

- A-92 de Sevilla a Almería por Granada. (SGFV01)

Red Básica de Articulación:

- A-394 de Arahal a N-IV. (SGFV02)

b) Red Intercomarcal:

- A-360 de Alcalá de Guadaira a Morón de la Frontera. (SGFV03)
- A-361 de Montepalacio a Montellano. (SGFV04)

c) Red Complementaria:

- A-8125 de Arahal a Morón de la Frontera. (SGFV05)

II.- RED PROVINCIAL:

- SE-5204 de A-360 a Arahal por Base Aérea de Morón de la Frontera. (SGFV06)
- SE-5203 de A-360 a SE-5206. (SGFV07)
- SE-5206 Ramal de El Coronil a la A-360. (SGFV10)
- SE-5202 de Arahal a Marchena. (SGFV09)
- SE-4108 Ramal de la A-8100 (Carmona) a Arahal. (SGFV08)
- SE-4200 Travesía de Arahal. (SGFV12)
- SE-437 El Coronil – A-361. (SGFV11)

D.- SISTEMA GENERAL FERROVIARIO.

- Línea férrea Sevilla-Granada-Málaga. (SGFV13)
- Línea férrea desmantelada. (SGFV13)

7.4.- RESPECTO AL SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

Se prevén reservas de terrenos para Parques y Jardines con el objeto de cubrir las necesidades del municipio, que actualmente mantiene una situación deficitaria.

Las áreas destinadas a Sistema General de Espacios Libres se consideran de localización obligada.

Independientemente, figuran pormenorizadamente en el apartado B.6, los espacios libres existentes, así como los de nueva creación, que se proyectan para cubrir las necesidades del núcleo urbano y los correspondientes a las dotaciones de los Sectores de Suelo Urbanizable.

Los suelos previstos para cubrir los déficits de espacios libres aparecen definidos en los Planos de Ordenación OE-2 y OE-3.Se establecen de acuerdo con los siguientes criterios:

1.- Sistema General de Nueva Creación:

Se reserva como Sistema General de Espacios Libres las siguientes áreas:

CUADRO 4.2.- Espacios Libres de Sistema General de Nueva Creación

DENOMINACIÓN	DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE (M2)
SGEL01* **	Sistema General UZO-01-Los Pozos	50.958,69
SGEL02	Sistema General El Gamonal 1	39.292,00
SGEL10	Sistema General El Gamonal 2	39.293,00
TOTAL SGEL ADSCRITOS A SUELO URBANO		129.543,69
0	0	0,00
TOTAL SGEL ADSCRITOS A SUELO URBANIZABLE		0,00
TOTAL SISTEMAS GENERALES DE ESPACIOS LIBRES		129.543,69

En el cuadro nº 3.7. de la presente memoria se establece un déficit de Sistema General de Espacios Libres de 129.219,24 m2, el

cual se ve cubierto con los 129.543,69 m2 destinados a dicho uso por el presente Plan General de Ordenación Urbanística, cuyo detalle se establece en el cuadro 4.2 anterior.

2.- Sistema Local:

El resto de los espacios libres que se establecen no conforman el Sistema General, integrando, por tanto, el Sistema Local de Espacios Libres del núcleo urbano de Arahal.

7.5.- RESPECTO AL SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

En base a los déficits de equipamientos detectados en el apartado B.3. Capítulo VI.- 6.4, y según figura en el Plano de Ordenación nº OE-3 y OC-3, se han definido las áreas destinadas a Equipamientos Comunitarios.

Independientemente, figuran pormenorizadamente en el apartado B.6. los equipamientos existentes, así como los de nueva creación, necesarios para cubrir los déficits del núcleo urbano y los correspondientes a dotaciones de los Sectores del Suelo Urbanizable y Unidades de Ejecución en Suelo Urbano.

Los suelos previstos se establecen de acuerdo con los siguientes criterios y detalle:

1.- Sistema General de nueva creación:

Se reservan como integrantes del Sistema General de Equipamiento los existentes especificados en el cuadro 3.5 de la presente memoria.

Se establecen como nuevos elementos del Sistema General de Equipamiento Comunitario los establecidos en el cuadro 4.3. de la presente memoria.

CUADRO 4.3.- Equipamiento Comunitario de Sistema General de Nueva Creación

DENOMINACIÓN	DESCRIPCIÓN	SUPERFICIE (M2)
SGQI08	Institucional-1 Centro de interpretación Aceituna de mesa (CIAM)	7.996,11
TOTAL SGEC ADSCRITOS A SUELO URBANO		7.996,11
SGQP03	Ampliación Polideportivo	19.038,47
TOTAL SGEC ADSCRITOS A SUELO URBANIZABLE		19.038,47
SGQT10	Ampliación Cementerio	8.224,00
TOTAL SGEC ADSCRITOS A SUELO NO URBANIZABLE		8.224,00
TOTAL SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		35.258,58

En el cuadro 3.7 de la presente memoria se establece el déficit de Sistema General de Equipamiento Comunitario de 29.665,10 m2, el cual se ve cubierto con los 35.258,58 m2 destinada a dicho uso por el presente Plan General de Ordenación Urbanística, cuyo detalle se establece en el cuadro 4.3 anterior.

2.- Sistema Local:

Los equipamientos correspondientes a dotaciones de los Sectores de Suelo Urbanizable y de las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano, se consideran como Sistema Local.

7.6.- RESPECTO AL SISTEMA GENERAL DE INSTALACIONES.

Se consideran integrantes del Sistema General de Instalaciones e Infraestructuras en el término municipal de Arahal, los siguientes elementos:

Existentes:

- Depósitos de abastecimiento de agua.
- Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR).
- Planta de Recuperación y Compostaje de Marchena.

Todos estos Sistemas Generales están ya obtenidos y son los existentes. Los Sistemas Generales de nueva creación previstos por las compañías suministradoras se obtendrán por repercusión a particulares y promotores de derechos de acometidas y cuotas de inversión.

De Nueva Creación:

Desde el presente Plan General de Ordenación Urbanística se estiman necesarias las siguientes actuaciones integrantes del Sistema General de Instalaciones e Infraestructuras para dar servicio al municipio de Arahal y hacer frente a los incrementos de suelo residencial e industrial previstos.

- Ampliación de la Depuradora.- Se prevé una ampliación de la depuradora. Su ubicación y característica definitiva la establecerá la compañía suministradora..

- Conducciones generales de saneamiento.- Su trazado y características técnicas los establecerá la compañía suministradora.

- Conducciones generales de abastecimiento.- Su trazado y características técnicas los establecerá la compañía suministradora.

- Subestación eléctrica.- Su ubicación y características definitivas las establecerá la compañía suministradora.

- Red General de Media Tensión.- Su trazado y características técnicas los establecerá la compañía suministradora.

- Vertido de residuos inertes y no inertes.- La población de Arahal y los nuevos crecimientos previstos desde el P.G.O.U. se gestionarán con la Mancomunidad "Campiña 2000" y trasladados a la Planta de Recuperación y Compostaje de Marchena

CAPÍTULO VIII.- PROPUESTA PARA LOS ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN

Y LAS INSTALACIONES ESPECIALES AISLADAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL.

8.1.- CONSIDERACIONES.

Existen en el término municipal diversos asentamientos de población con características muy diversas.

A.- ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN:

I.- Núcleos de Población Urbanos y Urbanizables que se proponen:

Los asentamientos de población que se consideran núcleos de población en el presente Plan General de Ordenación Urbanística los dividiremos en las siguientes categorías:

a) Núcleos Urbanos y Urbanizables en la actualidad:

Corresponde a aquellos asentamientos de población consolidados, tales como núcleos urbanos, urbanizaciones residenciales, poblados o aldeas, que forman Núcleo de Población y están clasificados como Suelo Urbano o Suelo Urbanizable.

En el término de Arahal existe el siguientes Núcleo Urbano y Urbanizable.

* Núcleo de Arahal.

El Ayuntamiento de Arahal está realizando un Inventario de Viviendas Unifamiliares en Suelo No Urbanizable. Cuando dicho inventario esté aprobado por el Pleno Municipal, se establecerá cuales de las viviendas incluidas en dicho Inventario se consideran Fuera de Ordenación y cuales con otro régimen legal.

A.- DEL HÁBITAT RURAL DISEMINADO

Se trata de áreas que pueden incluirse en el concepto Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que se define como el que da soporte físico a asentamientos dispersos de carácter estrictamente rural y que responden a ciertos procesos históricos, como han podido ser iniciativas de colonización agraria, que precisan de determinadas dotaciones urbanísticas, pero que por su funcionalidad y carácter disperso no se consideran adecuados para su integración en el proceso urbano propiamente dicho.

C.- ÁREAS CON REGULACIÓN PROPIA EN SUELO NO URBANIZABLE.

- Cementerio Municipal: Esta instalación se califica urbanísticamente como Sistema General de Equipamiento Comunitario.

- Estación Depuradora de Aguas Residuales: Esta instalación se califica urbanísticamente como Sistema General de Equipamiento Comunitario.

- Base Aérea: Esta instalación se califica urbanísticamente como Sistema General de Equipamiento Comunitario.

CAPÍTULO IX.- CLASIFICACIÓN DE SUELO.

Se clasifica el suelo en tres categorías: Urbano, Urbanizable y No Urbanizable, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 44 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía para el Plan General de Ordenación Urbanística, proponiéndose para cada tipo de suelo un uso concreto, pormenorizado para Suelo Urbano, y global, para el Suelo Urbanizable. Igualmente, se proponen las figuras de planeamiento que lo desarrollen y las medidas de protección que se requieran. El detalle de la Clasificación de suelo se presenta en el Plano de Ordenación nº OE-1 "Clasificación del suelo y categorías".

9.1.- PROPUESTA DE DELIMITACIÓN DE SUELO URBANO.

9.1.1.- ÁREAS DE SUELO URBANO QUE SE CLASIFICAN.

En el término municipal se clasifican como Suelo Urbano las siguientes áreas:

- Suelo que se delimita del núcleo urbano principal de Arahal (Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado).

9.1.2.- DELIMITACIÓN.

A) Núcleo urbano:
Se clasifican como Suelo Urbano un total de 220,0166 Has correspondientes al núcleo urbano de Arahal.
De acuerdo con el artículo 45 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, integran el Suelo Urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscriba a esta clase de suelo por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.

c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

Asimismo, y en segundo lugar, para la inclusión en la categoría de

Suelo Urbano nos hemos basado en los clasificados en las Normas Subsidiarias vigentes, así como en las zonas exteriores a la delimitación, que han ido consolidándose desde la aprobación de éstas.

La delimitación de Suelo Urbano del núcleo de Arahal se modifica en relación con la definida en el "PGOU, Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Arahal", y en el Planeamiento de Desarrollo en los últimos años aprobado definitivamente y ejecutado o en ejecución únicamente en los siguientes puntos fundamentales, independientemente de pequeños ajustes en más o en menos, realizados en función del grado de consolidación de la edificación:

- Al Norte se incluye en el Suelo Urbano con la categoría de Suelo Urbano No Consolidado, el ámbito correspondiente a la UNC-25.

- Al Este se incluye en el Suelo Urbano con la categoría de Suelo Urbano No Consolidado el ámbito correspondiente a la UNC-24.

El resto de la línea de delimitación de Suelo urbano en el núcleo principal se mantiene según el "PGOU, Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Arahal".

B) Resumen de superficies totales:
El total de la superficie clasificada como Suelo Urbano en el municipio es, pues, el siguiente:

CUADRO Nº 4.4.- SUPERFICIE TOTAL DE SUELO URBANO

DENOMINACIÓN	Superficie de Planeamiento (m2)
Núcleo	2.222.241,66
UPI-05	60.795,12
Antiguo S-6 Los Pozos	577.747,12
S. Urbano junto UZO-04	8.644,47
Total Suelo Urbano Consolidado (1)	2.869.428,37

(1) Incluye los Sistemas Generales ubicados en Suelo Urbano Consolidado.

9.2.- PROPUESTA DE SUELO URBANIZABLE.

9.2.1.- CATEGORÍAS DE SUELO URBANIZABLE.

De acuerdo con lo establecido en la L.O.U.A. se pueden delimitar tres categorías de suelo en función de las prioridades y posibilidades de desarrollo y ejecución en el tiempo:

- Suelo Urbanizable Ordenado.
- Suelo Urbanizable Sectorizado.
- Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Se define una única Unidad de Ejecución para cada uno de los sectores delimitados.

9.2.2.- SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

Se incluyen diversos sectores con las características que a continuación se señalan.

Sector Industrial UZO-02.- Suelo de uso global Industrial, con una superficie de 17.686,04 m2. Se ubica al oeste del núcleo urbano.

Sector Residencial UZO-03.- Suelo de uso global Residencial, con una superficie de 63.793,24 m2. Se ubica al noroeste del núcleo urbano.

Sector Industrial UZO-04.- Suelo de uso global Industrial, con una superficie de 83.782,87 m2. Se ubica al este del núcleo urbano.

9.2.3.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

SECTORES

Se prevé un total, para el núcleo urbano principal, de 53,245497 Has. de Suelo Urbanizable Sectorizado, que se divide en 3 sectores residenciales y 1 sector industrial, según figura en el Plano de Ordenación OE-4 "Gestión, Ejecución y Programación".

SECTOR RESIDENCIAL UZS-08.- Suelo de uso global residencial con una densidad máxima de 50 Viv/Ha., con una superficie de 78.697,64 m2. Se ubica al norte del núcleo urbano.

SECTOR RESIDENCIAL UZS-09.- Suelo de uso global residencial con una densidad máxima de 50 Viv/Ha., con una superficie de 151.802,10 m2. Se ubica al sur del núcleo urbano.

SECTOR RESIDENCIAL UZS-10.- Suelo de uso global residencial con una densidad máxima de 50 Viv/Ha., con una superficie de 40.110,53 m2.

SECTOR INDUSTRIAL UZS-11.- Suelo de uso global industrial, con una superficie de 261.844,70 m2.

9.2.4.- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

Se propone la creación de las siguientes áreas de Suelo Urbanizable No Sectorizado.

A.- Áreas.

- Área nº 1 ASUNS-02
  - Superficie: 125.528,37 m2
  - Usos incompatibles: industrial.

- Área nº 2 ASUNS-03
  - Superficie: 110.586,31 m2
  - Usos incompatibles: industrial.

- Área nº 3 ASUNS-06
  - Superficie: 192.588,91 m2
  - Usos incompatibles: industrial.

- Área nº 4 ASUNS-07
  - Superficie: 59.507,04 m2
  - Usos incompatibles: industrial.

B.- Condiciones para proceder a su sectorización:

Dichas áreas, por su superficie, su proximidad y continuidad con el núcleo urbano de Arahal, son aptas para proceder a su sectorización en función de las necesidades del municipio en los próximos años.

C.- Condiciones vinculantes de las Áreas:

Área nº 1, ASUNS-02

El Área nº 1, ASUNS-02, deberá ejecutar el Sistema General SGFV-21, de carácter vinculante, tal como se indica en el Plano de Ordenación nº OE-4 "Gestión, Ejecución y Programación".

La ejecución de este viario correrá a cargo de los propietarios de los terrenos de este Área nº 1, ASUN02.

Área nº 2, ASUNS-03

El Área nº 3, ASUNS-03, deberá ejecutar el Sistema General SGFV-22 Fase 2, de carácter vinculante, tal como se indica en el Plano de Ordenación nº OE-4 "Gestión, Ejecución y Programación".

La ejecución de este viario correrá a cargo de los propietarios de los terrenos de este Área nº 2, ASUNS-03

9.2.5.- ANÁLISIS DE LAS PREVISIONES. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y SUELO URBANO. PROPORCIÓN.

Con todo el Suelo Urbanizable previsto emplazado en diferentes

zonas que reúnen las características apropiadas para el uso que se les asigna, se cumplen las necesidades que, a largo plazo, pueda requerir el municipio en cada uno de los aspectos señalados y, en particular, el industrial, cubriéndose así las posibles perspectivas de desarrollo.

El Suelo Urbano tiene una superficie de 2.869.428,37 m2. El Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado proyectado de uso global residencial y los Sistemas Generales ubicados en Suelo Urbanizable representan una superficie de 334.403,51 m2. La superficie de Suelo Urbanizable proyectado de esas características representa, en relación con el Suelo Urbano, la siguiente proporción: 334.403,51/2.869.428,37 = 0,1169, inferior a 0,40.

Teniendo en consideración todas estas circunstancias, el Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado de uso global residencial y los Sistemas Generales susceptibles de ser desarrollados con usos urbanísticos en los primeros ocho años de vigencia del Plan General quedan por debajo del 40% del Suelo Urbano clasificado, límite establecido por Disposición Adicional Segunda del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner Suelo Urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

9.3.- PROPUESTA DE SUELO NO URBANIZABLE.

El suelo del término municipal que se clasifica como No Urbanizable es el que se presenta en el Plano nº OE-5, no

permitiéndose en él nada más que los usos a que actualmente se destina o las edificaciones previstas en el Artículo 45 del Reglamento de Gestión.

De acuerdo con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, este suelo puede subclasificarse en:

* Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.
* Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial o Urbanística
* Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.
* Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado.

En el caso concreto de Arahal, se subclasificarán áreas dependiendo de las características concretas que cada una de ellas presenta y que requieran una protección específica. Estas áreas son las siguientes:

* Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.
* Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

Con objeto de evitar un uso de este suelo distinto del que su propio carácter le infiere, y, sobre todo, protegerlo de la posible acción urbanizadora, en forma de parcelaciones agrícolas que, en realidad, encubren urbanizaciones de segunda residencia, degradando el soporte territorial del municipio, deben respetarse los tamaños de las unidades mínimas de cultivo que establece la Resolución de 4 de noviembre de 1996 (de la Dirección General de Desarrollo Rural y Actuaciones Estructurales, por la que se determinan provisionalmente las unidades mínimas de cultivo en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma Andaluza).

Asimismo, se define en el apartado B.5, Capítulo XIV. 14.4 el concepto de Núcleo de Población, estableciéndose, mediante las protecciones adecuadas y las medidas reguladoras que se dan al efecto, las garantías precisas para que no se produzcan asentamientos no previstos por este Plan General de Ordenación Urbanística.

De acuerdo con el Artículo 46 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, pertenecen al Suelo No Urbanizable los terrenos que el Plan General adscribe a esta clase de suelo por:

a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones

formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

c) Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el Plan General, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

d) Entenderse necesario para la protección del litoral.

e) Ser objeto por los Planes de ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan ciertos criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

f) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

g) Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.

h) Ser necesario el mantenimiento el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

i) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

j) Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

k) Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

9.3.1.- ÁREAS CON REGULACION PROPIA.

Se regulan como Áreas con Regulación Propia en Suelo No Urbanizable las que se detallan a continuación; dichas áreas a las que se les asigna el uso correspondiente, no podrán modificarlo y dedicar el suelo a otro fin. En caso contrario, será necesaria la

redacción de una Modificación Unitaria de este Plan General de Ordenación Urbanística, y su Aprobación Definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Las áreas que se regulan específicamente son las siguientes:

I.- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO:

- Cementerio municipal, al oeste del núcleo urbano de Arahal.
- Estación depuradora de aguas residuales (E.D.A.R.) al oeste del núcleo urbano de Arahal.
- Base Aérea, al sur del término municipal de Arahal.

CAPÍTULO X.- ACTUACIONES PREVISTAS SOBRE EL SUELO URBANO.

10.1.- NÚCLEO HISTÓRICO.

Desde este Plan General de Ordenación Urbanística se prevé la protección y rehabilitación mediante los mecanismos siguientes,

teniendo en cuenta que está en redacción el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Arahal:

- Confección del Catálogo Detallado de Inmuebles de Interés Exterior al Conjunto Histórico Declarado, como documento integrante de este Plan General de Ordenación Urbanística.

- La aplicación de la diversa legislación existente sobre rehabilitación del patrimonio inmobiliario.

10.2.- ÁREAS QUE REQUIEREN ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO.

Comprende las distintas áreas que requieren operaciones de estudio pormenorizado, y su ordenación paralela o posterior a la redacción del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

Las actuaciones, la dividiremos en:

a) Actuaciones Sobre Suelo Urbano Consolidado:
Actuaciones no incluidas en Unidades de Ejecución.

- AU.- Actuaciones Urbanizadoras No Integradas.
- Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Arahal.
- Sistemas Generales.

b) Actuaciones sobre Suelo Urbano No Consolidado:
UNC.- Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado, no incluidas en ARI o en Sectores, a desarrollar mediante Estudio de Detalle.

10.3.- ACTUACIONES URBANÍSTICAS SOBRE SUELO URBANO CONSOLIDADO.

10.3.1.- ACTUACIONES NO INCLUIDAS EN UNIDADES DE EJECUCIÓN.

10.3.1.1.- ACTUACIONES URBANÍZADORAS NO INTEGRADAS.

En el Suelo Urbano Consolidado de Arahal definimos las siguientes

Actuaciones Urbanizadoras No Integradas, que corresponden a la apertura de nuevos viarios no incluidas en ninguna figura de planeamiento de desarrollo y que se delimitan sobre suelo privado. Se empleará para su ejecución el Sistema de Expropiación en el caso de que no se prevea su adscripción a ningún planeamiento de desarrollo.

- Actuaciones Urbanizadoras No Integradas, exteriores al Conjunto Histórico:

- Apertura de nuevos viarios rodados en Suelo Urbano:

  AU-10 adrita al sector UZO-03.
  AU-11 adrita al sector UZO-03.
  AU-14.
  AU-15.

Las Actuaciones Urbanizadoras No Integradas encuentran su base legal en el artículo 143 de la L.O.U.A.

10.3.1.2.- PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE ARAHAL.

En el núcleo urbano de Arahal se delimita un Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico (P.E.P.C.H.A.). Su finalidad es la de regular la intervención en el patrimonio edificado y en la ordenación urbana dentro del contexto cultural, social y económico del Conjunto Histórico de Arahal, contemplando de forma relevante la protección de los valores que este encierra y que un día determinaron su catalogación. La superficie estimada es de 513.516 m2.

10.3.1.3.- SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Sistema General de Infraestructuras. Viario.

- SGFV-19: Nueva rotonda en calle Barriete. A ejecutar por la Administración Pública Competente.

- SGFV-22: Nueva rotonda en avenida de Lepanto. A ejecutar por la Administración Pública Competente.

10.4.- ACTUACIONES URBANÍSTICAS SOBRE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

10.4.1.- UNC. UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NO INCLUIDAS EN ARI O SECTOR.

Las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado, no incluidas en ARI o Sector, a desarrollar mediante Estudio de

Detalle son las siguientes:

- Unidades con uso pormenorizado principal Zona E (Residencial Ensanche).
UNC-01, UNC-02, UNC-03 UNC-04, UNC-05, UNC-07, UNC-08, UNC-09, UNC-10, UNC-11, UNC-15, UNC-16, UNC-18, UNC-31. Pertenecientes al Área de Reparto 1.

- Unidades con uso pormenorizado principal Zona E (Residencial Ensanche).
UNC-25, UNC-30. Pertenecientes al Área de Reparto 2.

- Unidades con uso pormenorizado principal Zona E (Residencial Ensanche).
UNC-13. Perteneciente al Área de Reparto 3.

- Unidades con uso pormenorizado principal Zona N (Industrial):
  UNC-06, Perteneciente al Área de Reparto 4.
  UNC-26, Perteneciente al Área de Reparto 4.
  UNC-19, Perteneciente al Área de Reparto 5.
  UNC-20, Perteneciente al Área de Reparto 6.
  UNC-21, Perteneciente al Área de Reparto 7.
  UNC-22, Perteneciente al Área de Reparto 8.
  UNC-23, Perteneciente al Área de Reparto 9.
  UNC-27, Perteneciente al Área de Reparto 10.

- Unidades con uso pormenorizado principal Zona T (Terciario):
  UNC-17, Perteneciente al Área de Reparto 11.
  UNC-12, Perteneciente al Área de Reparto 16.
  UNC-32, Perteneciente al Área de Reparto 16.

10.5.- ESTRATEGIAS DE EQUIPAMIENTO.

Se prevé la dotación de Equipamientos Comunitarios, mediante cinco estrategias diferentes:

- La primera corresponde a las dotaciones que se establecen en las Unidades de Ejecución en el Suelo Urbano, a desarrollar mediante Estudios de Detalle, Planes Especiales, Planes Especiales de Reforma Interior y Proyectos de Urbanización.

- La segunda trata de los terrenos que se definen como Dotacionales en los nuevos Suelos Urbanizables, que se proyectan.

- La tercera corresponde a la actuación en suelo público, en base a Proyectos de Edificación, tanto de Rehabilitación como de obra nueva, y de Urbanización.

- La cuarta corresponde a las actuaciones que se propongan en el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Arahal.

- La quinta consiste en la posible adquisición de Suelo No Urbanizable y su posterior reclasificación mediante la técnica establecida por la Ley del Suelo de Calificación de Suelo de Reserva de Patrimonio Municipal de Suelo.

10.6.- SISTEMAS DE ACTUACIÓN PROPUESTOS.

Las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano se gestionarán mediante el sistema de actuación de Compensación. Las Actuaciones Urbanizadoras No Integradas, se gestionarán mediante su vinculación a Áreas de Reparto o mediante ejecución directa (mediante compra, expropiación, convenio etc).

10.7.- PROGRAMACIÓN Y PRIORIDADES DE ACTUACIÓN.

El diseño de los distintos desarrollos previstos, se configura con Unidades integradas sin dependencia funcional o de prioridad con otras actuaciones, permitiendo la ejecución de todas las Unidades y Sectores de forma autónoma e independiente.

De acuerdo con lo establecido en la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en su Título II "Régimen Urbanístico del Suelo", Capítulo II "El Régimen de las Distintas

Clases de Suelo" – Sección III "El Régimen del Suelo Urbanizable y Urbano" (artículos 53 a 56), sí se hace, en cambio, precisa la fijación de una programación y unas prioridades en las actuaciones, con el objetivo de posibilitar el desarrollo de los deberes y derechos básicos de los propietarios dentro del proceso urbanizador y edificatorio.

La regulación concreta de la programación se detalla en las Normas Urbanísticas de este Plan General de Ordenación Urbanística.

B.5.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

En este epígrafe se definen, a través de la zonificación, el uso pormenorizado en Suelo Urbano y el uso global en Suelo Urbanizable. Se definen, asimismo, las actuaciones sobre Suelo Urbano Consolidado, sobre Suelo Urbano No Consolidado y sobre Suelo Urbanizable.

De acuerdo con las necesidades previstas desde este Plan General de Ordenación Urbanística y conforme a lo establecido en el artículo 10 "Determinaciones" de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se establece una zona de Ordenanzas Genérica para Viviendas de Protección Pública, esto es, la Zona P (Residencial Protección). Cualquier área residencial de Suelo Urbano y Urbanizable podrá acogerse a sus determinaciones independientemente de la zona de ordenanzas en la que haya sido incluida en este Plan General de Ordenación Urbanística, siempre que mantenga la edificabilidad total máxima del área, pudiendo aumentarse la densidad de viviendas.

Gráficamente, se presentan las determinaciones de este Epígrafe B.5.-, en los Planos de Ordenación nº OE-2 "Zonificación y Dotaciones", y nº OC-2 "Zonificación y Dotaciones".

CAPÍTULO XI.- DETERMINACIONES EN SUELO URBANO.

11.1.- GENERALIDADES.

En el Suelo Urbano, tal como establecen la Ley del Suelo y los Reglamentos, y como se ha indicado más arriba, esta ordenación asigna los usos pormenorizados de los terrenos a través de la correspondiente zonificación, detallándose en ordenanzas la reglamentación que afecta a cada zona.

Se determinan, igualmente, las Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano Consolidado y en Suelo Urbano No Consolidado.

En el presente capítulo, por operatividad metodológica, se incluye el estudio de todas las zonas con independencia de su ubicación concreta en Suelo Urbano o Urbanizable.

11.2.- ZONIFICACIÓN: ASIGNACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS.

El Suelo Urbano comprende las siguientes Zonas, que se delimitan en el plano OC-2 de ordenación.

- Zona C.- Residencial Casco.
- Zona E.- Residencial Ensanche.
- Zona P.- Residencial Protección.
- Zona PA.- Residencial Protección Altura.
- Zona B.- Residencial Bloque.
- Zona T.- Terciaria.
- Zona N.- Industrial.

Las características de las zonas anteriormente relacionadas figuran detalladas en el Título III.- Condiciones Particulares en Suelo Urbano del documento nº 5 Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística.

11.3.- ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO.

Comprende las distintas áreas que requieren operaciones de estudio pormenorizado y su ordenación paralela o posterior a la redacción del presente Plan General de Ordenación Urbanística.

Estas áreas, que en el plano nº OC-1 se detallan, desarrollarán su ordenación de acuerdo con la normativa que se establece en las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbanística.

11.3.1.- CLASIFICACIÓN.

Las actuaciones, la dividiremos en:

a) Actuaciones Sobre Suelo Urbano Consolidado:
Actuaciones no incluidas en Unidades de Ejecución.

- AU.- Actuaciones Urbanizadoras No Integradas.
- Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Arahal.
- Sistemas Generales.

b) Actuaciones sobre Suelo Urbano No Consolidado:

- UNC.- Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado no incluidas en ARI ni en Sectores a desarrollar mediante Estudio de Detalle.

11.3.2.- ACTUACIONES SOBRE SUELO URBANO CONSOLIDADO.

11.3.2.1.- ACTUACIONES URBANIZADORAS NO INTEGRADAS

Se trata de unidades territoriales en las cuales no es posible establecer la distribución de cargas y beneficios.

Su inclusión en el planeamiento se prevé de acuerdo con el Título IV "La ejecución de los instrumentos de planeamiento", Capítulo IV "otras formas de ejecución", Sección Primera "La ejecución mediante obras públicas ordinarias", Artículo 143 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Se trata, en general, de operaciones de apertura de nuevos viarios, de nuevas alineaciones en Suelo Urbano y de reordenación de viarios rodados.

Estas actuaciones se gestionarán:
1. Mediante la inclusión en una Unidad de Ejecución, que así se convenga, la cual modificará su delimitación: o bien,
2. Mediante su ejecución directa por el Sistema de Expropiación Forzosa.
3. Mediante convenios con los propietarios para que éstos asuman las cargas y beneficios.
4. Adscribiéndolas a una Unidad de Ejecución o Sector.

Las Actuaciones Urbanizadoras que se prevén aparecen expresadas gráficamente en el Plano de Ordenación Estructural nº OE-1 de Ordenación y son las que se relacionan en el punto 10.3.1.1. anterior.

11.3.2.2.- PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL CONJUNTO HISTÓRICO DE

ARAHAL.

En el núcleo urbano de Arahal se delimita un Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico (P.E.P.C.H.A.). Su finalidad es la de regular la intervención en el patrimonio edificado y en la ordenación urbana dentro del contexto cultural, social y económico del Conjunto Histórico de Arahal, contemplando de forma revelante la protección de los valores que este encierra y que un día determinaron su catalogación. La superficie estimada es de 513.516 m2.

11.3.2.3.- SISTEMAS GENERALES.

Sistema General de Infraestructuras. Viario.

- SGFV-19: Nueva rotonda en calle Barriete. A ejecutar por la Administración Pública Competente.

- SGFV-20: Nueva rotonda en avenida de Lepanto. A ejecutar por la Administración Pública Competente.

11.3.3.- ACTUACIONES SOBRE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

11.3.3.1.- UNC. UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NO INCLUIDAS EN ARI O SECTOR.

A) UNC.- Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado, no incluidas en ARI o Sector, a desarrollar mediante Estudio de Detalle.

- Unidades con uso pormenorizado principal Zona E (Residencial Ensanche): UNC-01, UNC-02, UNC-03 UNC-04, UNC-05, UNC-07, UNC-08, UNC-09, UNC-10, UNC-11, UNC-15, UNC-16, UNC-18, UNC-31. Pertenecientes al Área de Reparto 1.

- Unidades con uso pormenorizado principal Zona E (Residencial Ensanche): UNC-25 y UNC-30, pertenecientes al Área de Reparto 2.

- Unidades con uso pormenorizado principal Zona P (Residencial Protección): UNC-13, perteneciente al Área de Reparto 3.

- Unidades con uso pormenorizado principal Zona N (Industrial):
  - UNC-06, Perteneciente al Área de Reparto 4.
  - UNC-26, Perteneciente al Área de Reparto 4.
  - UNC-19, Perteneciente al Área de Reparto 5.
  - UNC-20, Perteneciente al Área de Reparto 6.
  - UNC-21, Perteneciente al Área de Reparto 7.
  - UNC-22, Perteneciente al Área de Reparto 8.
  - UNC-23, Perteneciente al Área de Reparto 9.
  - UNC-27, Perteneciente al Área de Reparto 10.

- Unidades con uso pormenorizado principal Zona T (Terciario):
  - UNC-17, Perteneciente al Área de Reparto 11.
  - UNC-12, Perteneciente al Área de Reparto 16.
  - UNC-32, Perteneciente al Área de Reparto 16.

11.3.3.2.- FICHAS UNC. UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO NO INCLUIDAS EN ARI O SECTOR.

(Las fichas figuran ordenadas agrupándose por áreas de reparto)

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-01 **I**

UBICACIÓN		
Norte del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización y reparcelación		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	11.152,59
	Superficie Área de Uso Global (m2)	11.152,59
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	50,00
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	55
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	1
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Residencial Ensanche
	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Residencial Ensanche
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario, Industria categorías 1ª y 2ª y Viviendas Protegidas
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Resid. Ensanche (RE):1,00 1m2 Terciario =1,14 m2 (RE) 1m2 Industrial = 0,95 m2 (RE) 1m2 Resid. VP = 0,70 m2 (RE)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona E.- Residencial Ensanche
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda Unifamiliar en Línea. Se permite el tipo en Hilera para promociones unitarias de un numero mínimo de 10 viviendas.
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	2,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	1,000
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	11.152,59
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Residencial Ensanche (m2upe)	11.152,59
	Edicabilidad del Uso Pormen. Residencial Protección	-
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upe)	11.152,59
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	0,00

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-01 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	11.152,59
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	1,000000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	11.152,59
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 10.037,33 10.037,33
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	1.115,26
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	**Concepto**	**Determinación**
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SÍ
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	112
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SÍ
	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	0,00
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	0,00
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: metro cuadrado de uso global

m2.upe: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona E Residencial Ensanche

m2.up VP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas protegidas

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-02 **I**

UBICACIÓN		
Oeste del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	2.588,01
	Superficie Área de Uso Global (m2)	2.588,01
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	50,00
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	12
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	1
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Residencial Ensanche
	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Zona E.- Residencial Ensanche
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario, Industria categorías 1ª y 2ª y Viviendas Protegidas
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Resid. Ensanche (RE):1,00 1m2 Terciario =1,14 m2 (RE) 1m2 Industrial = 0,95 m2 (RE) 1m2 Resid. VP = 0,70 m2 (RE)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona E.- Residencial Ensanche
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda Unifamiliar en Línea. Se permite el tipo en Hilera para promociones unitarias de un numero mínimo de 10 viviendas.
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	2,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	1,000
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	2.588,01
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Residencial Ensanche (m2upe)	2.588,01
	Edicabilidad del Uso Pormen. Residencial Protección	-
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upe)	2.588,01
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	0,00

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-02 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	2.588,01
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	1,000000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	2.588,01
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 2.329,21 2.329,21
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	258,80
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	**Concepto**	**Determinación**
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	26
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SI
EL 123= 461,66 EL 124= 107,51	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	569,17
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	0,00
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: metro cuadrado de uso global

m2.upe: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona E Residencial Ensanche

m2.up VP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas protegidas

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-03 **I**

UBICACIÓN		
Este del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	2.954,75
	Superficie Área de Uso Global (m2)	2.954,75
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	50,00
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	14
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	1
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Residencial Ensanche
	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Residencial Ensanche
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario, Industria categorías 1ª y 2ª y Viviendas Protegidas
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Resid. Ensanche (RE):1,00 1m2 Terciario =1,14 m2 (RE) 1m2 Industrial = 0,95 m2 (RE) 1m2 Resid. VP = 0,70 m2 (RE)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona E.- Residencial Ensanche
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda Unifamiliar en Línea. Se permite el tipo en Hilera para promociones unitarias de un numero mínimo de 10 viviendas.
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	2,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	1,000
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	2.954,75
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Residencial Ensanche (m2upe)	2.954,75
	Edicabilidad del Uso Pormen. Residencial Protección	-
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upe)	2.954,75
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	0,00

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-03 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	2.954,75
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	1,000000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	2.954,75
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 2.659,28 2.659,28
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	295,48
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	**Concepto**	**Determinación**
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	30
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SI
EL 21= 214,93 EL 125= 198,47	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	413,40
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	0,00
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: metro cuadrado de uso global

m2.upe: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona E Residencial Ensanche

m2.up VPP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas protegidas

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-04 **I**

UBICACIÓN		
Sur del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	12.680,12
	Superficie Área de Uso Global (m2)	12.680,12
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	50,00
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	63
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	1
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Residencial Ensanche
	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Residencial Ensanche
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario, Industria categorías 1ª y 2ª y Viviendas Protegidas
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Resid. Ensanche (RE):1,00 1m2 Terciario =1,14 m2 (RE) 1m2 Industrial = 0,95 m2 (RE) 1m2 Resid. VP = 0,70 m2 (RE)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona E.- Residencial Ensanche
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda Unifamiliar en Línea. Se permite el tipo en Hilera para promociones unitarias de un numero mínimo de 10 viviendas.
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	2,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	1,000
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	12.680,12
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Residencial Ensanche (m2upe)	12.680,12
	Edicabilidad del Uso Pormen. Residencial Protección	-
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upe)	12.680,12
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	0,00

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-04 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	12.680,12
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	1,000000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	12.680,12
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 11.412,11 11.412,11
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	1.268,01
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	**Concepto**	**Determinación**
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	127
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SI
EL 53	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	1.717,18
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	0,00
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: metro cuadrado de uso global

m2.upe: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona E Residencial Ensanche

m2.up VP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas protegidas

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-05 **I**

UBICACIÓN		
Sur del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	14.509,29
	Superficie Área de Uso Global (m2)	14.509,29
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	50,00
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	72
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	1
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Residencial Ensanche
	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Residencial Ensanche
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario, Industria categorías 1ª y 2ª y Viviendas Protegidas
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Resid. Ensanche (RE):1,00 1m2 Terciario =1,14 m2 (RE) 1m2 Industrial = 0,95 m2 (RE) 1m2 Resid. VP = 0,70 m2 (RE)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona E.- Residencial Ensanche
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda Unifamiliar en Línea. Se permite el tipo en Hilera para promociones unitarias de un numero mínimo de 10 viviendas.
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	2,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	1,000
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	14.509,29
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Residencial Ensanche (m2upe)	14.509,29
	Edicabilidad del Uso Pormen. Residencial Protección	-
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upe)	14.509,29
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	0,00

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-05 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	14.509,29
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	1,000000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	14.509,29
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 13.058,36 13.058,36
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	1.450,93
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	**Concepto**	**Determinación**
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	145
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SI
EL 101	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	846,44
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	0,00
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: metro cuadrado de uso global

m2.upe: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona E Residencial Ensanche

m2.up VP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas protegidas

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-07 **I**

UBICACIÓN		
Oeste del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	3.015,74
	Superficie Área de Uso Global (m2)	3.015,74
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	50,00
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	15
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	1
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Residencial Ensanche
	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Residencial Ensanche
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario, Industria categorías 1ª y 2ª y Viviendas Protegidas
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Resid. Ensanche (RE):1,00 1m2 Terciario =1,14 m2 (RE) 1m2 Industrial = 0,95 m2 (RE) 1m2 Resid. VP = 0,70 m2 (RE)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona E.- Residencial Ensanche
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda Unifamiliar en Línea. Se permite el tipo en Hilera para promociones unitarias de un numero mínimo de 10 viviendas.
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	2,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	1,000
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	3.015,74
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Residencial Ensanche (m2upe)	3.015,74
	Edicabilidad del Uso Pormen. Residencial Protección	-
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upe)	3.015,74
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	0,00

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-07 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	3.015,74
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	1,000000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	3.015,74
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 2.714,17 2.714,17
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	301,57
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	**Concepto**	**Determinación**
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SI
EL 74	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	30
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SI
	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	175,04
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	0,00
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: metro cuadrado de uso global

m2.upe: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona E Residencial Ensanche

m2.up VP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas protegidas

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-08 **I**

UBICACIÓN		
Suroeste del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización y reparcelación		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	3.613,48
	Superficie Área de Uso Global (m2)	3.613,48
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	50,00
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	18
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	1
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Residencial Ensanche
	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Residencial Ensanche
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario, Industria categorías 1ª y 2ª y Viviendas Protegidas
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Resid. Ensanche (RE):1,00 1m2 Terciario =1,14 m2 (RE) 1m2 Industrial = 0,95 m2 (RE) 1m2 Resid. VP = 0,70 m2 (RE)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona E.- Residencial Ensanche
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda Unifamiliar en Línea. Se permite el tipo en Hilera para promociones unitarias de un numero mínimo de 10 viviendas.
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	2,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	1,000
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	3.613,48
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Residencial Ensanche (m2upe)	3.613,48
	Edicabilidad del Uso Pormen. Residencial Protección	-
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upe)	3.613,48
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	0,00

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-08 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	3.613,48
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	1,000000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	3.613,48
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 3.252,13 3.252,13
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	361,35
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	**Concepto**	**Determinación**
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SÍ
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	36
	Infraestructuras de abastecimiento, sanemiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SÍ
EL 103	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	889,55
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	0,00
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: metro cuadrado de uso global

m2.upe: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona E Residencial Ensanche

m2.up VP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas protegidas

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-09 **I**

UBICACIÓN		
Este del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización y reparcelación		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	5.440,49
	Superficie Área de Uso Global (m2)	5.440,49
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	50,00
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	27
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	1
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Residencial Ensanche
	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Residencial Ensanche
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario, Industria categorías 1ª y 2ª y Viviendas Protegidas
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Resid. Ensanche (RE):1,00 1m2 Terciario =1,14 m2 (RE) 1m2 Industrial = 0,95 m2 (RE) 1m2 Resid. VP = 0,70 m2 (RE)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona E.- Residencial Ensanche
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda Unifamiliar en Línea. Se permite el tipo en Hilera para promociones unitarias de un numero mínimo de 10 viviendas.
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	2,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	1,000
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	5.440,49
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Residencial Ensanche (m2upe)	5.440,49
	Edicabilidad del Uso Pormen. Residencial Protección	-
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upe)	5.440,49
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	0,00

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-09 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	5.440,49
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	1,000000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	5.440,49
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 4.896,44 4.896,44
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	544,05
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	**Concepto**	**Determinación**
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SÍ
EL 104	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	54
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SÍ
	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	827,94
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	0,00
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: metro cuadrado de uso global

m2.upe: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona E Residencial Ensanche

m2.up VP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas protegidas

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-10 **I**

UBICACIÓN		
Este del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización y reparcelación		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	7.414,66
	Superficie Área de Uso Global (m2)	7.414,66
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	50,00
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	37
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	1
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Residencial Ensanche
	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Residencial Ensanche
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario, Industria categorías 1ª y 2ª y Viviendas Protegidas
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Resid. Ensanche (RE):1,00 1m2 Terciario =1,14 m2 (RE) 1m2 Industrial = 0,95 m2 (RE) 1m2 Resid. VP = 0,70 m2 (RE)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona E.- Residencial Ensanche
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda Unifamiliar en Línea. Se permite el tipo en Hilera para promociones unitarias de un numero mínimo de 10 viviendas.
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	2,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	1,000
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	7.414,66
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Residencial Ensanche (m2upe)	7.414,66
	Edicabilidad del Uso Pormen. Residencial Protección	-
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upe)	7.414,66
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	0,00

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-10 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	7.414,66
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	1,000000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	7.414,66
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 6.673,19 6.673,19
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	741,47
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	Concepto	Determinación
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SÍ
EL 105	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	74
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SÍ
	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	1.401,03
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	0,00
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: metro cuadrado de uso global

m2.upe: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona E Residencial Ensanche

m2.up VP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas protegidas

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-11 **I**

UBICACIÓN		
Sur del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización y reparcelación		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	8.050,01
	Superficie Área de Uso Global (m2)	8.050,01
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	50,00
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	40
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	1
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Residencial Ensanche
	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Residencial Ensanche
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario, Industria categorías 1ª y 2ª y Viviendas Protegidas
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Resid. Ensanche (RE):1,00 1m2 Terciario =1,14 m2 (RE) 1m2 Industrial = 0,95 m2 (RE) 1m2 Resid. VP = 0,70 m2 (RE)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona E.- Residencial Ensanche
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda Unifamiliar en Línea. Se permite el tipo en Hilera para promociones unitarias de un numero mínimo de 10 viviendas.
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	2,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	1,000
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	8.050,01
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Residencial Ensanche (m2upe)	8.050,01
	Edicabilidad del Uso Pormen. Residencial Protección	-
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upe)	8.050,01
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	0,00

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-11 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	8.050,01
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	1,000000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	8.050,01
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 7.245,01 7.245,01
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	805,00
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	Concepto	Determinación
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SÍ
EL 109	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	81
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SÍ
	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	289,57
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	-
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: metro cuadrado de uso global

m2.upe: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona E Residencial Ensanche

m2.up VP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas protegidas

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-15 **I**

UBICACIÓN		
Sureste del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	19.496,74
	Superficie Área de Uso Global (m2)	19.496,74
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	50,00
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	97
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	1
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Residencial Ensanche
	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Residencial Ensanche
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario, Industria categorías 1ª y 2ª y Viviendas Protegidas
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Resid. Ensanche (RE):1,00 1m2 Terciario =1,14 m2 (RE) 1m2 Industrial = 0,95 m2 (RE) 1m2 Resid. VP = 0,70 m2 (RE)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona E.- Residencial Ensanche
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda Unifamiliar en Línea. Se permite el tipo en Hilera para promociones unitarias de un numero mínimo de 10 viviendas.
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	2,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	1,000
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	19.496,74
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Residencial Ensanche (m2upe)	19.496,74
	Edicabilidad del Uso Pormen. Residencial Protección	-
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upe)	19.496,74
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	456,66

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-15 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	19.496,74
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	1,000000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	19.496,74
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 17.547,07 17.547,07
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	1.949,67
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	**Concepto**	**Determinación**
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	200
	Infraestructuras de abastecimiento, sanemiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SI
EL 45	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	1.410,68
QG05	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	228,33
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: metro cuadrado de uso global

m2.upe: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona E Residencial Ensanche

m2.up VP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas protegidas

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-16 **I**

UBICACIÓN		
Sur del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	17.495,43
	Superficie Área de Uso Global (m2)	17.495,43
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	50,00
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	87
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	1
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Residencial Ensanche
	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Residencial Ensanche
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario, Industria categorías 1ª y 2ª y Viviendas Protegidas
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Resid. Ensanche (RE):1,00 1m2 Terciario =1,14 m2 (RE) 1m2 Industrial = 0,95 m2 (RE) 1m2 Resid. VP = 0,70 m2 (RE)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona E.- Residencial Ensanche
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda Unifamiliar en Línea. Se permite el tipo en Hilera para promociones unitarias de un numero mínimo de 10 viviendas.
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	2,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	1,000
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	17.495,43
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Residencial Ensanche (m2upe)	17.495,43
	Edicabilidad del Uso Pormen. Residencial Protección	-
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upe)	17.495,43
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	3.404,26

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-16 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	17.495,43
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	1,000000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	17.495,43
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 15.745,89 15.745,89
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	1.749,54
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	**Concepto**	**Determinación**
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	209
	Infraestructuras de abastecimiento, sanemiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SI
EL 108	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	988,01
QG07= 479,20 QG08= 1222,93	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	1.702,13
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: metro cuadrado de uso global

m2.upe: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona E Residencial Ensanche

m2.up VP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas protegidas

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-18 **I**

UBICACIÓN		
Este del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	23.606,50
	Superficie Área de Uso Global (m2)	23.606,50
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	50,00
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	118
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	1
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Residencial Ensanche
	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Residencial Ensanche
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario, Industria categorías 1ª y 2ª y Viviendas Protegidas
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Resid. Ensanche (RE):1,00 1m2 Terciario =1,14 m2 (RE) 1m2 Industrial = 0,95 m2 (RE) 1m2 Resid. VP = 0,70 m2 (RE)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona E.- Residencial Ensanche
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda Unifamiliar en Línea. Se permite el tipo en Hilera para promociones unitarias de un numero mínimo de 10 viviendas.
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	2,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	1,000
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	23.606,50
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Residencial Ensanche (m2upe)	23.606,50
	Edicabilidad del Uso Pormen. Residencial Protección	-
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upe)	23.606,50
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	0,00

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-18 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	23.606,50
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	1,000000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	23.606,50
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 21.245,85 21.245,85
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	2.360,65
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	**Concepto**	**Determinación**
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	236
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SI
EL 41= 1.198,03 EL 42= 1.545,00	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	2.743,03
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	-
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: metro cuadrado de uso global

m2.upe: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona E Residencial Ensanche

m2.up VP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas protegidas

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-31 **I**

UBICACIÓN		
Sur del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización, reparcelación y establecimiento de dotaciones públicas.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	883,11
	Superficie Área de Uso Global (m2)	883,11
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	50,00
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	4
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	1
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Residencial Ensanche
	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Residencial Ensanche
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario, Industria categorías 1ª y 2ª y Viviendas Protegidas
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Resid. Ensanche (RE):1,00 1m2 Terciario =1,14 m2 (RE) 1m2 Industrial = 0,95 m2 (RE) 1m2 Resid. VP = 0,70 m2 (RE)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Residencial Ensanche
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda Unifamiliar en Línea. Se permite el tipo en Hilera para promociones unitarias de un numero mínimo de 10 viviendas.
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	2,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	1,000
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	883,11
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Residencial Ensanche (m2upe)	883,11
	Edicabilidad del Uso Pormen. Residencial Protección	-
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upe)	883,11
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	0,00

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-31 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	883,11
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	1,000000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	883,11
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 794,80 794,80
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	88,31
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	Concepto	Determinación
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	9
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SI
	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	-
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	-
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: metro cuadrado de uso global

m2.upe: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona E Residencial Ensanche

m2.up VP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas protegidas

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-25 **I**

UBICACIÓN		
Oeste del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización y reparcelación		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	9.661,69
	Superficie Área de Uso Global (m2)	9.661,69
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	50,00
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	48
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	2
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Residencial Ensanche
	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Residencial Ensanche
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario, Industria categorías 1ª y 2ª y Viviendas Protegidas
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Resid. Ensanche (RE):1,00 1m2 Terciario =1,14 m2 (RE) 1m2 Industrial = 0,95 m2 (RE) 1m2 Resid. VP = 0,70 m2 (RE)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona E.- Residencial Ensanche
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda Unifamiliar en Línea. Se permite el tipo en Hilera para promociones unitarias de un numero mínimo de 10 viviendas.
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	2,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	1,000
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	9.661,69
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Residencial Ensanche (m2upe) (70%)	6.763,18
	Edicabilidad del Uso Pormen. Residencial Protección (30%)	2.898,51
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upe)	8.792,14
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	0,00

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-25 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	8.792,14
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,910000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	8.792,14
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 7.912,92 7.912,92
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	879,21
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	Concepto	Determinación
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SÍ
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	97
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SÍ
	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	0,00
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	0,00
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: metro cuadrado de uso global

m2.upe: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona E Residencial Ensanche

m2.up VP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas protegidas

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-30 **I**

UBICACIÓN		
Oeste del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización y reparcelación		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	8.526,31
	Superficie Área de Uso Global (m2)	8.526,31
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	50,00
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	42
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	2
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Residencial Ensanche
	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Residencial Ensanche
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario, Industria categorías 1ª y 2ª y Viviendas Protegidas
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Resid. Ensanche (RE):1,00 1m2 Terciario =1,14 m2 (RE) 1m2 Industrial = 0,95 m2 (RE) 1m2 Resid. VP = 0,70 m2 (RE)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona E.- Residencial Ensanche
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda Unifamiliar en Línea. Se permite el tipo en Hilera para promociones unitarias de un numero mínimo de 10 viviendas.
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	2,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	1,000
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	8.526,31
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Residencial Ensanche (m2upe) (70%)	5.968,42
	Edicabilidad del Uso Pormen. Residencial Protección (30%)	2.557,89
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upe)	7.758,94
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	0,00

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-30 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	7.758,94
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,910000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	7.758,94
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 6.983,05 6.983,05
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	775,89
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	**Concepto**	**Determinación**
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SÍ
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	85
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SÍ
	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	0,00
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	0,00
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: metro cuadrado de uso global

m2.upe: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona E Residencial Ensanche

m2.up VP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas protegidas

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-13 **I**

UBICACIÓN		
Este del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización y reparcelación		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	15.234,03
	Superficie Área de Uso Global (m2)	15.234,03
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	50,00
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	76
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	3
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Residencial Protección
	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Residencial Protección
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Resid. Protección (RP):1,00 1m2 Terciario =1,63 m2 (RP)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona P.- Residencial Protección
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda Unifamiliar en Línea. Se permite el tipo en Hilera para promociones unitarias de un numero mínimo de 10 viviendas.
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	2,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	1,000
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	15.234,03
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Residencial Protección (m2upp)	15.234,03
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upe)	15.234,03
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	0,00

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-13 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	15.234,03
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	1,000000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	15.234,03
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 13.710,63 13.710,63
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	1.523,40
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	**Concepto**	**Determinación**
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SÍ
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	152
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SÍ
EL 106	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	2.554,46
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	0,00
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: metro cuadrado de uso global

m2.upe: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona E Residencial Ensanche

m2.up VP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas protegidas

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-06 **I**

UBICACIÓN		
Este del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización y reparcelación.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	27.428,32
	Superficie Área de Uso Global (m2)	27.428,32
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	-
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	-
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	4
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Industrial
	Uso Global	Industrial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Industrial
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Industrial (N):1,00 1m2 Terciario =1,20 m2 (N)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona N- Industrial
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Industria en Línea o Aislada. Se permite el tipo en Hilera para conjuntos unitarias que ocupen todo un frente de manzana.
	Altura	Edificios tipo nave industrial: 1 planta Edificios de otro tipo: 2 plantas.
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	1,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	0,550
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	15.085,58
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Zona N Industrial (m2upi)	15.085,58
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upi)	15.085,58
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	0,00

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-06 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	15.085,58
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,550000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	15.085,58
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 13.577,02 13.577,02
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	1.508,56
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	**Concepto**	**Determinación**
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	151
	Infraestructuras de abastecimiento, sanemiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SI
EL 102	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	4.327,60
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	-
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: : metro cuadrado de uso global

m2.upi: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona N Industrial

m2.up VP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas protegidas

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-26 **I**

UBICACIÓN		
Norte del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización y reparcelación.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	23.021,08
	Superficie Área de Uso Global (m2)	23.021,08
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	-
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	-
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	4
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Industrial
	Uso Global	Industrial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Industrial
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Industrial (N):1,00 1m2 Terciario =1,20 m2 (N)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona N- Industrial
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Industria en Línea o Aislada. Se permite el tipo en Hilera para conjuntos unitarias que ocupen todo un frente de manzana.
	Altura	Edificios tipo nave industrial: 1 planta Edificios de otro tipo: 2 plantas.
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	1,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	0,550
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	12.661,59
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Zona N Industrial (m2upi)	12.661,59
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upi)	12.661,59
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	0,00

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-26 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	12.661,59
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,550000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	12.661,59
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 11.395,43 11.395,43
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	1.266,16
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	**Concepto**	**Determinación**
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	127
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SI
	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	-
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	-
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: : metro cuadrado de uso global

m2.upi: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona N Industrial

m2.up VP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas protegidas

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-19 **I**

UBICACIÓN		
Sur del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización y reparcelación.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	36.830,31
	Superficie Área de Uso Global (m2)	36.830,31
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	-
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	-
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	5
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Industrial
	Uso Global	Industrial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Industrial
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Industrial (N):1,00 1m2 Terciario =1,20 m2 (N)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona N- Industrial
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Industria en Línea o Aislada. Se permite el tipo en Hilera para conjuntos unitarias que ocupen todo un frente de manzana.
	Altura	Edificios tipo nave industrial: 1 planta Edificios de otro tipo: 2 plantas.
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	1,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	0,550
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	20.256,67
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Zona N Industrial (m2upi)	20.256,67
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upi)	20.256,67
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	0,00

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-19 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	20.256,67
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,550000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	20.256,67
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 18.231,00 18.231,00
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	2.025,67
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	**Concepto**	**Determinación**
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	203
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SI
	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	-
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	-
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: : metro cuadrado de uso global

m2.upi: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona N Industrial

m2.up VP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas protegidas

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-20 **I**

UBICACIÓN		
Sur del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización y reparcelación.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	33.590,00
	Superficie Área de Uso Global (m2)	33.590,00
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	-
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	-
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	6
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Industrial
	Uso Global	Industrial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Industrial
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Industrial (N):1,00 1m2 Terciario =1,20 m2 (N)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona N- Industrial
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Industria en Línea o Aislada. Se permite el tipo en Hilera para conjuntos unitarias que ocupen todo un frente de manzana.
	Altura	Edificios tipo nave industrial: 1 planta Edificios de otro tipo: 2 plantas.
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	1,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	0,550
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	18.474,50
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Zona N Industrial (m2upi)	18.474,50
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upi)	18.474,50
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	0,00

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-20 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	18.474,50
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,550000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	18.474,50
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 16.627,05 16.627,05
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	1.847,45
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	**Concepto**	**Determinación**
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	185
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SI
	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	-
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	-
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: : metro cuadrado de uso global

m2.upi: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona N Industrial

m2.up VP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas protegidas

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-21 **I**

UBICACIÓN		
Sur del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización y reparcelación.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	59.428,00
	Superficie Área de Uso Global (m2)	59.428,00
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	-
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	-
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	7
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Industrial
	Uso Global	Industrial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Industrial
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Industrial (N):1,00 1m2 Terciario =1,20 m2 (N)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona N- Industrial
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Industria en Línea o Aislada. Se permite el tipo en Hilera para conjuntos unitarias que ocupen todo un frente de manzana.
	Altura	Edificios tipo nave industrial: 1 planta Edificios de otro tipo: 2 plantas.
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	SGEL-01, FASE 1	3.211,00
	SGQI08	8.017,00
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		11.228,00
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	1,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	0,550
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	32.685,40
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Zona N Industrial (m2upi)	32.685,40
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upi)	32.685,40
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	15.654,07

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-21 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	32.685,40
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,550000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	32.685,40
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 29.416,86 29.416,86
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	3.268,54
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	**Concepto**	**Determinación**
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	483
	Infraestructuras de abastecimiento, sanemiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SI
	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	-
QI04(parcial)= 6085,66 QP04(parcial)= 1551,41	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	7.637,07
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		11.228,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: : metro cuadrado de uso global

m2.upi: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona N Industrial

m2.up VP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas protegidas

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-22 **I**

UBICACIÓN		
Sur del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización y reparcelación.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	200.241,25
	Superficie Área de Uso Global (m2)	200.241,25
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	-
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	-
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	8
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Industrial
	Uso Global	Industrial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Industrial
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Industrial (N):1,00 1m2 Terciario =1,20 m2 (N)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona N- Industrial
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Industria en Línea o Aislada. Se permite el tipo en Hilera para conjuntos unitarias que ocupen todo un frente de manzana.
	Altura	Edificios tipo nave industrial: 1 planta Edificios de otro tipo: 2 plantas.
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	SGEL-01, FASE 1	40.237,60
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		40.237,60
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	1,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	0,550
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	110.132,69
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Zona N Industrial (m2upi)	110.132,69
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upi)	110.132,69
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	0,00

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-22 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	110.132,69
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,550000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	110.132,69
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 99.119,42 99.119,42
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	11.013,27
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	**Concepto**	**Determinación**
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	1.101
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SI
	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	-
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	0,00
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		40.237,60
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: : metro cuadrado de uso global

m2.upi: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona N Industrial

m2.up VP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas protegidas

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-23 **I**

UBICACIÓN		
Sur del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización y reparcelación.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	16.168,00
	Superficie Área de Uso Global (m2)	16.168,00
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	-
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	-
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	9
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Industrial
	Uso Global	Industrial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Industrial
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Industrial (N):1,00 1m2 Terciario =1,20 m2 (N)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona N- Industrial
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Industria en Línea o Aislada. Se permite el tipo en Hilera para conjuntos unitarias que ocupen todo un frente de manzana.
	Altura	Edificios tipo nave industrial: 1 planta Edificios de otro tipo: 2 plantas.
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	1,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	0,550
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	8.892,40
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Zona N Industrial (m2upi)	8.892,40
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upi)	8.892,40
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	0,00

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-23 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	8.892,40
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,550000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	8.892,40
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 8.003,16 8.003,16
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	889,24
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	**Concepto**	**Determinación**
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	89
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SI
EL 112	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	3.055,82
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	-
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: : metro cuadrado de uso global

m2.upi: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona N Industrial

m2.up VP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas protegidas

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-27 **I**

UBICACIÓN		
Este del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización y reparcelación.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	10.869,30
	Superficie Área de Uso Global (m2)	10.869,30
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	-
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	-
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	10
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Industrial
	Uso Global	Industrial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Industrial
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Industrial (N):1,00 1m2 Terciario =1,20 m2 (N)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona N- Industrial
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Industria en Línea o Aislada. Se permite el tipo en Hilera para conjuntos unitarias que ocupen todo un frente de manzana.
	Altura	Edificios tipo nave industrial: 1 planta Edificios de otro tipo: 2 plantas.
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	1,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	0,550
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	5.978,12
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Zona N Industrial (m2upi)	5.978,12
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upi)	5.978,12
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	0,00

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-27 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	5.978,12
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,550000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	5.978,12
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 5.380,30 5.380,30
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	597,81
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	**Concepto**	**Determinación**
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	60
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SI
EL 128 Parcial	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	119,53
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	-
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: : metro cuadrado de uso global

m2.upi: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona N Industrial

m2.up VP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas protegidas

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-17 **I**

UBICACIÓN		
Sur del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización y reparcelación		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	43.505,00
	Superficie Área de Uso Global (m2)	43.505,00
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	17,47
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	76
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	11
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Terciario
	Uso Global	Terciario
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Terciario
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Residencial Unifamiliar en Línea, Industrial categorias 1ª y 2ª
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Terciario (T):1,00 1m2 Industrial =0,83 m2 (T) 1m2 Re. Ensanche= 0,88 T
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona T.- Terciaria, Zona N.- Industrial, Zona E.- Residencial Ensanche
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Terciario en Línea, Hilera o Aislado.
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela uso pormenorizado principal, Terciario (m2/m2 parcela)	1,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	0,849
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	36.926,80
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Zona T Terciario (m2upt)	18.626,00
	Edicabilidad del Uso Pormen. Zona E Res. Ensanche (m2 upe)	18.300,80
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upe)	34.730,70
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	4.698,81

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-17 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	34.730,70
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,798315
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	34.730,70
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 31.257,63 31.257,63
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	3.473,07
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	**Concepto**	**Determinación**
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SÍ
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	416
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SÍ
	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	0,00
QG06	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	4.698,81
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: metro cuadrado de uso global

m2.upe: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona E Residencial Ensanche

m2.up VP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas protegidas

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-12 **I**

UBICACIÓN		
Este del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización y reparcelación.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	14.919,59
	Superficie Área de Uso Global (m2)	14.919,59
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	-
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	-
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	16
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Terciario
	Uso Global	Terciario
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Terciario
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Residencial Unifamiliar en Línea, Industrial categorias 1ª y 2ª
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Terciario (T):1,00 1m2 Industrial =0,83 m2 (T)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona T.- Terciaria, Zona N.- Industrial,
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Terciario en Línea, Hilera o Aislado.
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	1,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	0,550
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	8.205,77
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Zona N Industrial (m2upi)	8.205,77
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upi)	8.205,77
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	0,00

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-12 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	8.205,77
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,550000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	8.205,77
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 7.385,20 7.385,20
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	820,58
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	**Concepto**	**Determinación**
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	82
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SI
	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	-
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	-
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: : metro cuadrado de uso global

m2.upi: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona N Industrial

m2.up VP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas protegidas

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-32 **I**

UBICACIÓN		
Este del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización y reparcelación.		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbano No Consolidado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Estudio de Detalle		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	8.179,47
	Superficie Área de Uso Global (m2)	8.179,47
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	-
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	-
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	16
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Terciario
	Uso Global	Terciario
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Terciario
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Residencial Unifamiliar en Línea, Industrial categorias 1ª y 2ª
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Terciario (T):1,00 1m2 Industrial =0,83 m2 (T)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona T.- Terciaria, Zona N.- Industrial,
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Terciario en Línea, Hilera o Aislado.
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	1,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	0,550
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	4.498,71
	Edicabilidad del Uso Pormen. Principal Zona N Industrial (m2upi)	4.498,71
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upi)	4.498,71
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	0,00

UNIDAD DE EJECUCIÓN UNC-32 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	4.498,71
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,550000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	4.498,71
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 4.048,84 4.048,84
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	449,87
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	**Concepto**	**Determinación**
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SI
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	45
	Infraestructuras de abastecimiento, sanemiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SI
	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	-
	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	-
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: : metro cuadrado de uso global

m2.upi: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona N Industrial

m2.up VP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas protegidas

AYUNTAMIENTO DE ARAHAL

JUNTA DE ANDALUCÍA
CONSEJERÍA DE AGRICULTURA, PESCA Y MEDIO AMBIENTE

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE ARAHAL (SEVILLA)

DOCUMENTO Nº 3.- Memoria Justificativa
DOCUMENTO Nº 4.- Planos de Ordenación

TOMO II

Arahal, junio de 2012

Mario José Mañas López
Arquitecto-Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

José Mañas López
Arquitecto

Fernando Mañas López
Arquitecto

DOCUMENTO Nº 3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA
DOCUMENTO Nº 4.- PLANOS DE ORDENACIÓN

DOCUMENTO Nº 3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA.

- Í N D I C E -

TOMO I

INTRODUCCIÓN.

EQUIPO REDACTOR.

B.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

B.1.- DIAGNOSIS SOCIO-URBANÍSTICA.

CAPÍTULO I.- PROYECCIONES DE POBLACIÓN.
1.1.- Consideraciones previas. Datos iniciales.
1.2.- Cálculo de las proyecciones de población.
1.3.- Conclusiones del análisis demográfico.
1.4.- Población y número de viviendas según proyecciones de población y previsiones del Plan General. Horizonte 2019. Población en 2009 y 2019, proporción.

CAPÍTULO II.- ANÁLISIS DEL MEDIO URBANO.
2.1.- Núcleo de Arahal.
2.1.1.- Crecimiento urbano.
2.1.2.- Situación urbanística actual.
2.1.3.- Usos del suelo.
2.1.4.- Los Equipamientos y los Espacios Libres.
2.1.5.- Zonas degradadas.
2.1.6.- Infraestructuras urbanas.

CAPÍTULO III.- ANÁLISIS DEL MEDIO RURAL.
3.1.- Usos del suelo.
3.2.- Infraestructuras territoriales.

B.2.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMALIZACIÓN.

CAPÍTULO IV.- ÚNICO.
4.1.- Consideraciones.

B.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN.

CAPÍTULO V.- OBJETIVOS.
5.1.- Generalidades.
5.2.- En el término municipal.
5.3.- En Suelo Urbano.
5.4.- En Suelo Urbanizable.
5.5.- En Suelo No Urbanizable.

CAPÍTULO VI.- LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN.
6.1.- Los usos del suelo.

6.2.- La clasificación de suelo.
6.3.- Necesidad de Suelo Residencial e Industrial.
6.3.1.- Suelo Residencial.
6.3.2.- Suelo Industrial.
6.3.3.- Conclusiones.
6.4.- Déficit de Dotaciones de Equipamiento Comunitario y de Espacios Libres. Sistemas Generales y Sistemas Locales.
6.4.1.-Equipamiento Comunitario y Espacios Libres. Análisis General.
6.4.2.-Sistemas Generales de Dotaciones de Equipamiento Comunitario y Espacios Libres. Mantenimiento de Estándares.
6.4.2.1.- Caracterización de las dotaciones existentes. Estándares a superar.
6.4.2.2.- Estándar de Sistema General de Espacios Libres.
6.4.2.3.- Déficit de Sistema General (2021).
6.4.2.4.- Nuevos Sistemas Generales.
6.5.- Categorías de actuaciones sometidas a los instrumentos de prevención y control ambiental incluidas en el Anexo I de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

B.4.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN Y SU JUSTIFICACIÓN.

CAPÍTULO VII.- ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO. SU JUSTIFICACIÓN.
7.1.- Generalidades.
7.2.- Respecto a los usos globales del suelo.
7.3.- Respecto a los Sistemas de Infraestructuras.
7.4.- Respecto al Sistema General de Espacios Libres.
7.5.- Respecto al Sistema General de Equipamiento Comunitario.
7.6.- Respecto al Sistema General de Instalaciones.

CAPÍTULO VIII.- PROPUESTA PARA LOS ASENTAMIENTOS DE POBLACIÓN Y LAS INSTALACIONES ESPECIALES AISLADAS DEL TÉRMINO MUNICIPAL.
8.1.- Consideraciones.
CAPÍTULO IX.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
9.1.- Propuesta de Delimitación de Suelo Urbano.
9.1.1.- Áreas del Suelo Urbano que se clasifican.
9.1.2.- Delimitación.
9.2.- Propuesta de Suelo Urbanizable.
9.2.1.- Categorías de Suelo Urbanizable.
9.2.2.- Suelo Urbanizable Ordenado.
9.2.3.- Suelo Urbanizable Sectorizado.
9.2.4.- Suelo Urbanizable No Sectorizado.
9.2.5.- Análisis de las previsiones. Suelo Urbanizable Sectorizado y Suelo Urbano. Proporción.
9.3.- Propuesta de Suelo No Urbanizable.
9.3.1.- Suelo No Urbanizable del hábitat rural diseminado
9.3.2.- Áreas con regulación propia.

CAPÍTULO X.- ACTUACIONES PREVISTAS SOBRE EL SUELO URBANO.
10.1.- Núcleo Histórico.

10.2.- Áreas que requieren actuaciones urbanísticas en Suelo Urbano.
10.3.- Actuaciones Urbanísticas sobre Suelo Urbano Consolidado.
10.3.1.- Actuaciones No Incluidas en Unidades de Ejecución.
10.3.1.1.- Actuaciones Urbanísticas No Integradas.
10.3.1.2.- Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Arahal.
10.3.1.3.- Sistemas Generales en Suelo Urbano Consolidado.
10.4.- Actuaciones Urbanísticas sobre Suelo Urbano No Consolidado.
10.4.1.- UNC. Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado No incluidas en ARI ni en Sector.
10.5.- Estrategias de Equipamiento.
10.6.- Sistemas de actuación propuestos.
10.7.- Programación y prioridades de actuación.

B.5.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

CAPÍTULO XI.- DETERMINACIONES EN SUELO URBANO.
11.1. Generalidades.
11.2.- Zonificación: Asignación de usos pormenorizados.
11.3.- Actuaciones urbanísticas en Suelo Urbano.
11.3.1.- Clasificación.
11.3.2.- Actuaciones sobre Suelo Urbano Consolidado.
11.3.2.1.- Actuaciones Urbanizadoras No Integradas.
11.3.2.2.- Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Arahal.
11.3.2.3.- Sistemas Generales.
11.3.3.- Actuaciones sobre Suelo Urbano No Consolidado.
11.3.3.1.- UNC. Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado No incluidas en ARI o Sector.
11.3.3.2.- Fichas UNC. Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado No incluidas en ARI o Sector.

TOMO II

11.3.4.- Cuadro resumen de actuaciones urbanísticas en Suelo Urbano.
11.3.5.- Dotaciones y cesiones en las Unidades de Ejecución.
11.3.6.- Áreas de Reparto. Aprovechamiento Subjetivo Susceptible de Apropiación, Objetivo y Medio en las Unidades de Ejecución incluidas en las actuaciones delimitadas en el Suelo Urbano No

Consolidado.

CAPÍTULO XII.- DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE.
12.1.- Delimitación del Suelo Urbanizable.
12.1.1.- Núcleo de Arahal.
12.1.2.- Exterior núcleo de Arahal.
12.2.- Suelo Urbanizable Ordenado.
12.2.1.- Generalidades.
12.2.2.- Suelo Urbanizable Ordenado.
12.3.- Suelo Urbanizable Sectorizado.
12.3.1.- Zonificación, asignación de usos globales.
12.3.2.- Sectorización.
12.3.3.- Fichas de ámbito de Planeamiento de Desarrollo y/o gestión de los Sectores.
12.3.3.1.- Fichas Sectores Residenciales en Suelo Urbanizable Sectorizado: UZS-08, UZS-09, UZS-10.
12.3.3.2.- Ficha Sector Industrial en Suelo Urbanizable Sectorizado: UZS-11.
12.4.- Áreas de Reparto. Aprovechamientos Subjetivo Susceptible de Apropiación, Objetivo y Medio en las Unidades de Ejecución. Coeficientes de Ponderación de Usos Pormenorizados. Coeficientes de Ponderación de Uso, Tipología y Situación de los Sectores.
12.5.- Suelo Urbanizable No Sectorizado.
12.6.- Superficie de los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado y de las Áreas de Suelo Urbanizable No Sectorizado.

CAPÍTULO XIII.- DETERMINACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.
13.1.- Áreas en Suelo No Urbanizable.
13.1.1.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.
13.1.1.1.- Espacios Catalogados por la Ley 2/1989 Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.
13.1.1.1.1.- Lugar de Importancia Comunitaria.
13.1.1.2.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Vías Pecuarias.
13.1.1.3.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección Arqueológico.
13.1.1.4.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección Sistema General Viario. Red Viaria
13.1.1.5.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección Sistema General Ferroviario.
13.1.1.6.- Suelo No Urbanizable de Especial Protección Dominio Público Hidráulico y Zonas de Servidumbre

13.1.2.- Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.
13.1.2.1.-Suelo No Urbanizable de Carácter Agrícola o Rural.
13.1.3.- Áreas con Regulación Propia.
13.2.- Condiciones generales de protección del Suelo No Urbanizable.
13.3.- Limitaciones en el Suelo No Urbanizable.
13.4.- Concepto de núcleo de población.
13.5.- Parcelación urbanística.
13.6.- Condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de núcleo de población.
13.7.- Construcciones en Suelo No Urbanizable. Características generales.
13.8.- Tramitación de las licencias en Suelo No Urbanizable.
13.9.- Determinaciones específicas según el tipo de construcción.
13.10.- Instalaciones y construcciones agrícolas.
13.11.- Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicios de las obras públicas.
13.12.- Edificios destinados a vivienda familiar.
13.13.- Edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social.

CAPÍTULO XIV.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO Y DE LOS ESPACIOS URBANOS DE INTERÉS.
14.1.- Regulación de la protección.
14.2.- Bienes de Interés Cultural.
14.3.- Catálogo de Bienes de Interés Artístico y Arquitectónico y de Interés Natural (Exterior al Conjunto Histórico Declarado). Clasificación del Patrimonio Edificado.
14.3.1.- Conjunto Histórico.
14.3.1.1.- Bienes Inmuebles de Interés Histórico. Grado I Protección Integral.
14.3.2.- Exterior al Conjunto Histórico.
14.3.2.1.- Bienes Inmuebles de Interés Histórico. Grado I Protección Integral.
14.3.2.2.- Bienes Inmuebles de Interés Arquitectónico y Arqueológico. Grado II Protección Estructural.
14.3.2.3.- Bienes Inmuebles de Interés Ambiental. Grado III Protección Ambiental.
14.4.- Protección del Patrimonio Edificado.
14.5.- Catálogo de Inmuebles.

B.6.- JUSTIFICACIÓN DE PREVISIONES DE NUEVO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y NUEVOS ESPACIOS LIBRES EN SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE.
CAPÍTULO XV.- GENERAL.
15.1.- Previsiones de nuevo Equipamiento Comunitario y Nuevos Espacios Libres.
15.2.- Previsiones de Equipamiento Comunitario de Sistema General y Espacios Libres de Sistema General.
B.7.- SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, ESPACIOS

LIBRES, COMUNICACIONES, INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS MISMOS. ESTABLECIMIENTO DEL PLAN DIRECTOR DE SISTEMAS GENERALES.

CAPÍTULO XVI.- GENERAL.
16.1.- Sistemas Generales y adscripción de los suelos destinados a Sistemas Generales en el PGOU de Arahal.
16.2.- Plan Director de Sistemas Generales.
16.3.- Consideración Precautoria.

B.8.- JUSTIFICACIÓN DE LOS ESQUEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURA.

CAPÍTULO XVII.- RED VIARIA.
17.1.- Red viaria.
17.1.1.- En Suelo Urbano.
17.1.2.- En Suelo Urbanizable.
17.1.3.- En Suelo No Urbanizable.

CAPÍTULO XVIII.- INFRAESTRUCTURAS.
18.1.- General
18.2.- Red de distribución de agua.
18.3.- Red de saneamiento.
18.4.- Red eléctrica.
18.5.- Prevención de inundaciones en el término municipal de Arahal.

B.9.- LA EXPROPIACIÓN FORZOSA POR RAZÓN DE URBANISMO.

CAPÍTULO XIX.- GENERAL.

B.10.- INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO.

CAPÍTULO XX.- GENERAL.
20.1.- Derechos de tanteo y retracto.
20.2.- Patrimonio Municipal del suelo.
20.3.- Calificación de suelo para Viviendas de Protección Oficial u otros regímenes de Protección Pública.

B.11.- JUSTIFICACIÓN DE LA IDONEIDAD AMBIENTAL Y DE LA COHERENCIA CON LAS AFECCIONES EXISTENTES DE LAS DETERMINACIONES.

CAPÍTULO XXI.- GENERAL.
21.1.- Idoneidad ambiental.
21.2.- Coherencia respecto a otros planes y a la legislación vigente.

B.12.- CUADROS RESUMEN DE DATOS BÁSICOS DE ORDENACIÓN.

CAPÍTULO XXII.- GENERAL.
22.1.- Resúmenes
B.13.- CUADROS RESUMEN E SUPERFICIES TOTALES DE ORDENACIÓN.

B.14.- PROPUESTA DE MEDIDAS PREVENTIVAS A ADOPTAR.

CAPÍTULO XXII.- GENERAL.

B.15.- ESTABLECIMIENTO DE LOS INDICADORES A CONSIDERAR PARA LA SUSTITUCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

CAPÍTULO XXIII.- GENERAL.
23.1.- Revisión.
23.2.- Innovación.

B.16.- CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA, DECRETO 206/2006 DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2006.

CAPÍTULO XXIV.- CONSIDERACIONES GENERALES.
24.1.- Decreto 206/2006 de 28/11/2006, Artículo 45.4.a.
24.2.- Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner Suelo Urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

CAPÍTULO XXV.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
25.1.- Clasificación del Suelo Definitiva en el Documento de P.G.O.U. para Aprobación Definitiva, de acuerdo con el Artículo 17.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
25.2.- Justificación.

CAPÍTULO XXVI.- ESTUDIO DEL CRECIMIENTO PREVISTO DE SUELO URBANIZABLE Y POBLACIÓN HASTA EL AÑO 2021.
26.1.- Evaluación del Crecimiento según Determinaciones del P.O.T.A.
26.2.- Fechas de las Fases del Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Arahal (Sevilla).
26.3.- Estudio del crecimiento previsto en el PGOU de Suelo Urbanizable con respecto al Suelo Urbano existente en los próximos ocho años desde la Aprobación Definitiva del PGOU (2021).
26.3.1.- Fuentes
26.3.2.- Cálculo del incremento de Suelo Urbanizable con respecto al Suelo Urbano existente
26.4.- Estudio del crecimiento previsto en PGOU de la población en los siguientes ocho años desde la Aprobación Definitiva del PGOU (2013).
26.4.1.- Fuentes.

26.4.1.- Fuentes.
26.4.2.- Cálculo del incremento de Población con respecto a la Población existente aplicando los criterios del Plan de Ordenación Territorial(P.O.T.A.)

ÍNDICE DE CUADROS

B.1.- DIAGNOSIS SOCIO-URBANÍSTICA

CAPÍTULO I.- PROYECCIONES DE POBLACIÓN.
Cuadro 1-1.- Tasa de crecimiento.
Cuadro 1-2.- Resumen del análisis demográfico.
Cuadro 1-3.- Población y número de viviendas. Horizonte 2019.

B.3.- OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

CAPÍTULO VI.- LOS CRITERIOS DE ORDENACIÓN.
Cuadro 3-1.- Necesidad de Suelo Urbano y Urbanizable. Horizonte año 2019.
Cuadro 3-2.- Estándares de Dotaciones de Equipamientos y Espacios Libres.
Cuadro 3-3.- Equipamiento Comunitario y Espacios Libres. Existentes y Necesarios. Resumen de superficies y Déficits (I y II).
Cuadro 3-4.- Nuevo suelo para Equipamiento Comunitario y Espacios Libres.
Cuadro 3-5.- Equipamiento Comunitario a 2009. Caracterización como Sistema General o Sistema Local. Estándares a 2009.
Cuadro 3-6.- Espacios Libres a 2009. Caracterización como Sistema General o Sistema Local. Estándares a 2009.
Cuadro 3-7.- Déficit de Dotaciones de Sistema General.
Cuadro 3-8.- Nuevo Suelo para Sistemas Generales de Equipamiento Comunitario y Espacios Libres.

B.4.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN Y SU JUSTIFICACIÓN.

CAPÍTULO VII.- ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO. JUSTIFICACIÓN.
Cuadro 4-1.- Usos globales del suelo.
Cuadro 4.2.- Espacios Libres de Sistema General de nueva creación.
Cuadro 4-3.- Equipamiento Comunitario de Sistema General de nueva creación.

CAPÍTULO IX.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
Cuadro 4-4.- Superficie total clasificada como Suelo Urbano.

B.5.- JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

CAPÍTULO XI.- DETERMINACIONES EN SUELO URBANO.
Cuadro 5-2.- Resumen de actuaciones urbanísticas en Suelo Urbano.
Cuadro 5-3.A.- Coeficientes de ponderación de uso pormenorizado. Suelo Urbano.
Cuadro 5-4.- Cálculo del Aprovechamiento Medio. Áreas de Reparto 1 a 10. Suelo Urbano.

CAPÍTULO XII.- DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE.
Cuadro 5-5.A.- Coeficientes de ponderación de uso pormenorizado. Suelo Urbanizable.
Cuadro 5-6.- Cálculo del Aprovechamiento Medio. Áreas de Reparto Nº 11 a 14.
Cuadro 5-7.- Resumen de superficies en Suelo Urbanizable.

B.6.- JUSTIFICACIÓN DE PREVISIONES DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL Y ESPACIOS LIBRES EN SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE.
CAPÍTULO XV.- GENERAL.
Cuadro 6-1.- Previsiones de Nuevo Equipamiento Dotacional.
Cuadro 6-2.- Previsiones de nuevos Espacios Libres.
Cuadro 6-3.- Previsiones de Equipamiento Comunitario de Sistema General y Espacios Libres de Sistema General.

B.12.- CUADROS RESUMEN DE DATOS BÁSICOS DE LA ORDENACIÓN.

Cuadro 12-1.- Resumen de datos básicos de ordenación. Suelo Urbano. Usos globales y Sistemas Generales.
Cuadro 12-2.- Resumen de datos básicos de ordenación. Suelo Urbanizable. Usos globales y Sistemas Generales.
Cuadro 12-3.- Resumen de datos básicos de ordenación. Sistemas Generales.
Cuadro 12.4.- Resumen de Superficies. Equipamiento Comunitario.

Cuadro 12.5.- Resumen de Superficies. Espacios Libres.

B.13.- CUADROS RESUMEN DE SUPERFICIES TOTALES DE ORDENACIÓN.

Cuadro 13-1.- Superficies Totales en Suelo Urbano.
Cuadro 13-2.- Superficies Totales en Suelo Urbanizable.

ÍNDICE DE FICHAS

B.5.- Justificación de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística.

Capítulo XI.- Determinaciones en Suelo Urbano

- Fichas UNC. Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado No Incluidas en ARI o Sector.

Capítulo XII.- Determinaciones en Suelo Urbanizable.

- Fichas Sectores Residenciales en Suelo Urbanizable Sectorizado:
  - UZS-08
  - UZS-09
  - UZS-10

- Ficha Sector Industrial en Suelo Urbanizable Sectorizado:
  - UZS-11

DOCUMENTO N° 4.- PLANOS DE ORDENACIÓN

- Í N D I C E -

I.- ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

NÚCLEO URBANO DE ARAHAL

- **Serie E1 Clasificación del Suelo y Categorías**
  - Plano n° OE-1 "Clasificación del Suelo y Categorías". Escala 1:4.000.

- **Serie E2 Zonificación y Dotaciones**
  - Plano n° OE-2 "Zonificación". Escala 1:4.000.
  - Plano n° OE-3 "Dotaciones y Bienes de Dominio Público". Escala 1:4.000.

- **Serie E3 Gestión, Ejecución y Programación**
  - Plano n° OE-4 "Gestión, Ejecución y Programación". Escala 1:4.000.

- **Series E4 y E5 Infraestructuras y Protección.**
  - Plano n° OE-5 "Infraestructuras. Protección". Escala 1:5.000.

TÉRMINO MUNCIPAL

- **Serie E1T Clasificación del Suelo y Categorías**
  - Plano n° OE-6.1-T "Clasificación del Suelo y Categorías". Escala 1:20.000. Hojas OE-6.1-T y OE-6.2-T.

- **Series E2T, E4T y E5T Zonificación y Dotaciones. Infraestructuras. Protección.**
  - Plano n° OE-7-T "Zonificación y Dotaciones. Infraestruc-". turas. Protección". Escala 1:20.000. Hojas OE-7.1-T y OE-7.2-T

II.- ORDENACIÓN COMPLETA

NÚCLEO URBANO DE ARAHAL

- **Serie C1 Clasificación del Suelo y Categorías. Gestión, Ejecución y Programación.**
  - **Plano n° OC-1** "Clasificación del Suelo y Categorías. Gestión, Ejecución y Programación". Escala 1:4.000.

- **Serie C2 y C4 Zonificación y Dotaciones**
  - Plano n° OC-2 "Zonificación". Escala 1:4.000.
  - Plano n° OC-3 "Dotaciones. Bienes de Dominio Público". Escala 1:4.000.
  - Plano n° OC-4 "Determinaciones en Suelo Urbano y

Urbanizable. Protección". Escala 1:2.000. Hojas OC-4.1 a OC-4.4.

- **Series C5 Infraestructuras.**
  - Plano nº OC-5 "Infraestructuras". Escala 1:5.000.

TÉRMINO MUNCIPAL

- **Serie C1T Clasificación del Suelo y Categorías**
  - Plano nº OC-6-T "Clasificación del Suelo y Categorías". Escala 1:20.000. Hojas OC-6.1-T y OC-6.2-T.

- **Series C2T, C4T y C5T Zonificación y Dotaciones. Protección. Infraestructuras**
  - Plano nº OC-7-T "Zonificación y Dotaciones. Protección Infraestructuras". Escala 1:20.000. Hojas OC-7.1-T y OC-7.2-T.

DOCUMENTO Nº 3.- MEMORIA JUSTIFICATIVA

TOMO II

11.3.4.- CUADRO RESUMEN DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO.

CUADRO N.º 5. 2.- Resumen de Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano. ARAHAL. (I)

I.- SUELO URBANO CONSOLIDADO.NÚCLEO DE ARAHAL. **IF-1**

UNIDAD	Superficie Total (m2)	Densidad Máxima VIV / HA	NÚMERO Máximo Viviendas	Nuevos Espacios Libres Locales	Nuevos Equipamientos Locales	Zonas de Ordenación	Área de Reparto
Suelo Urbano Consolidado sin Actuaciones							
Núcleo exterior al conjunto histórico	1.161.321,78	-	-	-	-	-	-
Conjunto Histórico	513.516,39						
Suelo Urbano junto UZO-04	8.644,47	-	-	-	-	-	-
Total Suelo Urbano Consolidado sin UPI ni Actuaciones	**1.683.482,64**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**
Suelo urbano consolidado con planeamiento incorporado							
UPI-01	24.159,63	-	-	-	-	-	-
UPI-02	71.788,68						
UPI-03	100.245,65						
UPI-04	50.570,02						
UPI-05	60.795,12	-	-	-	-	-	-
UPI-06	231.292,79	-	-	-	-	-	-
UPI-07	18.760,07	-	-	-	-	-	-
SUMA	557.611,96						
Actuaciones Urbanizadoras no Integradas. Exteriores al Conjunto Histórico.							
AU-10	85,41	-	-	-	-	-	-
AU-11	231,84	-	-	-	-	-	-
AU-14	324,00	-	-	-	-	-	-
AU-15	185,74	-	-	-	-	-	-
SUMA	826,99						
Total Suelo Urbano Consolidado (1)	**2.241.921,59**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**	**-**

(1) Incluye los Sistemas Generales ubicados en Suelo Urbano Consolidado.

II.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. NÚCLEO DE ARAHAL

Unidad Ejecución	Superficie Total (m2)	Densidad Máxima VIV / HA	Número Máximo Viviendas	Nuevos Espacios Libres Locales	Nuevos Equipamientos Locales	Zonas de Ordenación (Uso Pormenorizado Principal)	Área de Reparto
EXTERIOR AL CONJUNTO HISTÓRICO							
Unidades de Ejecución - Suelo Urbano No Consolidado no integradas en ARI o Sectores							
UNC-01	11.152,59	50	55	0	0	Zona E	1
UNC-02	2.588,01	50	12	570	0	Zona E	1
UNC-03	2.954,75	50	14	413	0	Zona E	1
UNC-04	12.680,12	50	63	1.717	0	Zona E	1
UNC-05	14.509,29	50	72	846	0	Zona E	1
UNC-07	3.015,74	50	15	175	0	Zona E	1
UNC-08	3.613,48	50	18	890	0	Zona E	1
UNC-09	5.440,49	50	27	828	0	Zona E	1
UNC-10	7.414,66	50	37	1.401	0	Zona E	1
UNC-11	8.050,01	50	40	455	0	Zona E	1
UNC-15	19.496,74	50	97	1.411	505	Zona E	1
UNC-16	17.495,43	50	87	2.960	1.701	Zona E	1
UNC-18	23.606,50	50	118	3.340	0	Zona E	1
UNC-31	883,11	50	4	0	0	Zona E	1
UNC-25	9.661,69	50	48	0	0	Zona E	2
UNC-30	8.526,31	50	42	0	0	Zona E	2
UNC-13	15.234,03	50	76	2.772	0	Zona P	3
UNC-06	27428.32	0	0	0	0	Zona N	4
UNC-26	23.021,08	0	0	2.772	0	Zona N	4

CUADRO N.º 5. 2.- Resumen de Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano. ARAHAL. (II)
II.- SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. NÚCLEO DE ARAHAL

Unidad Ejecución	Superficie Total (m2)	Densidad Máxima VIV / HA	Número Máximo Viviendas	Nuevos Espacios Libres	Nuevos Equipamientos	Zonas de Ordenación (Uso Pormenorizado Principal)	Área de Reparto
				Locales	Locales		
UNC-19	36.830,31	0	0	3.373	0	Zona N	5
UNC-20	33.590,00	0	0	2.146	0	Zona N	6
UNC-21	59.428,00	0	0	0	7.292	Zona N	7
UNC-22	202.430,00	0	0	0	0	Zona N	8
UNC-23	16.168,00	0	0	3.089	0	Zona N	9
UNC-27	10.869,30	0	0	0	0	Zona N	10
UNC-17	43.505,00	17,47	76	3.089	0	Zona T	11
UNC-12	27.162,67	0	0	0	0	Zona T	16
UNC-32	8.179,47	0	0	0	0	Zona T	16

SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS AL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Sistema de Espacios Libres

SGEL-01, FASE 1 (Adscrito interior a UNC-21)	3.211,00	-	-	-	-	EL	7
SGEL-01, FASE 2 (Adscrito interior a UNC-22)	40.238,00	-	-	-	-	EL	8

Sistema General de Equipamiento Comunitario

SGQI-08 (Adscrito interior a UNC-21)	8.017,00	-	-	-	-	Q	7
Total S.G. adscritos Suelo Urbano No Consolidado	**51.466,00**	**-**	**-**	**-**	**-**	-	-
Total Unidades Suelo Urbano No Consolidado	**627.506,78**	**-**	**901**	**32.247**	**9.498**	-	-
Total Suelo Urbano No Consolidado	**627.506,78**	**-**	**-**	**-**	**-**	-	-

III.- SUELO URBANO. NÚCLEO DE ARAHAL

Suelo Urbano Núcleo de Arahal	**2.869.428,37**	**-**	**901**	**32.247,00**	**9.498,00**	**-**	**-**

11.3.5.- DOTACIONES Y CESIONES EN LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN.

Se establecerán según el artículo correspondiente de las Normas Urbanísticas y que transcribimos, por operatividad, en su totalidad.

"Condiciones de Equipamiento"

1.- Cesiones obligatorias y gratuitas para Dotaciones públicas

De acuerdo con lo establecido en la Legislación Urbanística vigente, los propietarios de Suelo Urbano incluido en una Unidad de Ejecución, deberán ceder, de forma obligatoria y gratuita, a los Ayuntamientos, los terrenos destinados a Dotaciones públicas. Asimismo, deberán ceder los viales urbanizados totalmente.

La cuantía se establecerá de acuerdo con el Art. 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.- Cuantía mínima de las cesiones

La cuantía de las cesiones establecidas en el número anterior, será la siguiente:

a) Viales:

a.1) Viales en Unidades de Ejecución en Suelo Urbano no previstas en este Plan General de Ordenación Urbanística:

I) Tráfico rodado:

- Unidades básicas:
  - Ancho mínimo de calzada de un sentido = 3,00 m.
  - Ancho mínimo de acerado = 2,00 m.
  - Ancho mínimo de aparcamiento = 2,50 m.

- Viario mínimo de doble sentido con sin aparcamientos:
  - Ancho mínimo de calzada = 7,00 m.
  - Ancho mínimo de acerado = 2,00 m.
  - Total Ancho mínimo = 11 m.

- Viario mínimo de doble sentido con doble fila de aparcamientos:
  - Ancho mínimo de calzada = 7,00 m.
  - Ancho mínimo de acerado = 2,00 m.
  - Dos bandas de aparcamientos= 2,50 x 2 = 5 m.
  - Total Ancho mínimo = 16 m.

II) Peatonales:
  - Ancho mínimo = 4 m.

a.2) Viales en Unidades de Ejecución previstas en este Plan General de Ordenación Urbanística:
- Las seccione de viario serán los indicados en el Plano de Ordenación OC-4 "Determinaciones en Suelo Urbano y Urbanizable"

b) Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público:

b.1) Unidades de Ejecución en Suelo Urbano no previstas en este Plan General de Ordenación Urbanística:

- Áreas con Uso Característico Residencial: 18 m2 por cada 100 m2 de techo edificable de uso residencial, nunca menos del 10% de la superficie del sector.
- Áreas con Uso Característico Industrial o Terciario: 10% de la superficie del sector.
- Áreas con Uso Característico Turístico: 20% de la superficie del sector.

b.2) Unidades de Ejecución en Suelo Urbano previstas en este Plan General de Ordenación Urbanística:

La reserva será concretamente la que se establece en las fichas de ámbitos de planeamiento de desarrollo y/o gestión.

c) Servicios de Interés Público y Social y Centros Docentes:

c.1) Unidades de Ejecución en Suelo Urbano no previstas en este Plan General de Ordenación Urbanística:

- Áreas con Uso Característico Residencial: 12 m2 por cada 100 m2 de techo edificable, con uso residencial.
- Áreas con Uso Característico Industrial o terciario: 4% de la superficie total ordenada.
- Áreas con Uso Característico Turístico: 5% de la superficie total ordenada.

c.2) Unidades de Ejecución en Suelo Urbano previstas en este Plan General de Ordenación Urbanística:

La reserva será concretamente la que se establece en las fichas de ámbitos de planeamiento de desarrollo y/o gestión.

c.3) Condiciones generales de los Equipamientos:

Las Unidades de Ejecución tienen una edificabilidad máxima por parcela de equipamientos igual a la del uso pormenorizado principal de la Unidad.

No obstante dada la singularidad de estos equipamientos la Corporación municipal valorará en cada caso la necesidad de autorizar una edificabilidad de los equipamientos superior a la establecida en este PGOU.

d) Aparcamientos:

- Áreas con Uso Global Residencial, Industrial o Terciario: Se deberá prever 0,5 plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable completado con los aparcamientos privados necesarios para obtener como mínimo un aparcamiento por 100 m2 de techo edificable.
Estos aparcamientos deberán ubicarse, un mínimo del 50% necesario, al aire libre en el exterior de las parcelas en áreas previstas específicamente para ello.

3. Módulos mínimos:

a) Jardines:

- 1.000 m2 de superficie. Se podrá inscribir una circunferencia de 30 m de diámetro.

b) Áreas de Juego y Recreo para niños:

- 200 m2 de superficie. Se podrá inscribir una circunferencia de 12 m de diámetro.

c) Centros de Enseñanza:

- Centro de Enseñanza General Básica:
  La unidad mínima será 5.000 m2 de superficie en el Suelo Urbanizable. Cuando las superficies de las dotaciones sean menores, podrán agruparse las dotaciones de dos o más planes Parciales, o bien destinarse a Centros de Preescolar y Guardería.

- Centros de Preescolar y Guardería:
  La unidad mínima serán 1.000 m2 de superficie en el Suelo Urbanizable.
  En el Suelo Urbano, cuando las superficies de las dotaciones sean menores, podrán destinarse éstas a Guarderías únicamente, en unidades mínimas de 150 m2 de superficie, y en las que se puede inscribir una circunferencia de 8 m de diámetro.

4. Condiciones de materialización de las cesiones:

a) Las cesiones derivadas de la aplicación de este artículo se ejecutarán a la aprobación del Proyecto de Compensación, Parcelación o Reparcelación, o del Proyecto de Urbanización o Edificación, en caso de no ser necesario ninguno de los dos primeros.

b) El reparto equitativo de las cargas que se deriven de la aplicación de este artículo se efectuará a partir de las compensaciones o reparcelaciones que procedan conforme a lo dispuesto en la Legislación Urbanística vigente y en los Reglamentos que la desarrollen.

c) La aplicación de este artículo en el ámbito de las Unidades de Ejecución delimitadas en el Plano nº OC-1 de Ordenación, atenderá a las características de las Unidades de Ejecución de este capítulo.

d) En caso de que de la aplicación de este artículo se deriven cesiones inferiores a los módulos mínimos establecidos en el número anterior, los terrenos quedarán adscritos por ministerio de la Ley a la Administración competente, para la implantación del uso de que se trate, es decir, Equipamiento Comunitario en cualquiera de sus tipos. En el caso de las cesiones destinadas a Sistemas de Espacios Libres de dominio y uso público éstas no se podrán destinar a otro uso que no sea el de áreas libres.

11.3.6.- ÁREAS DE REPARTO. APROVECHAMIENTOS SUBJETIVO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN, OBJETIVO Y MEDIO EN LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN INCLUIDAS EN LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS DELIMITADAS EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

De acuerdo con las disposiciones contenidas en el Título II "El régimen urbanístico del suelo", Capítulo II "El régimen de las distintas clases de suelo", Sección Tercera "El régimen del suelo urbanizable y urbano", Artículos nº 54, 55 y 56 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se dispone lo siguiente:

A) Aprovechamiento Subjetivo susceptible de apropiación por los propietarios en el Suelo Urbano:

- Suelo Urbano Consolidado no incluido en Unidades de Ejecución, 100% del aprovechamiento objetivo, esto es, el real o permitido por el planeamiento.

- Suelo Urbano No Consolidado no incluido en Unidades de Ejecución, el aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares (aprovechamiento subjetivo) será el que marque la legislación urbanística en el momento en que pueda materializarse su adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución. En la fecha de redacción de este Plan General de Ordenación Urbanística el aprovechamiento subjetivo es el 90% del aprovechamiento correspondiente al aprovechamiento medio del área de reparto en que se integre.

B) Aprovechamiento Objetivo:

B.1) Aprovechamiento Objetivo en las Unidades de Ejecución:

Se establece en la ficha correspondiente a cada una de las Unidades de Ejecución.

B.2) Coeficientes generales de ponderación de usos pormenorizados:

B.2.1) Justificación de los coeficientes:

1.- Homogeneización de usos y tipologías según clase de suelo.

La técnica de homogeneización en la instrumentalización del aprovechamiento medio es distinta para cada clase de suelo como consecuencia del distinto grado de detalle con que el PGOU establece las determinaciones en cada una de ellas, en simple aplicación comparativa de los conceptos establecidos por el artículo 61 de la LOUA.

a) En Suelo Urbano No Consolidado:

En aplicación del artículo 60b) de la LOUA, *"el aprovechamiento tipo de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por dotaciones ya existentes y afectadas a su destino"*. En el caso del suelo urbano no consolidado remitido a planeamiento de desarrollo, se operará con usos característicos globales, de forma similar al suelo urbanizable sectorizado.

b) En Suelo Urbanizable Sectorizado:

En aplicación del artículo 60ª) de la LOUA, en todos los casos la referencia será el *"uso característico"* como existe el matiz respecto al suelo urbano, al referirse a *"metros cuadrados construibles del uso característico"*, puesto que las tipologías y usos pormenorizados concretos serán a definir en el planeamiento de desarrollo, y será en ese momento en el que se concrete la aplicación detallada de la técnica en los términos del artículo 61.5 de la LOUA.

2.- Criterios de Homogeneización.

Los usos urbanísticos, para poder ser repartidos requieren su previa homogeneización en función del único factor común a todos ellos: su valor económico de acuerdo con las condiciones del mercado del municipio (o del entorno próximo, cuando no hay ejemplos actualmente en el mercado del municipio).

El régimen vigente de la LOUA permite un amplio margen de opciones en la elección y de pormenorización de los criterios de homogeneización, con sujeción a tres normas generales:

a) La clasificación de los usos:

Los usos (las calificaciones o zonificaciones) establecidos por

el planeamiento han de clasificarse y subclasificarse tan pormenorizadamente como permita el nivel de concreción de la ordenación en cada clase de suelo, y cada uno de ellos a su vez, en función de sus diversas tipologías.

Uno de estos usos-tipología habrá de prestar su denominación al promedio resultante, sirviendo de unidad de medida, que habrá de recibir por ello el coeficiente de ponderación la unidad, es decir el resultado de dividir por sí mismo su valor económico. Los demás coeficientes resultarán de la división del valor de los demás usos-tipología por el valor adoptado como característico, lo que a su vez determinará la posición relativa de cada uno en el conjunto y su ponderación frente a los demás.

b) El uso característico:

Habrá de considerarse como uso característico de cada área de reparto al predominante según la ordenación urbanística aplicable. Se trata de un concepto jurídico indeterminado que deja un amplio margen de elección, dado que cabe interpretar como predominante tanto el que tenga más edificabilidad como el que ocupe más extensión de suelo, que con diversidad tipológica no siempre tienen por qué coincidir. En cualquier caso no es tan trascendente la elección del uso característico coincidente con las interpretaciones a que puede prestarse la consideración de *"predominante"*, como el que la ponderación con los restantes responda lo más aproximadamente posible a las condiciones de mercado del municipio de su entorno próximo, puesto que esa es la clave de que la técnica equidistributiva opere realmente como tal.

c) La valoración relativa de los usos:

Los usos y tipologías definidos por el Plan, una vez identificados y clasificados, han de ser individualmente valorados para su ponderación relativa en relación con el adoptado como característico, que recibirá como valor la unidad.

El matiz introducido por el artículo 60c) de la LOUA de que las diferencias de aprovechamientos medios entre áreas de reparto no podrán ser superiores al diez por ciento, ha obligado a considerar en Suelo Urbanizable una única Área de Reparto.

Asimismo las previsiones del artículo 61 de la LOUA da un apoyo técnico adicional a los criterios utilizados en el documento para tener en cuenta en cada área de reparto aquellas condiciones que dan lugar a rendimientos económicos diferentes en función de tipologías más extensivas (que dan lugar a menor porcentaje de viario y por tanto menos costes de urbanización), o de circunstancias especiales de Sectores con un cierto grado de consolidación previo y que aparte de encarecer dificulta su gestión, o los costes adicionales derivados de la cautela

arqueológica sobre algunas actuaciones, en que aparte del coste puede condicionar la ordenación y su aprovechamiento económico. De acuerdo con estos argumentos, ya desde el documento de aprobación inicial se han introducido los siguientes criterios para la ponderación de estas cuestiones:

- Coeficientes expresivos del valor residual del suelo bruto de cada ámbito en función del uso pormenorizado o global asignado y de las diferentes tipologías.

- Coeficientes expresivos objetivos de diferente incidencia de costes de urbanización de unos ámbitos respecto a otros, como los siguientes:

    - Porcentaje de viario según tipología más o menos intensiva. Un menor porcentaje de viario o de espacios libres respecto a la media implica menores costes de urbanización y un equivalente mayor valor residual del suelo bruto del ámbito.
    - Estructura de la propiedad muy fragmentada puede implicar una mayor lentitud en el desarrollo urbanizador y como consecuencia incremento de costes.
    - Grado de consolidación por la edificación y actividades: Esta circunstancia puede dificultar la ejecución e incrementar los costes de urbanización por indemnizaciones.

Finalmente es conveniente aclarar, que este instrumento tiene las limitaciones que le impone su regulación legal, derivadas de referirse a un área de reparto concreta y a la utilización de los parámetros de homogeneización regulados. Aunque hay que reconocer un avance significativo de la LOUA respecto al régimen anterior, en ningún caso se pretende la utopía de la exacta igualdad entre diferentes clases de suelo, ni siquiera dentro de una misma clase, puesto que las propias situaciones de partida que condicionan la clasificación son diferentes, y el grado de consolidación o las capacidades de acogida de las distintas áreas del municipio son también desiguales antes de la planificación por el Plan.

No obstante, si es función de planeamiento general, dentro de los amplios márgenes establecidos por la legislación urbanística, delimitar las áreas de reparto en la mayor coherencia con los criterios regulados en la misma, y establecer unos parámetros de homogeneización que garanticen dentro de cada área, e incluso dentro de las áreas de cada clase de suelo, la más ajustada equidistribución de beneficios y cargas.

d) Homogeneización.

La homogeneización de los usos y tipologías resultantes de la ordenación pormenorizada de las Áreas o Sectores que forman las Áreas de Reparto, se realiza con los criterios generales definidos con anterioridad.

- Coeficientes de valoración relativa de las diferentes calificaciones pormenorizadas definidas por el PGOU en relación al uso y tipología característico de la misma.
  El cálculo se realiza en función del diferente valor de repercusión del suelo que mediante el método residual se deduce de una prospección de mercado del municipio para las diferentes calificaciones, por el valor comercial de las posibilidades de uso en sí, con independencia de cualquier consideración de ubicación que conllevan las diferentes tipologías de implantación, puesto que dicha cuestión se valora con posterioridad.
- Coeficientes de ponderación de las diferencias de costes de urbanización (C_c): La ordenación, tal y como se ha justificado en otros apartados de esta Memoria, se ha realizado con criterios de mejor solución de los problemas y déficits del entorno concreto del Área o Sector, por lo tanto, la cuantía de las reservas con incidencia en los costes de urbanización (cuantía de viario y de espacios libres) crea desequilibrios económicos entre las Áreas o Sectores que deben corregirse. Para evaluar los coeficientes correctores derivados de las diferentes tipologías de implantación, se ha realizado una estimación de los costes de urbanización de cada Área o Sector en base a un precio medio por metro cuadrado de vial y de espacios libres, lo que nos da el coste total del conjunto las Áreas o Sectores del Área de Reparto, el coste medio por m2 de suelo bruto aportado en cada Área o Sector y la desviación de cada Área o Sector respecto al citado coste medio, que puesto en relación con el valor del aprovechamiento lucrativo, nos da el coeficiente preciso equilibrante de las diferencias de costes de urbanización en las Áreas o Sectores del área de reparto. Como consecuencia las Áreas o Sectores con unos costes de urbanización inferiores a los medios del área de reparto tendrán un coeficiente C_c superior a la unidad, y los que se encuentren en situación inversa, inferior a la unidad.

3.- Viviendas de Protegidas.

En cuanto al coeficiente de uso de ponderación de vivienda protegida adoptado, hay que precisar lo siguiente:

1°) Se han adoptado como base para el establecimiento de los coeficientes de uso los diferentes rendimientos económicos que cada uno de los usos adquirirán finalmente en el mercado. Si bien, esta previsión valorativa se realiza hacia el futuro representado por la ejecución efectiva de las propias previsiones de este Plan.

Si se realiza con precios actuales del Suelo Urbano, los coeficientes no responderán a la realidad que se presentará en el momento de la entrada en el mercado de suelo de los terrenos aptos para ser urbanizados y edificados que habilita el Plan. Esta previsión de futuro no es otra que el preciso instante en el que

se culmine la obra urbanizadora de los principales desarrollos del Plan. Cuando el grueso de los desarrollos del Plan entre en ejecución, es precisamente cuando hay que estimar cuál puede ser el coeficiente de ponderación entre los diversos usos. Y este Plan considera que los valores diferenciados actuales entre los diversos usos es previsible que se acorten a medio plazo.

2°) En lo que respecta a los valores de ponderación entre la vivienda libre y la protegida, es presumible que las diferencias de valores se acorten en los próximos años, tanto por la incidencia de los propios efectos del Plan como por los nuevos Planes de Vivienda de la Consejería y del Ministerio, que propugnan una potenciación de la financiación de estas actuaciones así como una apertura de la protección hacia sectores que quedaban hasta ahora excluidos del régimen de VPO.

En este sentido se estima que con la decisiva incorporación de la calificación de vivienda protegida que realiza este Plan General se producirá una progresiva corrección de los precios del mercado, en la medida en que todos los desarrollos con uso característico residencial tendrán como mínimo un 30% del aprovechamiento con destino a vivienda protegida, lo que representa al menos el 34,8 de la edificabilidad total del ámbito con destino a este uso. Así, puede estimarse que las diferencias de valores entre la vivienda libre y la protegida en este plazo de seis años se concretará en una disminución del 25% de las diferencias actuales.

3°) La concreta distribución de usos que realiza el Plan en todos los sectores y áreas de reforma interior con destino a usos residenciales, hace que al incorporarse de modo general un porcentaje similar de usos de vivienda protegida en cada uno de ellos, pierde incidencia el propio valor del coeficiente adoptado, desplazándose hacia el proyecto de Reparcelación la problemática de la valoración de ambos usos.

En efecto, el valor de unos terrenos es el resultado combinado de los diversos usos que posibilita el Plan, y que, por tanto, no puede adoptarse de modo independiente, por cada uso de modo aislado. Sino que en la determinación de los valores individuales de cada uso y tipología influye de manera decisiva la distribución de los diversos usos que concurren en un sector determinado.

En este sentido, se ha ponderado, que la diferencia de valor entre los usos residenciales libres y de vivienda protegida tiene menor incidencia cuando en el propio ámbito se presentan ambos usos con porcentajes relevantes, que en el caso de que en el ámbito no existieran viviendas protegidas. De tal forma que cuando conviven en un mismo sector viviendas libres y protegidas, el precio de las viviendas libres es menor que en aquellas otras zonas en las que sólo se presentan viviendas libres.

La limitación de los precios de repercusión de la vivienda protegida hace que estos costes se desplacen hacia la vivienda libre que debe soportar gran parte de aquellos costes, incrementando los propios. Este desplazamiento producirá una

disminución de los márgenes de beneficio de la vivienda libre, y por ello, una reducción de las diferencias de valor entre la vivienda libre y protegida.

Y en este sentido cabe recordar que la atribución de los coeficientes de uso y tipología no es una decisión gratuita, por cuanto determina la posibilidad de consecución de los objetivos de ordenación planteados o por el contrario puede hacerlos inviables.

4°) Por último, la diferencia de valores entre la vivienda libre y la protegida debe corregirse en atención a los mayores costes de producción que representan las mejores calidades que se utilizan en la construcción de la vivienda libre. Esta incidencia se valora en el 20%.
Todo esto justifica que el Plan haya adoptado como coeficiente de la vivienda libre Residencial Unifamiliar en línea o en hilera unitaria) de 1 y, como coeficiente de vivienda protegida el 0,70.

Si se estableciera un coeficiente de ponderación con un diferencial mayor entre los diversos usos y tipologías que hiciese que el porcentaje de viviendas protegidas se incrementase sobre el previsto con carácter general (aproximadamente en el 34,8% de la edificabilidad del ámbito y un 40% del número total de viviendas) podría dar lugar a que los efectos del desplazamiento de la repercusión sobre la vivienda libre situase a ésta en posiciones inasumibles por el mercado atendiendo a la situación y distribución de los usos.

B.2.2) De todo lo anteriormente expuesto, se deduce que los Coeficientes de Ponderación de usos y tipologías serán los siguientes:

Cuadro nº 5.3. A.- Coeficientes de Ponderación de Uso Pormenorizado. Suelo Urbano.

USO PORMENORIZADO	m2	1 m2 Zona E Residencial Ensanche	1 m2 Zona N Industrial y NE Industrial Extensiva	1 m2 Zona NA Industrial Agropecuaria	1 m2 Zona T Terciaria	1 m2 Zona P Residencial Protección y Zona PA Residencial Protección Altura	1 m2 Zona B Residencial Bloque
Zona E (Residencial Ensanche)	**1**	-	0,95 m2 Zona E	-	1,14 m2 Zona E	0,70 m2 Zona E	1,00 m2 Zona E

USO PORMENORIZADO	m2	1 m2 Zona E Residencial Ensanche	1 m2 Zona N Industrial y NE Industrial Extensiva	1 m2 Zona NA Industrial Agropecuaria	1 m2 Zona T Terciaria	1 m2 Zona P Residencial Protección y Zona PA Residencial Protección Altura	1 m2 Zona B Residencial Bloque
Zona N (Industrial) y Zona NE (Industrial Extensiva)	**1**	1,05 m2 I	-	0,91 m2 I	1,20 m2 I	0,74 m2 I	1,05 m2 I

USO PORMENORIZADO	m2	1 m2 Zona E Residencial Ensanche	1 m2 Zona N Industrial y NE Industrial Extensiva	1 m2 Zona NA Industrial Agropecuaria	1 m2 Zona T Terciaria	1 m2 Zona P Residencial Protección y Zona PA Residencial Protección Altura	1 m2 Zona B Residencial Bloque
Zona NA Industrial Agropecuaria	**1**	-	1,10 m2 IA	-	-	-	-

USO PORMENORIZADO	m2	1 m2 Zona E Residencial Ensanche	1 m2 Zona N Industrial y NE Industrial Extensiva	1 m2 Zona NA Industrial Agropecuaria	1 m2 Zona T Terciaria	1 m2 Zona P Residencial Protección y Zona PA Residencial Protección Altura	1 m2 Zona B Residencial Bloque
Zona T Terciaria (T)	**1**	0,88 m2 T	0,82 m2 T	-	-	0,60 m2 T	0,88 m2 T

USO PORMENORIZADO	m2	1 m2 Zona E Residencial Ensanche	1 m2 Zona N Industrial y NE Industrial Extensiva	1 m2 Zona NA Industrial Agropecuaria	1 m2 Zona T Terciaria	1 m2 Zona P Residencial Protección y Zona PA Residencial Protección Altura	1 m2 Zona B Residencial Bloque
Zona P Residencial Protección y Zona PA Residencial Protección Altura	**1**	1,43 m2 P	1,35 m2 P	-	1,63 m2 P	-	1,43 m2 P

USO PORMENORIZADO	m2	1 m2 Zona E Residencial Ensanche	1 m2 Zona N Industrial y NE Industrial Extensiva	1 m2 Zona NA Industrial Agropecuaria	1 m2 Zona T Terciaria	1 m2 Zona P Residencial Protección y Zona PA Residencial Protección Altura	1 m2 Zona B Residencial Bloque
Zona B Residencial Bloque	**1**	1,00 m2 B	0,95 m2 B	-	1,14 m2 B	0,7 m2 B	-

C) Áreas de Reparto:

C.1) Relación de Áreas de Reparto:

Según el Artículo 58 de la L.O.U.A., se establecen doce Áreas de Reparto en el Suelo Urbano No Consolidado.

- ***Área de Reparto nº 1***
  UNC-01, UNC-02, UNC-03, UNC-04, UNC-05, UNC-07, UNC-08, UNC-09, UNC-10, UNC-11, UNC-15, UNC-16, UNC-18, UNC-31.

- ***Área de Reparto nº 2***
  UNC-25 y UNC-30

- ***Área de Reparto nº 3***
  UNC-13

- ***Área de Reparto nº 4***
  UNC-06 y UNC-26

- ***Área de Reparto nº 5***
  UNC-19

- ***Área de Reparto nº 6***
  UNC-20

- ***Área de Reparto nº 7***
  UNC-21

- ***Área de Reparto nº 8***
  UNC-22

- ***Área de Reparto nº 9***
  UNC-23

- ***Área de Reparto nº 10***
  UNC-27

- ***Área de Reparto nº 11***
  UNC-17

- ***Área de Reparto nº 16***
  UNC-12 y UNC-32

C.2) Cálculo del Aprovechamiento Medio:
Teniendo en cuenta la edificabilidad máxima lucrativa detallada para cada unidad en las fichas correspondientes a cada Unidad, se obtienen los cuadros adjuntos, que contienen el cálculo del aprovechamiento medio.

CADRO 5.4.- CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO. ÁREAS DE REPARTO 1-2-3-4 EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁREA DE REPARTO 1

USO CARACTERÍSTICO DEL ÁREA DE REPARTO 1: USO PORMENORIZADO PRINCIPAL DE LA UNC-18 (Residencial Ensanche)

Ud/SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS EXTERIORES	Uso Global	Zonificación	Uso Porm. Ppal (u.p.p.)	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS INTERIORES	Superficie Unidad/Sistema General adscritos exteriores	Superf. Unidad descontando S.G.	Edifica. Global (m2 u.g./m2)	Edifica. Máxima (m2 u.g.)	Residencial Ensanche (Coef. de Pon.=1)	Edificabilidad Homog. (m2 u.p.p.)	Coef. de Pond. de uso, tipología y situación de las Unidades	Aprov. Objetivo Homog. (m2 u.c.a.r.)	Aprov. Medio (m2 u.c.a.r.)	Aprov. del Aprov. medio (m2 u.c.ar.)	Aprov. Subjetivo (m2 u.c.a.r.)	Cesión Municipio: 10% Aprov. del Aprov. Medio (m2 u.c.a.r.)	Cesión Municipio: Exceso / Defecto de Aprov. (m2 u.c.a.r.)	Cesión Municipio: SG adscritos a la Unidad (m2)	Superficie de Sistemas Generales adscritos a la Unidad (m2)
UNC-O1	Residencial	ZONA E	Residencial Ensanche	-	11.152,59	11.152,59	1,000	11.152,59	11.152,59	11.152,59	1,000000	11.152,59	1,000000	11.152,59	10.037,33	1.115,26	0,00	0,00	0,00
UNC-O2	Residencial	ZONA E	Residencial Ensanche	-	2.588,01	2.588,01	1,000	2.588,01	2.588,01	2.588,01	1,000000	2.588,01	1,000000	2.588,01	2.329,21	258,80	0,00	0,00	0,00
UNC-03	Residencial	ZONA E	Residencial Ensanche	-	2.954,75	2.954,75	1,000	2.954,75	2.954,75	2.954,75	1,000000	2.954,75	1,000000	2.954,75	2.659,28	295,48	0,00	0,00	0,00
UNC-04	Residencial	ZONA E	Residencial Ensanche	-	12.680,12	12.680,12	1,000	12.680,12	12.680,12	12.680,12	1,000000	12.680,12	1,000000	12.680,12	11.412,11	1.268,01	0,00	0,00	0,00
UNC-05	Residencial	ZONA E	Residencial Ensanche	-	14.509,29	14.509,29	1,000	14.509,29	14.509,29	14.509,29	1,000000	14.509,29	1,000000	14.509,29	13.058,36	1.450,93	0,00	0,00	0,00
UNC-07	Residencial	ZONA E	Residencial Ensanche	-	3.015,74	3.015,74	1,000	3.015,74	3.015,74	3.015,74	1,000000	3.015,74	1,000000	3.015,74	2.714,17	301,57	0,00	0,00	0,00
UNC-08	Residencial	ZONA E	Residencial Ensanche	-	3.613,48	3.613,48	1,000	3.613,48	3.613,48	3.613,48	1,000000	3.613,48	1,000000	3.613,48	3.252,13	361,35	0,00	0,00	0,00
UNC-09	Residencial	ZONA E	Residencial Ensanche	-	5.440,49	5.440,49	1,000	5.440,49	5.440,49	5.440,49	1,000000	5.440,49	1,000000	5.440,49	4.896,44	544,05	0,00	0,00	0,00
UNC-10	Residencial	ZONA E	Residencial Ensanche	-	7.414,66	7.414,66	1,000	7.414,66	7.414,66	7.414,66	1,000000	7.414,66	1,000000	7.414,66	6.673,19	741,47	0,00	0,00	0,00
UNC-11	Residencial	ZONA E	Residencial Ensanche	-	8.050,01	8.050,01	1,000	8.050,01	8.050,01	8.050,01	1,000000	8.050,01	1,000000	8.050,01	7.245,01	805,00	0,00	0,00	0,00
UNC-15	Residencial	ZONA E	Residencial Ensanche	-	19.496,74	19.496,74	1,000	19.496,74	19.496,74	19.496,74	1,000000	19.496,74	1,000000	19.496,74	17.547,07	1.949,67	0,00	0,00	0,00
UNC-16	Residencial	ZONA E	Residencial Ensanche	-	17.495,43	17.495,43	1,000	17.495,43	17.495,43	17.495,43	1,000000	17.495,43	1,000000	17.495,43	15.745,89	1.749,54	0,00	0,00	0,00
UNC-18	Residencial	ZONA E	Residencial Ensanche	-	23.606,50	23.606,50	1,000	23.606,50	23.606,50	23.606,50	1,000000	23.606,50	1,000000	23.606,50	21.245,85	2.360,65	0,00	0,00	0,00
UNC-31	Residencial	ZONA E	Residencial Ensanche	-	883,11	883,11	1,000	883,11	883,11	883,11	1,000000	883,11	1,000000	883,11	794,80	88,31	0,00	0,00	0,00
TOTAL					132.900,92	132.900,92		132.900,92	132.900,92	132.900,92		132.900,92	1,000000	132.900,92	119.610,83	13.290,09	0,00	0,00	0,00

ÁREA DE REPARTO 2

USO CARACTERÍSTICO DEL ÁREA DE REPARTO 2: USO PORMENORIZADO PRINCIPAL DE LA UNC-25 (Residencial Ensanche)

Ud/SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS EXTERIORES	Uso Global	Zonificación	Uso Porm. Ppal (u.p.p.)	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS INTERIORES	Superficie Unidad/Sistema General adscritos exteriores	Superf. Unidad descontando S.G.	Edifica. Global (m2 u.g./m2)	Edifica. Máxima (m2 u.g.)	Residencial Ensanche (Coef. de Pon.=1) (70%)	Residencial Protección (Coef. de Pon.=0,7) (30%)	Edificabilidad Homog. (m2 u.p.p.)	Coef. de Pond. de uso, tipología y situación de las Unidades	Aprov. Objetivo Homog. (m2 u.c.a.r.)	Aprov. Medio (m2 u.c.ar.)	Aprov. del Aprov. medio (m2 u.c.ar.)	Aprov. Subjetivo (m2 u.c.a.r.)	Cesión Municipio: 10% Aprov. del Aprov. Medio (m2 u.c.a.r.)	Cesión Municipio: Exceso / Defecto de Aprov. (m2 u.c.a.r.)	Cesión Municipio: SG adscritos a la Unidad (m2)	Superficie de Sistemas Generales adscritos a la Unidad (m2)
UNC-25	Residencial	ZONA E	Residencial Ensanche	-	9.661,69	9.661,69	1,000	9.661,69	6.763,18	2.898,51	8.792,14	1,000000	8.792,14	0,910000	8.792,14	7.912,92	879,21	0,00	0,00	0,00
UNC-30	Residencial	ZONA E	Residencial Ensanche	-	8.526,31	8.526,31	1,000	8.526,31	5.968,42	2.557,89	7.758,94	1,000000	7.758,94	0,910000	7.758,94	6.983,05	775,89	0,00	0,00	0,00
TOTAL					18.188,00	18.188,00		18.188,00	12.731,60	5.456,40	16.551,08	-	16.551,08	0,910000	16.551,08	14.895,97	1.655,11	0,00	0,00	0,00

ÁREA DE REPARTO 3

USO CARACTERÍSTICO DEL ÁREA DE REPARTO 3: USO PORMENORIZADO PRINCIPAL DE LA UNC-13 (Residencial Protección)

ARI/SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS EXTERIORES	Uso Global	Zonificación	Uso Porm. Ppal (u.p.p.)	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS INTERIORES	Superficie ari/Sistema General adscritos exteriores	Superf. Unidad descontando S.G.	Edifica. Global (m2 u.g./m2)	Edifica. Máxima (m2 u.g.)	Residencial Protección (Coef. de Pon.=1)	Edificabilidad Homog. (m2 u.p.p.)	Coef. de Pond. de uso, tipología y situación de las Unidades	Aprov. Objetivo Homog. (m2 u.c.a.r.)	Aprov. Medio (m2 u.c.a.r.)	Aprov. del Aprov. medio (m2 u.c.ar.)	Aprov. Subjetivo (m2 u.c.a.r.)	Cesión Municipio: 10% Aprov. del Aprov. Medio (m2 u.c.a.r.)	Cesión Municipio: Exceso / Defecto de Aprov. (m2 u.c.a.r.)	Cesión Municipio: SG adscritos a la Unidad (m2)	Superficie de Sistemas Generales adscritos a la Unidad (m2)
UNC-13	R. Protección	ZONA P	Residencial Protección	-	15.234,03	15.234,03	1,000	15.234,03	15.234,03	15.234,03	1,000000	15.234,03	1,000000	15.234,03	13.710,63	1.523,40	0,00	0,00	0,00
TOTAL					15.234,03	15.234,03		15.234,03	15.234,03	15.234,03		15.234,03	1,000000	15.234,03	13.710,63	1.523,40	0,00	0,00	0,00

ÁREA DE REPARTO 4

USO CARACTERÍSTICO DEL ÁREA DE REPARTO 4: USO PORMENORIZADO PRINCIPAL DE LA UNC-06 (Industrial)

Ud/SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS EXTERIORES	Uso Global	Zonificación	Uso Porm. Ppal (u.p.p.)	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS INTERIORES	Superficie Unidad/Sistema General adscritos exteriores	Superf. Unidad descontando S.G.	Edifica. Global (m2 u.g./m2)	Edifica. Máxima (m2 u.g.)	Industrial (Coef. de Pon.=1)	Edificabilidad Homog. (m2 u.p.p.)	Coef. de Pond. de uso, tipología y situación de las Unidades	Aprov. Objetivo Homog. (m2 u.c.a.r.)	Aprov. Medio (m2 u.c.a.r.)	Aprov. del Aprov. medio (m2 u.c.ar.)	Aprov. Subjetivo (m2 u.c.a.r.)	Cesión Municipio: 10% Aprov. del Aprov. Medio (m2 u.c.a.r.)	Cesión Municipio: Exceso / Defecto de Aprov. (m2 u.c.a.r.)	Cesión Municipio: SG adscritos a la Unidad (m2)	Superficie de Sistemas Generales adscritos a la Unidad (m2)
UNC-06	Industrial	ZONA N	Industrial	-	27.428,32	27.428,32	0,550	15.085,58	15.085,58	15.085,58	1,000000	15.085,58	0,550000	15.085,58	13.577,02	1.508,56	0,00	0,00	0,00
UNC-26	Industrial	ZONA N	Industrial	-	23.021,08	23.021,08	0,550	12.661,59	12.661,59	12.661,59	1,000000	12.661,59	0,550000	12.661,59	11.395,43	1.266,16	0,00	0,00	0,00
TOTAL					50.449,40	50.449,40		27.747,17	27.747,17	27.747,17		27.747,17	0,550000	27.747,17	24.972,45	2.774,72	0,00	0,00	0,00

CADRO 5.4.- CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO. ÁREAS DE REPARTO 5-6-7-8-9-10 EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁREA DE REPARTO 5

USO CARACTERÍSTICO DEL ÁREA DE REPARTO 5: USO PORMENORIZADO PRINCIPAL DE LA UNC-19 (Industrial)

Ud/SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS EXTERIORES	Uso Global	Zonificación	Uso Porm. Ppal (u.p.p.)	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS INTERIORES	Superficie Unidad/Sistema General adscritos exteriores	Superf. Unidad descontando S.G.	Edifica. Global (m2 u.g./m2)	Edifica. Máxima (m2 u.g.)	Industrial (Coef. de Pon.=1)	Edificabilidad Homog. (m2 u.p.p.)	Coef. de Pond. de uso, tipología y situación de las Unidades	Aprov. Objetivo Homog. (m2 u.c.a.r.)	Aprov. Medio (m2 u.c.ar.)	Aprov. del Aprov. medio (m2 u.c.ar.)	Aprov. Subjetivo (m2 u.c.a.r.)	Cesión Municipio: 10% Aprov. del Aprov. Medio (m2 u.c.a.r.)	Cesión Municipio: Exceso / Defecto de Aprov. (m2 u.c.a.r.)	Cesión Municipio: SG adscritos a la Unidad (m2)	Superficie de Sistemas Generales adscritos a la Unidad (m2)
UNC-19	Industrial	ZONA N	Industrial	-	36.830,31	36.830,31	0,550	20.256,67	20.256,67	20.256,67	1,000000	20.256,67	0,550000	20.256,67	18.231,00	2.025,67	0,00	0,00	0,00
TOTAL					36.830,31	36.830,31		20.256,67	20.256,67	20.256,67		20.256,67	0,550000	20.256,67	18.231,00	2.025,67	0,00	101.951,38	0,00

ÁREA DE REPARTO 6

USO CARACTERÍSTICO DEL ÁREA DE REPARTO 6: USO PORMENORIZADO PRINCIPAL DE LA UNC-20 (Industrial)

Ud/SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS EXTERIORES	Uso Global	Zonificación	Uso Porm. Ppal (u.p.p.)	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS INTERIORES	Superficie Unidad/Sistema General adscritos exteriores	Superf. Unidad descontando S.G.	Edifica. Global (m2 u.g./m2)	Edifica. Máxima (m2 u.g.)	Industrial (Coef. de Pon.=1)	Edificabilidad Homog. (m2 u.p.p.)	Coef. de Pond. de uso, tipología y situación de las Unidades	Aprov. Objetivo Homog. (m2 u.c.a.r.)	Aprov. Medio (m2 u.c.ar.)	Aprov. del Aprov. medio (m2 u.c.ar.)	Aprov. Subjetivo (m2 u.c.a.r.)	Cesión Municipio: 10% Aprov. del Aprov. Medio (m2 u.c.a.r.)	Cesión Municipio: Exceso / Defecto de Aprov. (m2 u.c.a.r.)	Cesión Municipio: SG adscritos a la Unidad (m2)	Superficie de Sistemas Generales adscritos a la Unidad (m2)
UNC-20	Industrial	ZONA N	Industrial	-	33.590,00	33.590,00	0,550	18.474,50	18.474,50	18.474,50	1,000000	18.474,50	0,550000	18.474,50	16.627,05	1.847,45	0,00	0,00	0,00
TOTAL					33.590,00	33.590,00		18.474,50	18.474,50	18.474,50		18.474,50	0,550000	18.474,50	16.627,05	1.847,45	0,00	101.951,38	0,00

ÁREA DE REPARTO 7

USO CARACTERÍSTICO DEL ÁREA DE REPARTO 7: USO PORMENORIZADO PRINCIPAL DE LA UNC-21 (Industrial)

Ud/SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS EXTERIORES	Uso Global	Zonificación	Uso Porm. Ppal (u.p.p.)	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS INTERIORES	Superficie Unidad/Sistema General adscritos exteriores	Superf. Unidad descontando S.G.	Edifica. Global (m2 u.g./m2)	Edifica. Máxima (m2 u.g.)	Industrial (Coef. de Pon.=1)	Edificabilidad Homog. (m2 u.p.p.)	Coef. de Pond. de uso, tipología y situación de las Unidades	Aprov. Objetivo Homog. (m2 u.c.a.r.)	Aprov. Medio (m2 u.c.ar.)	Aprov. del Aprov. medio (m2 u.c.ar.)	Aprov. Subjetivo (m2 u.c.a.r.)	Cesión Municipio: 10% Aprov. del Aprov. Medio (m2 u.c.a.r.)	Cesión Municipio: Exceso / Defecto de Aprov. (m2 u.c.a.r.)	Cesión Municipio: SG adscritos a la Unidad (m2)	Superficie de Sistemas Generales adscritos a la Unidad (m2)
UNC-21	Industrial	ZONA N	Industrial	-	59.428,00	48.200,00	0,550	32.685,40	32.685,40	32.685,40	1,000000	32.685,40	0,550000	26.510,00	23.859,00	2.651,00	6.175,40	-	0,00
SGEL-01 Fase 1	-	ZONA EL	Espacio Libre	3211	-	-	-		-	-	-	0,000000	0,550000	1.766,05	1.589,45	176,61	-1.766,05	SGEL-01 Fase 1	2721,09
SGQI-08	-	ZONA Q	Equipamiento	8017	-	-	-		-	-	-	0,000000	0,550000	4.409,35	3.968,42	440,94	-4.409,35	SGQI-08	8017
TOTAL				11228	59.428,00	48.200,00		32.685,40	32.685,40	32.685,40		32.685,40	0,550000	32.685,40	29.416,86	3.268,54	0,00	-	10.738,09

ÁREA DE REPARTO 8

USO CARACTERÍSTICO DEL ÁREA DE REPARTO 8: USO PORMENORIZADO PRINCIPAL DE LA UNC-22 (Industrial)

Ud/SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS EXTERIORES	Uso Global	Zonificación	Uso Porm. Ppal (u.p.p.)	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS INTERIORES	Superficie Unidad/Sistema General adscritos exteriores	Superf. Unidad descontando S.G.	Edifica. Global (m2 u.g./m2)	Edifica. Máxima (m2 u.g.)	Industrial (Coef. de Pon.=1)	Edificabilidad Homog. (m2 u.p.p.)	Coef. de Pond. de uso, tipología y situación de las Unidades	Aprov. Objetivo Homog. (m2 u.c.a.r.)	Aprov. Medio (m2 u.c.ar.)	Aprov. del Aprov. medio (m2 u.c.ar.)	Aprov. Subjetivo (m2 u.c.a.r.)	Cesión Municipio: 10% Aprov. del Aprov. Medio (m2 u.c.a.r.)	Cesión Municipio: Exceso / Defecto de Aprov. (m2 u.c.a.r.)	Cesión Municipio: SG adscritos a la Unidad (m2)	Superficie de Sistemas Generales adscritos a la Unidad (m2)
UNC-22	Industrial	ZONA N	Industrial	-	200.241,25	160.003,25	0,550	110.132,69	110.132,69	110.132,69	1,000000	110.132,69	0,550000	88.001,79	79.201,61	8.800,18	22.130,90	-	0,00
SGEL-01 Fase 2	-	ZONA EL	Espacio Libre	40238	-	-	-		-	-	-	0,000000	0,550000	22.130,90	19.917,81	2.213,09	-22.130,90	SGEL-01 Fase 2	40237,6
TOTAL				40238	200.241,25	160.003,25		110.132,69	110.132,69	110.132,69		110.132,69	0,550000	110.132,69	99.119,42	11.013,27	0,00	-	40.237,60

ÁREA DE REPARTO 9

USO CARACTERÍSTICO DEL ÁREA DE REPARTO 9 USO PORMENORIZADO PRINCIPAL DE LA UNC-23 (Industrial)

Ud/SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS EXTERIORES	Uso Global	Zonificación	Uso Porm. Ppal (u.p.p.)	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS INTERIORES	Superficie Unidad/Sistema General adscritos exteriores	Superf. Unidad descontando S.G.	Edifica. Global (m2 u.g./m2)	Edifica. Máxima (m2 u.g.)	Industrial (Coef. de Pon.=1)	Edificabilidad Homog. (m2 u.p.p.)	Coef. de Pond. de uso, tipología y situación de las Unidades	Aprov. Objetivo Homog. (m2 u.c.a.r.)	Aprov. Medio (m2 u.c.ar.)	Aprov. del Aprov. medio (m2 u.c.ar.)	Aprov. Subjetivo (m2 u.c.a.r.)	Cesión Municipio: 10% Aprov. del Aprov. Medio (m2 u.c.a.r.)	Cesión Municipio: Exceso / Defecto de Aprov. (m2 u.c.a.r.)	Cesión Municipio: SG adscritos a la Unidad (m2)	Superficie de Sistemas Generales adscritos a la Unidad (m2)
UNC-23	Industrial	ZONA N	Industrial	-	16.168,00	16.168,00	0,550	8.892,40	8.892,40	8.892,40	1,000000	8.892,40	0,550000	8.892,40	8.003,16	889,24	0,00	-	0,00
TOTAL				-	16.168,00	16.168,00		8.892,40	8.892,40	8.892,40		8.892,40	0,550000	8.892,40	8.003,16	889,24	0,00	-	0,00

ÁREA DE REPARTO 10

USO CARACTERÍSTICO DEL ÁREA DE REPARTO 10 USO PORMENORIZADO PRINCIPAL DE LA UNC-27 (Industrial)

Ud/SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS EXTERIORES	Uso Global	Zonificación	Uso Porm. Ppal (u.p.p.)	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS INTERIORES	Superficie Unidad/Sistema General adscritos exteriores	Superf. Unidad descontando S.G.	Edifica. Global (m2 u.g./m2)	Edifica. Máxima (m2 u.g.)	Industrial (Coef. de Pon.=1)	Edificabilidad Homog. (m2 u.p.p.)	Coef. de Pond. de uso, tipología y situación de las Unidades	Aprov. Objetivo Homog. (m2 u.c.a.r.)	Aprov. Medio (m2 u.c.ar.)	Aprov. del Aprov. medio (m2 u.c.ar.)	Aprov. Subjetivo (m2 u.c.a.r.)	Cesión Municipio: 10% Aprov. del Aprov. Medio (m2 u.c.a.r.)	Cesión Municipio: Exceso / Defecto de Aprov. (m2 u.c.a.r.)	Cesión Municipio: SG adscritos a la Unidad (m2)	Superficie de Sistemas Generales adscritos a la Unidad (m2)

CADRO 5.4.- CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO. ÁREAS DE REPARTO 11-16 EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ÁREA DE REPARTO 11

USO CARACTERÍSTICO DEL ÁREA DE REPARTO 11 USO PORMENORIZADO PRINCIPAL DE LA UNC-17 (Terciario)

Ud/SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS EXTERIORES	Uso Global	Zonificación	Uso Porm. Ppal (u.p.p.)	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS INTERIORES	Superficie Unidad/Sistema General adscritos exteriores	Superf. Unidad descontando S.G.	Superficie Usos Lucrativos	Edifica. Global (m2 u.g./m2)	Edifica. Máxima (m2 u.g.)	Residencial Ensanche (Coef. de Pon.=0,88)	Terciario (Coef. de Pon.=1)	Edificabilidad Homog. (m2 u.p.p.)	Coef. de Pond. de uso, tipología y situación de las Unidades	Aprov. Objetivo Homog. (m2 u.c.a.r.)	Aprov. Medio (m2 u.c.a.r.)	Aprov. del Aprov. medio (m2 u.c.ar.)	Aprov. Subjetivo (m2 u.c.a.r.)	Cesión Municipio: 10% Aprov. del Aprov. Medio (m2 u.c.a.r.)	Cesión Municipio: Exceso / Defecto de Aprov. (m2 u.c.a.r.)	Cesión Municipio: SG adscritos a la Unidad (m2)	Superficie de Sistemas Generales adscritos a la Unidad (m2)
UNC-17	Residencial	ZONA E	Residencial Ensanche	-	-	-	9.150,40	-	-	18.300,80	-	16.104,70	1,000000	16.104,70	-	-	-	-	-	-	-
	Terciario	ZONA T	Terciario	-	-	-	18.626,00	-	-	-	18.626,00	18.626,00	1,000000	18.626,00		-	-	-	-	-	-
TOTAL				-	43.505,00	43.505,00	27.776,40	0,849	36.926,80	18.300,80	18.626,00	34.730,70		34.730,70	0,798315	34.730,70	31.257,63	3.125,76	0,00	0,00	0,00

ÁREA DE REPARTO 16

USO CARACTERÍSTICO DEL ÁREA DE REPARTO 16: USO PORMENORIZADO PRINCIPAL DE LA UNC-06 (Industrial)

Ud/SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS EXTERIORES	Uso Global	Zonificación	Uso Porm. Ppal (u.p.p.)	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS INTERIORES	Superficie Unidad/Sistema General adscritos exteriores	Superf. Unidad descontando S.G.	Edifica. Global (m2 u.g./m2)	Edifica. Máxima (m2 u.g.)	Terciario (Coef. de Pon.=1)	Edificabilidad Homog. (m2 u.p.p.)	Coef. de Pond. de uso, tipología y situación de las Unidades	Aprov. Objetivo Homog. (m2 u.c.a.r.)	Aprov. Medio (m2 u.c.a.r.)	Aprov. del Aprov. medio (m2 u.c.ar.)	Aprov. Subjetivo (m2 u.c.a.r.)	Cesión Municipio: 10% Aprov. del Aprov. Medio (m2 u.c.a.r.)	Cesión Municipio: Exceso / Defecto de Aprov. (m2 u.c.a.r.)	Cesión Municipio: SG adscritos a la Unidad (m2)	Superficie de Sistemas Generales adscritos a la Unidad (m2)
UNC-12	Terciario	ZONA T	Terciario	-	14.919,59	14.919,59	0,550	8.205,77	8.205,77	8.205,77	1,000000	8.205,77	#¡REF!	#¡REF!	#¡REF!	#¡REF!	#¡REF!	0,00	0,00
UNC-32	Terciario	ZONA T	Terciario	-	8.179,47	8.179,47	0,550	4.498,71	4.498,71	4.498,71	1,000000	4.498,71	#¡REF!	#¡REF!	#¡REF!	#¡REF!	#¡REF!	0,00	0,00
TOTAL					23.099,06	23.099,06		12.704,48	12.704,48	12.704,48		12.704,48	0,550000	#¡REF!	#¡REF!	#¡REF!	#¡REF!	0,00	0,00

CAPÍTULO XII.- DETERMINACIONES EN SUELO URBANIZABLE.

12.1.- DELIMITACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.

Constituyen el Suelo Urbanizable aquellos terrenos que aparezcan con esta clasificación en los Planos de Ordenación nº OE-1 y OC-1 para el núcleo de Arahal.

De acuerdo con lo indicado en el artículo 47 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Suelo Urbanizable puede dividirse en:

- Suelo Urbanizable Ordenado
- Suelo Urbanizable Sectorizado.
- Suelo Urbanizable No Sectorizado.
- Sistemas Generales en Suelo Urbanizable.

12.1.1.- NÚCLEO DE ARAHAL.

a) Para el Suelo Urbanizable Ordenado este Plan general de Ordenación Urbanística establece la ordenación detallada.

Como Suelo Urbanizable Ordenado se establece tres sectores, el UZO-02, el UZO-03 y el UZO-04, los tres con el plan parcial Aprobado Definitivamente y con ejecución parcial.

b) En los apartados siguientes se ordena el Suelo Urbanizable Sectorizado, estableciéndose las condiciones para su desarrollo.

c) El Suelo Urbanizable No Sectorizado requerirá para su desarrollo la aprobación de un Plan de Sectorización. Para los sectores que se delimiten en el Suelo Urbanizable No Sectorizado, se establecen también las condiciones para su desarrollo en los apartados siguientes.

d) Los Sistemas Generales en Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado se encuentran todos integrados en los Sectores a los que se encuentran adscritos.

12.1.2.- EXTERIOR NÚCLEO DE ARAHAL.

Exterior al núcleo de Arahal no existe Suelo Urbanizable de ninguna categoría.

12.2.- SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

12.2.1.- GENERALIDADES.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 47 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se considera Suelo Urbanizable Ordenado el integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan General establezca directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.

Su situación y delimitación figura en los planos de Ordenación nº OE-4 "Gestión, ejecución y programación" y en el nº OC-1 "Clasificación del Suelo y Categorías. Gestión, Ejecución y Programación".

Todo el Suelo Urbanizable Ordenado será de promoción privada.

El régimen del Suelo Urbanizable Ordenado se regulará según el artículo 54 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

12.2.2.- SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

Se incluye los siguientes sectores:

- Sector Industrial UZO-02
- Sector Residencial UZO-03
- Sector Industrial UZO-04

Las determinaciones de cada sector de Suelo Urbanizable Ordenado serán las definidas en los Planes Parciales correspondientes aprobados definitivamente.

12.3.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

12.3.1.- ZONIFICACIÓN, ASIGNACIÓN DE USOS GLOBALES.

A.- ZONIFICACIÓN

El Suelo Urbanizable se ha dividido en una Zona Residencial Ensanche, una Zona Residencial Protección y una Zona Industrial. Se numeran y denominan de forma idéntica a las Zonas equivalentes en el Suelo Urbano. Todas las características de las zonas en Suelo Urbanizable son idénticas a las características de las homónimas de Suelo Urbano. El detalle de todas ellas figura en las fichas de zonas incluidas anteriormente.

B.- INTEGRACIÓN DE LOS SECTORES EN ZONAS.

Los distintos Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado se han integrado en las siguientes zonas:

ZONA E.- Residencial Ensanche.
Dentro de ella se integran los sectores residenciales: UZS-08 y UZS-09.

ZONA P.- Residencial Protección.
Dentro de ella se integra el siguiente sector: UZS-10.

ZONA N.- Industrial.
En ella se integra el Sector Industrial: UZS-11.

En el plano OC-2 de Ordenación se explicita gráficamente la zonificación, así como la delimitación de cada zona.

12.3.2.- SECTORIZACIÓN.

Se ha delimitado 4 Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado en el núcleo urbano principal, con diferentes usos; con este suelo se cubren los diversos objetivos del Plan General de Ordenación Urbanística y cuyas características son las que figuran más adelante. Su situación y delimitación figura en los Planos de Ordenación nº OE-4 "Gestión, Ejecución y Programación" y nº OC-1 "Clasificación del Suelo y Categorías. Gestión, Ejecución y Programación".

Se delimita en el Suelo Urbanizable, cuatro Áreas de Reparto, las nº 12, 13, 14 y 15 (Artículo 58 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía) cuyos ámbitos se definen en el punto 12.3.3 de la presente Memoria.

Todo el Suelo Urbanizable será de promoción privada.

Cada Sector constituye una unidad territorial a desarrollar por un único Plan Parcial. La ejecución del planeamiento se realizará a través de Unidades de Ejecución.

Cada Plan Parcial delimitará las Unidades de Ejecución, que se consideren oportunas, de forma que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de la superficie. Como requisitos para la delimitación de las Unidades de Ejecución se estará a lo dispuesto en la Legislación Urbanística vigente.

Cada Unidad de Ejecución materializará sus determinaciones relativas a infraestructuras mediante un único Proyecto de Urbanización para cada Unidad de Ejecución.

El Sistema de Actuación para todos los Sectores será el de Compensación. De no cumplirse los plazos establecidos en este Plan General de Ordenación Urbanística, este Ayuntamiento podrá cambiar, por vía administrativa, exposición pública e información a los propietarios afectados, el Sistema de Compensación por el de Cooperación para agilizar el proceso urbanizador si así lo estima conveniente.

De acuerdo con las necesidades previstas desde este Plan General de Ordenación Urbanística y conforme a lo establecido en el artículo 10 "Determinaciones" de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se establece una zona de Ordenanzas Genéricas para Viviendas de Protección Pública, esto es, la Zona P “Residencial Protección”. Cualquier área de Suelo Urbano y Urbanizable podrá acogerse a sus determinaciones independientemente de la zona de ordenanzas en la que haya sido incluida en este Plan General de Ordenación Urbanística.

Con independencia de lo anterior, se establece que deberá destinarse un 30% de la edificabilidad residencial a viviendas de

cualquier tipo de protección pública.

12.3.3.- FICHAS DE ÁMBITO DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y/O GESTIÓN DE LOS SECTORES.

Se incluyen a continuación fichas de los cuatro sectores definidos.

12.3.3.1.- FICHAS SECTORES RESIDENCIALES EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

UZS-08
UZS-09
UZS-10

SECTOR RESIDENCIAL UZS-08 **I**

UBICACIÓN		
Norte del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización y reparcelación		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbanizable Sectorizado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Plan Parcial		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	78.697,64
	Superficie Área de Uso Global (m2)	78.697,64
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	50,00
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	393
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Pública
	Sistema de Actuación	Cooperación
	Área de Reparto	1
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Residencial Protección
	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Residencial Protección
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario, Industria categorías 1ª y 2ª y Viviendas Protegidas
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Resid. Ensanche (RE):1,00 1m2 Terciario =1,14 m2 (RE) 1m2 Industrial = 0,95 m2 (RE) 1m2 Resid. VP = 0,70 m2 (RE)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona E.- Residencial Ensanche
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda Unifamiliar en Línea. Se permite el tipo en Hilera para promociones unitarias de un numero mínimo de 10 viviendas.
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	2,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	1,000
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	78.697,64
	Edicabilidad del Uso Pormen. Residencial Ensanche (30%) (m2upe)	23.609,29
	Edicabilidad del Uso Pormen. Residencial Protección (70%)	55.088,35
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upe)	62.171,14
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	18.887,43

SECTOR RESIDENCIAL UZS-08 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	62.171,14
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,790000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	62.171,14
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 55.954,02 55.954,02
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	6.217,11
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	**Concepto**	**Determinación**
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SÍ
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	976
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SÍ
EL 115	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	14.165,58
QG 24	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	9.443,72
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: metro cuadrado de uso global

m2.upe: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona E Residencial Ensanche

m2.up VPP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas de protección pública

SECTOR RESIDENCIAL UZS-09 **I**

UBICACIÓN		
Sur del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización y reparcelación		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbanizable Sectorizado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Plan Parcial		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	151.802,10
	Superficie Área de Uso Global (m2)	151.802,10
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	50,00
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	759
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	1
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Residencial Ensanche
	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Residencial Ensanche
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario, Industria categorías 1ª y 2ª y Viviendas Protegidas
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Resid. Ensanche (RE):1,00 1m2 Terciario =1,14 m2 (RE) 1m2 Industrial = 0,95 m2 (RE) 1m2 Resid. VP = 0,70 m2 (RE)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona E.- Residencial Ensanche
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda Unifamiliar en Línea. Se permite el tipo en Hilera para promociones unitarias de un numero mínimo de 10 viviendas.
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	SGQP-03	19.038,47
	-	
Adscritos Exteriores	SGEL-10	16.084,91
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	2,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	1,000
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	151.802,10
	Edicabilidad del Uso Pormen. Residencial Ensanche (70%) (m2upe)	106.261,47
	Edicabilidad del Uso Pormen. Residencial Protección (30%)	45.540,63
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upe)	138.139,91
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	74.509,44

SECTOR RESIDENCIAL UZS-09 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	138.139,91
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,822815
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	138.139,91
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 124.325,92 124.325,92
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	13.813,99
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	**Concepto**	**Determinación**
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SÍ
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	2.263
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SÍ
EL 113	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	27.324,38
QG 29	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	18.216,25
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		35.123,38
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: metro cuadrado de uso global

m2.upe: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona E Residencial Ensanche

m2.up VPP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas de protección pública

SECTOR RESIDENCIAL UZS-10 **I**

UBICACIÓN		
Norte del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización y reparcelación		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbanizable Sectorizado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Plan Parcial		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	40.110,53
	Superficie Área de Uso Global (m2)	40.110,53
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	50,00
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	200
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Pública
	Sistema de Actuación	Cooperación
	Área de Reparto	1
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Residencial Protección
	Uso Global	Residencial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Residencial Protección
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario, Industria categorías 1ª y 2ª y Viviendas Protegidas
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Resid. Ensanche (RE):1,00 1m2 Terciario =1,14 m2 (RE) 1m2 Industrial = 0,95 m2 (RE) 1m2 Resid. VP = 0,70 m2 (RE)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona E.- Residencial Ensanche
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Vivienda Unifamiliar en Línea. Se permite el tipo en Hilera para promociones unitarias de un numero mínimo de 10 viviendas.
	Altura	2 plantas
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	2,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	1,000
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	40.110,53
	Edicabilidad del Uso Pormen. Residencial Ensanche (30%) (m2upe)	12.033,16
	Edicabilidad del Uso Pormen. Residencial Protección (70%)	28.077,37
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upe)	31.687,32
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	9.626,53

SECTOR RESIDENCIAL UZS-10 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	31.687,32
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,790000
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	31.687,32
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 28.518,59 28.518,59
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	3.168,73
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	**Concepto**	**Determinación**
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SÍ
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	497
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SÍ
EL 130	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	7.219,90
QG 30	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	4.813,26
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: metro cuadrado de uso global

m2.upe: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona E Residencial Ensanche

m2.up VPP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas de protección pública

12.3.3.2.- FICHA SECTOR INDUSTRIAL EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:

UZS-11

SECTOR INDUSTRIAL UZS-11 **I**

UBICACIÓN		
Norte del núcleo urbano de Arahal		
OBJETIVOS		
Ordenación del área, urbanización y reparcelación		
TIPO DE SUELO		
Suelo Urbanizable Sectorizado		
FIGURA DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO		
Plan Parcial		
Parámetros globales	Concepto	Determinación
Superficies	Superficie Unidad (m2)	261.844,70
	Superficie Área de Uso Global (m2)	261.844,70
Densidad y Capacidad	Densidad Global (Viv/Ha)	-
	Capacidad del Unidad (Viviendas)	-
Desarrollo y Ejecución	Sistema de Gestión	Promoción Privada
	Sistema de Actuación	Compensación
	Área de Reparto	1
	Coeficiente de Uso, Tipología y Situación de la Unidad	1,000000
	Unidades de Ejecución	1
	Estudios de Detalle	1
	Proyectos de Urbanización	1
	Áreas de Ejecución de la Urbanización	-
Usos y Zonificación	Concepto	Determinación
Usos	Uso Característico del Área de Reparto (u.c.a.r.)	Industrial
	Uso Global	Industrial
	Uso Pormenorizado Principal (u.p.p.)	Industrial
	Usos Complementarios	Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Terciario
	Coeficiente de Ponderación de las Usos Pormenorizados del Unidad	Industrial (N):1,00 1m2 Terciario =1,20 m2 (N)
Zonificación	Ordenanzas Particulares	Zona N- Industrial
Tipología y Altura	Concepto	Determinación
	Tipología	Industria en Línea o Aislada. Se permite el tipo en Hilera para conjuntos unitarias que ocupen todo un frente de manzana.
	Altura	Edificios tipo nave industrial: 1 planta Edificios de otro tipo: 2 plantas.
Sistemas Generales (m2 del Unidad.)	Denominación	Superficie (m2)
Adscritos Incluidos	-	
	-	
Adscritos Exteriores	-	
	-	
Total		
Edificabilidades	Concepto	Determinación
Edificabilidades	Edificabilidad máxima sobre parcela (m2/m2 parcela)	1,00
	Edificabilidad Global de la Unidad (m2ug/m2)	0,550
	Edificabilidad Máxima de la Unidad (m2ug)	144.014,59
	Edicabilidad del Uso Pormen. Residencial Ensanche (30%) (m2upe)	43.204,38
	Edicabilidad del Uso Pormen. Residencial Protección (70%)	100.810,21
	Edificabilidad Global Homogeneizada (m2upe)	113.771,52
	Edificabilidad Equipamientos (m2)	5.760,58

SECTOR INDUSTRIAL UZS-11 **II**

Aprovechamientos	Concepto	Determinación
Aprovechamientos	Aprovechamiento Objetivo Homogeneizado (m2.u.c.a.r.)	113.771,52
	Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r/m2)	0,434500
	Aprovechamiento del Aprovechamiento Medio (m2.u.c.a.r)	113.771,52
	Aprovechamiento Subjetivo (m2. u.c.a.r.) Unidad Total	 102.394,37 102.394,37
	10% Aprov. Municipal (m2 u.c.a.r.)	11.377,15
	Exceso/Defecto de Aprovechamiento (m2.u.c.ar.) Unidad Total	 0,00 0,00
Cesiones obligatorias y gratuitas al Ayuntamiento	**Concepto**	**Determinación**
Sistemas Locales	Viarios completamente urbanizados	SÍ
	Aparcamientos (Como mínimo 0,5 unidades como plazas de aparcamiento público por cada 100 m2 de techo edificable. Se completará la reserva con los aparcamientos necesarios (que podrán ser privados) hasta alcanzar 1 plaza/100 m2 de techo edificable)	1.498
	Infraestructuras de abastecimiento, saneamiento, electricidad (fuerza y alumbrado), comunes de telecomunicaciones, recogida de residuos.	SÍ
EL 131	Sistema de Espacios Libres de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	14.401,46
QG 31	S.I.P.S. Y Centros Docentes de dominio y uso público completamente urbanizados. (m2)	5.760,58
Superficie destinada a Sistemas Generales adscritos al Unidad en m2		0,00
Financiación de obras destinadas a Sistemas Generales en €	Total	-
Condiciones Particulares de la Urbanización		
Ordenación:		

m2.t.= Metro cuadrado según uso, tipología y edificabilidad atribuidas al Área de Uso Global

m2.u.c.a.r.= Metro cuadrado construido del uso carácterístico del Área de Reparto

m2.ug: metro cuadrado de uso global

m2.upe: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona E Residencial Ensanche

m2.up VPP: metro cuadrado de uso pormenorizado Zona P viviendas de protección pública

12.4.- ÁREAS DE REPARTO. APROVECHAMIENTOS SUBJETIVO SUSCEPTIBLE DE APROPIACIÓN, OBJETIVO Y MEDIO EN LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS PORMENORIZADOS. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USO, TIPOLOGÍA Y SITUACIÓN DE LOS SECTORES.

De acuerdo con las disposiciones contenidas en el Título II "El régimen urbanístico del suelo", Capítulo II "El régimen de las distintas clases de suelo", Sección Tercera "El régimen del suelo urbanizable y urbano", Artículos nº 54, 55 y 56 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se dispone lo siguiente:

A) Aprovechamiento Subjetivo susceptible de apropiación por los propietarios en el Suelo Urbanizable:

El aprovechamiento susceptible de apropiación por los particulares (aprovechamiento subjetivo) será el que marque la legislación urbanística en el momento en que pueda materializarse su adquisición, una vez cumplidos los deberes de urbanización, cesión y equidistribución. En la fecha de redacción de este Plan General de Ordenación Urbanística el aprovechamiento subjetivo es el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integre.

B) Aprovechamiento Objetivo:

B.1) Aprovechamiento objetivo en las Unidades de Ejecución:
Se establece en la ficha correspondiente a cada uno de los sectores.

B.2) Coeficientes generales de ponderación de usos pormenorizados:

Cuadro nº 5.5. A.- Coeficientes de Ponderación de Uso Pormenorizado. Suelo Urbanizable.

USO PORMENORIZADO	m2	1 m2 Zona E Residencial Ensanche	1 m2 Zona N Industrial y NE Industrial Extensiva	1 m2 Zona NA Industrial Agropecuaria	1 m2 Zona T Terciaria	1 m2 Zona P Residencial Protección y Zona PA Residencial Protección Altura	1 m2 Zona B Residencial Bloque
Zona E (Residencial Ensanche)	**1**	-	0,95 m2 Zona E	-	1,14 m2 Zona E	0,70 m2 Zona E	1,00 m2 Zona E

USO PORMENORIZADO	m2	1 m2 Zona E Residencial Ensanche	1 m2 Zona N Industrial y NE Industrial Extensiva	1 m2 Zona NA Industrial Agropecuaria	1 m2 Zona T Terciaria	1 m2 Zona P Residencial Protección y Zona PA Residencial Protección Altura	1 m2 Zona B Residencial Bloque
Zona N (Industrial) y Zona NE (Industrial Extensiva)	**1**	1,05 m2 I	-	0,91 m2 I	1,20 m2 I	0,74 m2 I	1,05 m2 I

USO PORMENORIZADO	m2	1 m2 Zona E Residencial Ensanche	1 m2 Zona N Industrial y NE Industrial Extensiva	1 m2 Zona NA Industrial Agropecuaria	1 m2 Zona T Terciaria	1 m2 Zona P Residencial Protección y Zona PA Residencial Protección Altura	1 m2 Zona B Residencial Bloque
Zona NA Industrial Agropecuaria	**1**	-	1,10 m2 IA	-	-	-	-

USO PORMENORIZADO	m2	1 m2 Zona E Residencial Ensanche	1 m2 Zona N Industrial y NE Industrial Extensiva	1 m2 Zona NA Industrial Agropecuaria	1 m2 Zona T Terciaria	1 m2 Zona P Residencial Protección y Zona PA Residencial Protección Altura	1 m2 Zona B Residencial Bloque
Zona T Terciaria (T)	**1**	0,88 m2 T	0,82 m2 T	-	-	0,60 m2 T	0,88 m2 T

USO PORMENORIZADO	m2	1 m2 Zona E Residencial Ensanche	1 m2 Zona N Industrial y NE Industrial Extensiva	1 m2 Zona NA Industrial Agropecuaria	1 m2 Zona T Terciaria	1 m2 Zona P Residencial Protección y Zona PA Residencial Protección Altura	1 m2 Zona B Residencial Bloque
Zona P Residencial Protección y Zona PA Residencial Protección Altura	**1**	1,43 m2 P	1,35 m2 P	-	1,63 m2 P	-	1,43 m2 P

USO PORMENORIZADO	m2	1 m2 Zona E Residencial Ensanche	1 m2 Zona N Industrial y NE Industrial Extensiva	1 m2 Zona NA Industrial Agropecuaria	1 m2 Zona T Terciaria	1 m2 Zona P Residencial Protección y Zona PA Residencial Protección Altura	1 m2 Zona B Residencial Bloque
Zona B Residencial Bloque	**1**	1,00 m2 B	0,95 m2 B	-	1,14 m2 B	0,7 m2 B	-

C) Áreas de Reparto.

C.1) Relación de Áreas de Reparto:

Se delimita en el Suelo Urbanizable del núcleo urbano de Arahal las siguientes Áreas de Reparto:

- Área de Reparto nº 12: integrada por el Sector UZS-08.
  - Uso pormenorizado principal del sector equivalente al uso característico del área de reparto: Zona P, Residencial Protección.

- Área de Reparto nº 13: integrada por el Sector UZS-09.
  - Uso pormenorizado principal del sector equivalente al uso característico del área de reparto: Zona E, Residencial Ensanche.

  Área de Reparto nº 14: integrada por los Sectores UZS-10. - Uso pormenorizado principal del sector equivalente al uso característico del área de reparto: Zona P, Residencial Protección.

- Área de Reparto nº 15: integrada por los Sectores UZS-11.
  - Uso pormenorizado principal del sector equivalente al uso característico del área de reparto: Zona N, Industrial.

Los sectores resultantes del Plan O Planes de Sectorización de los terrenos clasificados como suelo Urbanizable No Sectorizado constituirán las Áreas de Reparto que establezcan los correspondientes Planes de Sectorización.

C.2) Cálculo del Aprovechamiento Medio.

De acuerdo con lo anterior, y teniendo en cuenta la edificabilidad máxima lucrativa detallada para cada sector en las Normas Urbanísticas, se obtienen los cuadros adjuntos que contienen los datos precisos, base del cálculo del aprovechamiento medio:

CADRO 5.6.- CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO. ÁREAS DE REPARTO 12-13-14-15-EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

ÁREA DE REPARTO 12

USO CARACTERÍSTICO DEL ÁREA DE REPARTO 12: USO PORMENORIZADO PRINCIPAL DEL UZS-8 (Residencial Protección)

SECTORES/SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS EXTERIORES	Uso Global	Zonificación	Uso Porm. Ppal (u.p.p.)	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS INTERIORES	Superficie Sector/Sistema General adscritos exteriores	Superf. Sector descontando S.G.	Edifica. Global (m2u.g./m2)	Edifica. Máxima (m2u.g)	Residencial Unifamiliar (Coef. de Pon.=1)	Residencial Unifamiliar V.P.P. (Coef. de Pon.=0.7)	Edificabilidad Homog. (m2 u.p.p.)	Coef. de Pond. de uso, tipología y situación de los Sectores	Aprov. Objetivo Homog. (m2.u.c.ar.)	Aprov. Medio (m2.u.c.a.r.)	Aprov. del Aprov. medio (m2.u.c.ar.)	Aprov. Subjetivo (m2u.c.ar.)	Cesión Municipio: 10% Aprov. del Aprov. Medio (m2u.c.ar.)	Cesión Municipio: Exceso / Defecto de Aprov. (m2.u.c.ar.)	Cesión Municipio: SG adscritos al Sector (m2)	Superficie de Sistemas Generales adscritos al Sector (m2)
UZS-08	Residencial	ZONA E	Residencial Protección	-	78.697,64	78.697,64	1,000	78.697,64	23.609,29	55.088,35	62.171,14	1,000000	62.171,14	0,790000	62.171,14	55.954,02	6.217,11	0,00	-	-
TOTAL					78.697,64	-		78.697,64	23.609,29	55.088,35	62.171,14	-	62.171,14	0,790000	62.171,14	55.954,02	6.217,11	0,00		0,00

ÁREA DE REPARTO 13

USO CARACTERÍSTICO DEL ÁREA DE REPARTO 13: USO PORMENORIZADO PRINCIPAL DEL UZS-09 (Residencial Ensanche)

SECTORES/SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS EXTERIORES	Uso Global	Zonificación	Uso Porm. Ppal (u.p.p.)	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS INTERIORES	Superficie Sector/Sistema General adscritos exteriores	Superf. Sector descontando S.G.	Edifica. Global (m2u.g./m2)	Edifica. Máxima (m2u.g)	Residencial Unifamiliar (Coef. de Pon.=1)	Residencial Unifamiliar V.P.P. (Coef. de Pon.=0.7)	Edificabilidad Homog. (m2 u.p.p.)	Coef. de Pond. de uso, tipología y situación de los Sectores	Aprov. Objetivo Homog. (m2.u.c.ar.)	Aprov. Medio (m2.u.c.a.r.)	Aprov. del Aprov. medio (m2.u.c.ar.)	Aprov. Subjetivo (m2u.c.ar.)	Cesión Municipio: 10% Aprov. del Aprov. Medio (m2u.c.ar.)	Cesión Municipio: Exceso / Defecto de Aprov. (m2.u.c.ar.)	Cesión Municipio: SG adscritos al Sector (m2)	Superficie de Sistemas Generales adscritos al Sector (m2)
UZS-09	Residencial	ZONA E	Residencial Ensanche	-	151.802,10	132.763,63	1,000	151.802,10	106.261,47	45.540,63	138.139,91	1,000000	138.139,91	0,000000	0,00	0,00	0,00	138.139,91	-	-
SGEL-10	-	ZONA EL	Espacio Libre	-	16.084,91	-	-	-	-	-	-	-	0,00	0,000000	0,00	0,00	0,00	0,00	SGEL-10	16.084,91
SGQP-03	-	ZONA Q	Equipamiento	19.038,47	-	-	-	-	-	-	-	-	0,00	0,000000	0,00	0,00	0,00	0,00	SGQP-03	19.038,47
TOTAL					167.887,01	-		309.197,38	153.480,05	155.717,33	262.482,18		138.139,91	0,822815	0,00	0,00	0,00	138.139,91		35.123,38

ÁREA DE REPARTO 14

USO CARACTERÍSTICO DEL ÁREA DE REPARTO 14: USO PORMENORIZADO PRINCIPAL DEL UZS-10 (Residencial Protección)

SECTORES/SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS EXTERIORES	Uso Global	Zonificación	Uso Porm. Ppal (u.p.p.)	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS INTERIORES	Superficie Sector/Sistema General adscritos exteriores	Superf. Sector descontando S.G.	Edifica. Global (m2u.g./m2)	Edifica. Máxima (m2u.g)	Residencial Unifamiliar (Coef. de Pon.=1)	Residencial Unifamiliar V.P.P. (Coef. de Pon.=0.7)	Edificabilidad Homog. (m2 u.p.p.)	Coef. de Pond. de uso, tipología y situación de los Sectores	Aprov. Objetivo Homog. (m2.u.c.ar.)	Aprov. Medio (m2.u.c.a.r.)	Aprov. del Aprov. medio (m2.u.c.ar.)	Aprov. Subjetivo (m2u.c.ar.)	Cesión Municipio: 10% Aprov. del Aprov. Medio (m2u.c.ar.)	Cesión Municipio: Exceso / Defecto de Aprov. (m2.u.c.ar.)	Cesión Municipio: SG adscritos al Sector (m2)	Superficie de Sistemas Generales adscritos al Sector (m2)
UZS-10	Residencial	ZONA E	Residencial Protección	-	40.110,53	40.110,53	1,000	40.110,53	12.033,16	28.077,37	31.687,32	1,000000	31.687,32	0,790000	31.687,32	28.518,59	3.168,73	0,00	-	-
TOTAL					40.110,53	-		40.110,53	12.033,16	28.077,37	31.687,32	-	31.687,32	0,790000	31.687,32	28.518,59	3.168,73	0,00		0,00

ÁREA DE REPARTO 15

USO CARACTERÍSTICO DEL ÁREA DE REPARTO 15: USO PORMENORIZADO PRINCIPAL DEL UZS-11 (Residencial Ensanche)

SECTORES/SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS EXTERIORES	Uso Global	Zonificación	Uso Porm. Ppal (u.p.p.)	SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS INTERIORES	Superficie Sector/Sistema General adscritos exteriores	Superf. Sector descontando S.G.	Edifica. Global (m2u.g./m2)	Edifica. Máxima (m2u.g)	Industrial (Coef. de Pon.=1)	Edificabilidad Homog. (m2 u.p.p.)	Coef. de Pond. de uso, tipología y situación de los Sectores	Aprov. Objetivo Homog. (m2.u.c.ar.)	Aprov. Medio (m2.u.c.a.r.)	Aprov. del Aprov. medio (m2.u.c.ar.)	Aprov. Subjetivo (m2u.c.ar.)	Cesión Municipio: 10% Aprov. del Aprov. Medio (m2u.c.ar.)	Cesión Municipio: Exceso / Defecto de Aprov. (m2.u.c.ar.)	Cesión Municipio: SG adscritos al Sector (m2)	Superficie de Sistemas Generales adscritos al Sector (m2)
UZS-11	Industrial	ZONA N	Industrial		261.844,70	261.844,70	0,550	144.014,59	144.014,59	144.014,59	1,000000	144.014,59	0,000000	0,00	0,00	0,00	144.014,59	-	-
SGEL-02	-	ZONA EL	Espacio Libre	-	23.237,33	-	-	-	-	-	-	0,00	0,000000	0,00	0,00	0,00	-	SGEL-02	23.237,33
TOTAL					285.082,03	-		144.014,59	144.014,59	63.375,64		144.014,59	0,505169	0,00	0,00	0,00	144.014,59		23.237,33

C.3) Ejecución de los Sistemas Generales.

En el apartado B.7 "Sistemas Generales de Equipamiento Comunitario, Espacios Libres, Comunicaciones, Instalaciones e Infraestructuras. Descripción y Justificación de los mismos. Establecimiento del Plan Director de Sistemas Generales" de esta memoria se explicita el método para la ejecución de los Sistemas Generales:

12.5.- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

Se han delimitado las siguientes Áreas de Suelo Urbanizable No Sectorizado:

- **Área ASUNS-02:**
  - Superficie: 125.528,37 m2.
  - Uso incompatible: Industrial.

- **Área ASUNS-03:**
  - Superficie: 110.586,31 m2.
  - Uso incompatible: Industrial.
  - Tiene adscrito el Sistema General Viario SGFV22 Fase 2.

- **Área ASUNS-06:**
  - Superficie: 192.588,91 m2.
  - Uso incompatible: Industrial.

- **Área ASUNS-07:**
  - Superficie: 59.507,04 m2.
  - Uso incompatible: Industrial.

12.6.- SUPERFICIE DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y DE LAS ÁREAS DE SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

La superficie de los Sectores delimitados es la siguiente:

CUADRO N.º 5. 7.- Resumen de Superficies de Suelo Urbanizable

I.- SUELO URBANIZABLE ORDENADO. NÚCLEO DE ARAHAL **IF-1**

SECTOR	Superficie Total (m2)	Densidad Máxima VIV / HA	Número Máximo Viviendas	Espacios Libres Locales " Ley 7/2002 LOUA Min. 18 m2/ 100 m2 o 10% super.Total"	Equipamientos Locales " Ley 7/2002 LOUA Min. 12 m2/ 100 m2 o 4% super.Total"	Zonas de Ordenación	Área de Reparto
SECTORES INDUSTRIALES							
UZO-02	17.686,04	0	0	1.910,09	1.273,39	N	UZO-02
UZO-04	83.782,87	0	0	9.048,55	6.032,37	N	UZO-04
SECTORES RESIDENCIALES							
UZO-03	63.793,24	45	287	6.889,67	4.593,11	P	UZO-03
Total Sectores Suelo Uble.Ordenado	**165.262,15**	**-**	**287**	**17.848,31**	**11.898,87**	-	-
Total Suelo Uble.Ordenado	**165.262,15**	**-**	**287**	**17.848,31**	**11.898,87**	-	-

II.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO. NÚCLEO DE ARAHAL

SECTOR	Superficie Total (m2)	Densidad Máxima VIV / HA	Número Máximo Viviendas	Espacios Libres Locales " Ley 7/2002 LOUA Min. 18 m2/ 100 m2 o 10% super.Total"	Equipamientos Locales " Ley 7/2002 LOUA Min. 12 m2/ 100 m2 o 4% super.Total"	Zonas de Ordenación	Área de Reparto
SECTORES RESIDENCIALES							
UZS-08	78.697,64	50	393	14.165,58	9.443,72	E	12
UZS-09	151.802,10	50	759	27.324,38	18.216,25	E	13
UZS-10	40.110,53	50	201	7.219,90	4.813,26	P	14
SECTORES INDUSTRIALES							
UZS-11	261.844,70	-	-	25.922,63	17.281,75	N	15

SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANIZABLE ADSCRITOS/EXTERIORES AL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Sistema de Espacios Libres

	0,00						

Sistema General de Equipamiento Comunitario

	0,00						
Total S.G. adscritos Suelo Uble.Sectorizado	**0,00**	**-**	**-**	**-**	**-**	-	-
Total Sectores Suelo Uble.Sectorizado	**532.454,97**	**-**	**1.353**	**74.632,47**	**49.754,98**	-	-
Total Suelo Uble.Sectorizado	**532.454,97**	**-**	**1.353**	**74.632,47**	**49.754,98**	-	-

III.- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO. NÚCLEO DE ARAHAL

ÁREAS	Superficie Total (m2)	Densidad Máxima VIV / HA	Número Máximo Viviendas	Espacios Libres Locales " Ley 7/2002 LOUA Min. 18 m2/ 100 m2 o 10% super.Total"	Equipamientos Locales " Ley 7/2002 LOUA Min. 12 m2/ 100 m2 o 4% super.Total"	Zonas de Ordenación	Área de Reparto
ASUNS-02	125.528,37	-	-	-	-	-	-
ASUNS-03	110.586,31	-	-	-	-	-	-
ASUNS-06	192.588,91	-	-	-	-	-	-
ASUNS-07	59.507,04	-	-	-	-	-	-
Total Suelo Uble. No Sectorizado	488.210,63	-	-	-	-	-	-

SISTEMAS GENERALES EN SUELO URBANIZABLE ADSCRITOS/EXTERIORES AL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

Sistema General Viario

	0,00						
Total S.G. adscritos Suelo Uble. No Sectorizado	**0,00**	**-**	**-**	**-**	**-**	-	-
Total Áreas Suelo Uble. No Sectorizado	**488.210,63**	**-**	**-**	**-**	**-**	-	-
Total Suelo Uble. No Sectorizado	**488.210,63**	**-**	**-**	**-**	**-**	-	-

IV.- TOTAL SUELO URBANIZABLE. TÉRMINO MUNICIPAL DE ARAHAL

Total Suelo Ubanizable	**1.185.927,75**	**-**	**1.640**	**92.480,79**	**61.653,86**	**-**	**-**

CAPÍTULO XIII.- DETERMINACIONES EN SUELO NO URBANIZABLE.

13.1.- ÁREAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

El suelo clasificado como No Urbanizable, figura delimitado en el Plano de Ordenación nº OE-6T "Clasificación del Suelo y Categorías" Como se indica en él, este suelo se divide en dos grandes tipos:

1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.
2. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

Según el siguiente detalle:

1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

1.1. Espacios Catalogados por la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de los Espacios Naturales Protegidos de Andalucía.
1.1.1. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Lugares de Importancia Comunitaria (LIC): Río Guadaira (ES 6180013).

1.2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Vías Pecuarias.

1.3. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Arqueológica.

1.4. Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Sistema General Viario. Red Viaria.

1.5. Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Sistema General Ferroviario.

1.6. Suelo No Urbanizable de Especial Protección Dominio Público Hidráulico y Zonas de Servidumbre.

2. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.

2.1. Suelo No Urbanizable de Carácter Rural.

2.1.1. Suelo No Urbanizable de Carácter Agrícola o Rural.

13.1.1.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

13.1.1.1.- ESPACIOS CATALOGADOS POR LA LEY 2/1989 INVENTARIO DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE ANDALUCÍA.

a) Ley 2/1989:

La Ley pretende formalizar el Inventario elaborado por la Junta de Andalucía, el establecimiento de medidas adicionales de protección, así como de gestión y desarrollo socioeconómico que sean compatibles con aquellas.

Es de destacar la importancia, como instrumento de planificación, de los Planes de Ordenación de Recursos Naturales, contemplados en la legislación básica estatal con carácter de obligatorios y ejecutivos.

b) ley 18/2003:

Además de los contemplados por la vigente normativa de espacios naturales protegidos, el artículo 121 de la Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban Medidas Fiscales y Administrativas modifica el artículo 2 de la ley 2/1989 estableciendo los siguientes regímenes de protección:

- **Parajes Naturales**
- **Parques Periurbanos**
- **Reservas Naturales Concertadas**
- **Zonas de Importancia Comunitaria**

13.1.1.1.1.- LUGAR DE IMPORTANCIA COMUNITARIA.

Se califica como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica el espacio que abarca el río Guadaira incluido en la Ley 18/2003 y que es el siguiente:

- **Lugar de Importancia Comunitaria: L.I.C. Río Guadaira (ES6180013).**

13.1.1.2.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE VÍAS PECUARIAS.

De acuerdo con la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y el artículo 39 del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Andalucía, las Vías Pecuarias se deben incluir con la categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Se proyectan estas zonas integradas por la superficie legal de las vías pecuarias existentes en el término, con objeto de salvaguardarlas de un uso no pecuario.

13.1.1.3.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUEOLÓGICO.

Se proyectan estas zonas de Suelo No Urbanizable de Especial Protección, para propiciar la salvaguarda y conservación de los yacimientos arqueológicos existentes en el municipio. Quedan localizados en coordenadas U.T.M. expresadas en fichas del Catálogo Provincial de Yacimientos Arqueológicos y cubren un perímetro de protección delimitado por la figura poligonal expresada en el plano nº OE-5-T de Ordenación a escala 1/20.000. Este mismo ámbito será aplicable a los nuevos yacimientos que puedan aparecer con posterioridad a la aprobación del planeamiento y a los existentes no referenciados en este Plan General.

En el Catálogo de Patrimonio, que figurará como documento integrante de este Plan General, se especificarán los yacimientos de los que este equipo redactor tiene constancia.

13.1.1.4.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN

SISTEMA GENERAL VIARIO. RED VIARIA.

Se califica como Suelo de Especial Protección por Legislación Específica las zonas afectadas por el trazado de los siguientes viarios:

I.- RED AUTONÓMICA DE CARRETERAS:

b) Red Básica:

Red Básica Estructurante:

- A-92 de Sevilla a Almería por Granada. (SGFV01)

Red Básica de Articulación:

- A-394 de Arahal a N-IV. (SGFV02)

b) Red Intercomarcal:

- A-360 de Alcalá de Guadaira a Morón de la Frontera. (SGFV03)
- A-361 de Montepalacio a Montellano. (SGFV04)

c) Red Complementaria:

- A-8125 de Arahal a Morón de la Frontera. (SGFV05)

II.- RED PROVINCIAL:

- SE-5204 de A-360 a Arahal por Base Aérea de Morón de la Frontera. (SGFV06)
- SE-5203 de A-360 a SE-5206. (SGFV07)
- SE-5206 Ramal de El Coronil a la A-360. (SGFV10)
- SE-5202 de Arahal a Marchena. (SGFV09)
- SE-4108 Ramal de la A-8100 (Carmona) a Arahal. (SGFV08)
- SE-4200 Travesía de Arahal. (SGFV12)
- SE-437 El Coronil – A-361. (SGFV11)

13.1.1.5.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN SISTEMA GENERAL FERROVIARIO.

Se califica como Suelo de Especial Protección por Legislación Específica las zonas afectadas por el trazado de las siguientes vías férreas:

- Vía férrea Sevilla-Granada-Málaga (SGFV13)
- Vía férrea desmantelada. (SGFV13)

13.1.1.6.- SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO Y ZONAS DE SERVIDUMBRE.

Se califica como Suelo de Especial Protección por Legislación Específica las zonas afectadas por el Dominio Público Hidráulico y sus Zonas de Servidumbre.

13.1.2.- SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL.

Este suelo se ha agrupado en el siguiente tipo:

13.1.2.1.- SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL.

13.1.2.1.1.- SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER AGRÍCOLA O RURAL.

Se proyecta esta Zona de Suelo No Urbanizable de Carácter Agrícola o Rural por ser una extensa zona de tierras de cultivo, poseer un gran valor natural y económico, y evitar así su ocupación por edificación y su degradación.

13.1.3.- ÁREAS CON REGULACIÓN PROPIA.

Se califican como Áreas con Regulación Propia en Suelo No Urbanizable, las que se detallan a continuación; dichas áreas a las que se les asigna el uso correspondiente, no podrán modificarlo y dedicar el suelo a otro fin. En caso contrario, será necesaria la redacción de una Modificación Unitaria del Plan General, y su Aprobación Definitiva por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

I.- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

a) Cementerio Municipal "San Gabriel" (SGQT02).

* Clasificación y calificación del suelo: Sistema General de Equipamiento Comunitario en Suelo No Urbanizable.
* Uso: Equipamiento Comunitario, Servicios Técnicos.
* Superficie estimada: 36.014 m2.
* Planeamiento de Desarrollo: No se establece ninguna figura de planeamiento de desarrollo.

b) Base Aérea (SGQT09).

* Clasificación y calificación del suelo: Sistema General en Suelo No Urbanizable.
* Uso: Restringido. Servicios Técnicos. Defensa Nacional.
* Superficie estimada: 14.090.377 m2.
* Planeamiento de Desarrollo: No se establece ninguna figura de planeamiento de desarrollo.

c) Estación Depuradora de Aguas Residuales (SGQT06).

* Clasificación y calificación del suelo: Sistema General de Equipamiento Comunitario en Suelo No Urbanizable.
* Uso: Equipamiento Comunitario, Servicios Técnicos.
* Superficie estimada: 18.095 m2.
* Planeamiento de Desarrollo: No se establece ninguna figura de planeamiento de desarrollo.

d) Instalaciones del SEPRONA.

* Clasificación y calificación del suelo: Sistema General en Suelo No Urbanizable.
* Uso: Equipamiento Comunitario, Servicios Técnicos.
* Superficie estimada: -
* Planeamiento de Desarrollo: No se establece ninguna figura de planeamiento de desarrollo.

e) Ampliación Cementerio Municipal "San Gabriel" SGQT10.

* Clasificación y calificación del suelo: Sistema General de Equipamiento Comunitario en Suelo No Urbanizable.
* Uso: Equipamiento Comunitario, Servicio Técnico.
* Superficie estimada: 8.224 m2.

* Planeamiento de Desarrollo: No se establece ninguna figura de planeamiento de desarrollo.

13.2.- CONDICIONES GENERALES DE PROTECCIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Dentro del Suelo No Urbanizable existen suelos afectados por condiciones de protección según legislación sectorial. Estos suelos son los siguientes:

- Suelo afectado por la protección de Carreteras.
- Suelo afectado por la servidumbre de líneas de energía eléctrica.
- Suelo afectado por la legislación sobre protección de recursos hidrológicos, específicamente cursos fluviales, cauces, riveras y márgenes.
- Suelo afectado por la legislación sobre protección del Medio Ambiente.
- Suelo afectado por la protección de Vías Pecuarias.
- Suelo afectado por la protección de redes de infraestructuras aéreas y subterráneas, específicamente, líneas de energía eléctrica, de abastecimiento de agua y saneamiento,etc.
- Suelo afectado por la protección de vías férreas.

13.3.- LIMITACIONES EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

1. No se podrán realizar otros edificios e instalaciones, que los destinados a las explotaciones agrícolas, que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca, así como los vinculados a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

2. Excepcionalmente, y en las condiciones fijadas de procedimiento, se permitirán edificios e instalaciones declarados de utilidad pública o interés social, que hayan de emplazarse en el medio rural. Asimismo, se permitirán edificaciones unifamiliares aisladas, siempre que se ubiquen en aquellos lugares donde no exista posibilidad de formación de núcleo de población y se garantice su necesidad justificada por su vinculación a un destino relacionado con fines agrícolas forestales o ganaderos.

3. En ningún caso, se permitirá la realización de parcelaciones urbanísticas en este suelo, entendidas como la división simultánea o sucesiva de terrenos que den lugar a la formación de núcleos de población.

4. Conforme el Art. 7.2 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico: "Los propietarios de estas zonas de servidumbre podrán libremente sembrar y plantar especies no arbóreas, siempre que no impidan el paso señalado en el apartado anterior, pero no podrán edificar sobre ellas sin obtener la autorización pertinente, que se otorgará en casos muy justificados. Las autorizaciones para plantaciones de especies arbóreas requerirán autorización del organismo de cuenca" sin perjuicio de lo establecido en el Art. 8 del R.D.P.H. Asimismo, el Art. 9.3 del R.D.P.H. establece: "La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en este reglamento. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las administraciones públicas".

13.4.- CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.

Constituirá un núcleo de población: todo asentamiento de población o actividades que generen relaciones, servicios, equipamientos e infraestructuras comunes, o de dependencia entre las edificaciones.

13.5.- PARCELACIÓN URBANÍSTICA.

Se considerará parcelación urbanística a la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes siempre que se produzca, además, alguna de las condiciones objetivas que den lugar a la posibilidad de formación de un núcleo de población en la forma que se determina en el presente Plan General de Ordenación Urbanística.

13.6.- CONDICIONES OBJETIVAS QUE DAN LUGAR A LA POSIBILIDAD DE FORMACIÓN DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.

La formación de un nuevo núcleo de población, según el concepto establecido en el presente Plan General de Ordenación Urbanística, se puede producir cuando se cumpla alguna de las condiciones objetivas que a continuación se determinan:

a) Cuando existan dos o más parcelas que estén dotadas de acceso rodado (aunque no esté asfaltado), y que cuenten con servicios urbanos de común utilización, suministro de electricidad, agua potable y alcantarillado. Bastará con el acceso y un servicio común de los especificados anteriormente.

b) La situación de edificaciones destinadas a viviendas

familiares, a industrias o a equipamientos comunitarios y servicios técnicos a una distancia inferior a QUINIENTOS METROS de un núcleo de población existente.

c) La existencia de más de una vivienda en una parcela de superficie definida para cada tipo de suelo en el Capítulo correspondiente de las Normas Urbanísticas.

d) La ejecución de obras de urbanización en Suelo No Urbanizable: como apertura de caminos, o mejora sustancial de los existentes, instalaciones de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica, transformadores de alta tensión, redes de alcantarillado o estaciones de depuración.

e) El incumplimiento de las Normas de implantación particulares para cada tipo de construcción, contenidas en las Normas Urbanísticas.

f) No se considerará que forman núcleo de población los asentamientos residenciales temporales vinculados a explotaciones agrícolas en Suelo No Urbanizable. Éstos, no obstante, han de cumplir los siguientes requisitos:

- Deberá ser una parcela de un único propietario o sociedad, vinculada a una explotación agrícola.
- La edificación residencial será exclusivamente para temporeros.
- La superficie mínima de la parcela será de 10 ha, y la densidad máxima será 4 viv/10 ha. La superficie máxima de cada una de las viviendas será de 80 m2.

13.7.- CONSTRUCCIONES EN SUELO NO URBANIZABLE. CARACTERÍSTICAS GENERALES.

1. Con carácter general, las construcciones e instalaciones que se

emplacen en Suelo No Urbanizable, no podrán incurrir en ninguna de las condiciones objetivas señaladas en el apartado 14.6.-, para evitar la formación de núcleos de población.

2. Usos: En general, en el Suelo No Urbanizable los usos permitidos deberán estar relacionados con el mantenimiento del medio rural.

La normativa de construcción se especifica en las Normas Urbanísticas.

13.8.- TRAMITACIÓN DE LAS LICENCIAS EN SUELO NO URBANIZABLE.

Se detalla en el apartado correspondiente de las Normas Urbanísticas.

En los casos permitidos de viviendas unifamiliares aisladas y en las Actuaciones de Interés Público sobre terrenos en Suelo No Urbanizable, se requerirá la previa aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación, según corresponda. La Licencia deberá solicitarse en el plazo máximo de un año a partir de dicha aprobación.

Igualmente, todos los casos anteriores, se tramitarán de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente.

En caso de afectar a yacimientos arqueológicos, se deberá tramitar conforme se señala en el apartado 4.4.- del Catálogo y el artículo correspondiente de las Normas Urbanísticas, "Normas de carácter general y yacimientos arqueológicos catalogados" del Capítulo V, Sección 1 "Suelo No Urbanizable de Especial Protección Arqueológica".

Además de la tramitación indicada en los párrafos anteriores, se deberá solicitar autorización a la Agencia de Medio Ambiente, siguiendo la tramitación exigida en el Capítulo III, Artículos 16 y 17 de la Ley 2/1989 de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.

13.9.- DETERMINACIONES ESPECÍFICAS SEGÚN EL TIPO DE CONSTRUCCIÓN.

Independientemente del cumplimiento de las Determinaciones de Carácter General, las construcciones e instalaciones que se emplacen en Suelo No Urbanizable deberán cumplir Determinaciones

Específicas, según los tipos siguientes:

a) Construcciones e instalaciones agrícolas.

b) Ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

c) Viviendas familiares aisladas.

d) Edificaciones e Instalaciones de Utilidad Pública e Interés Social.

La normativa específica, según el tipo de construcción, figura en las Normas Urbanísticas.

13.10.- INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES AGRÍCOLAS.

1. A los efectos de lo contenido en el presente Plan General de Ordenación Urbanística, se entenderá por construcción destinada a explotaciones agrícolas aquellas obras o instalaciones precisas para el cultivo, labores o almacenaje, tanto si son infraestructurales como edificatorias, y en relación directa con el uso agrícola de la finca donde se asienten, o que supongan un soporte a la actividad agrícola de la zona o comarca donde se ubique.

2. Sin ánimo totalizador, podrán considerarse:

Infraestructura:

* Transformadores.
* Casas de bomba.
* Retención de agua.
* Canales de riego.
* Tendidos eléctricos.

Edificaciones:

* Silos.
* Casetas para almacenamiento de aperos de labranza.
* Almacenes de productos agrícolas y ganaderos que tengan una relación directa con la finca donde se emplazan y la explotación que allí se realice.
* Invernaderos.
* Cuadras, establos, porquerizas, etc.

Las superficies mínimas de parcela para la obtención de Licencia de Edificación serán las que figuran para cada tipo de suelo en las Normas Urbanísticas.

13.11.- CONSTRUCCIONES E INSTALACIONES VINCULADAS A LA EJECUCIÓN, ENTRETENIMIENTO Y SERVICIOS DE LAS OBRAS PÚBLICAS.

1.- Ejecución: Instalaciones de carácter provisional. Definidas según la necesidad de la obra y en el proyecto que se trate.

2.- Entretenimiento: Deberán quedar definidas en el proyecto de la obra pública, y justificado su emplazamiento en el Suelo No urbanizable.

3.- Servicios: Justificación de su carácter respecto a la obra pública y de su necesidad. Justificación de su emplazamiento en Suelo No Urbanizable. En este caso, la edificación se ajustará a la siguiente limitación: parcela mínima, 500 m2.

De lo dispuesto en este apartado quedan excluidas las obras públicas que la Administración de Carreteras realice en las carreteras que discurren por el Término Municipal de Arahal.

13.12.- EDIFICIOS DESTINADOS A VIVIENDA FAMILIAR.

1.- Se entiende por edificios aislados destinados a vivienda familiar, aquellas edificaciones destinadas a una sola familia, ubicadas en parcelas en Suelo No Urbanizable con las dimensiones y formas contenidas en el presente Plan General de Ordenación Urbanística y que cumplan las condiciones tipológicas y morfológicas, que se fijan en las Normas Urbanísticas.

Deberán estar vinculados a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales y ganaderos y ubicarse a más de 500 m de un núcleo de población.

Además, deberán ser autosuficientes en cuanto a los servicios de infraestructura, no contando con suministro de agua potable o servicios de común utilización.

2.- Cumplimiento de las condiciones objetivas para evitar la formación de núcleos de población:
En todos los expedientes que se tramiten para la construcción de viviendas aisladas en Suelo No Urbanizable, se comprobará el que no se cumple alguna de las condiciones objetivas para la formación de núcleos de población, según se detallaba en el apartado 13.6. "Condiciones objetivas que dan lugar a la posibilidad de formación de núcleo de población".

3.- Superficie de parcelas:
Regulada en función de las características socioeconómicas del municipio. Se determina, como la superficie mínima de terrenos que deben quedar afectados a una construcción destinada a vivienda familiar que se emplace en Suelo No Urbanizable. Las superficies

mínimas serán las que figuren para cada tipo de suelo en las Normas Urbanísticas, debiendo quedar convenientemente afectadas en el Registro de la Propiedad.

13.13.- EDIFICACIONES E INSTALACIONES DE UTILIDAD PÚBLICA E INTERÉS SOCIAL.

1.- Podrán construirse edificaciones e instalaciones de Utilidad Pública e Interés Social, que necesariamente deban de emplazarse en medio rural.

2.- En ningún caso se consideran comprendidas las instalaciones de carácter residencial familiar.

3.- Deberán respetarse los usos y condiciones de edificación que se establecen en este Plan General.

4.- Las correspondientes autorizaciones para edificar en este tipo y categoría de suelo, deberán tramitarse de acuerdo con lo dispuesto en la Ley del Suelo y en el Reglamento de Gestión Urbanística; siendo necesario justificar, tanto la utilidad pública o interés social de la iniciativa, cuya declaración debe seguir el trámite pertinente, como la necesidad de su emplazamiento en zona rural.

5.- Con el fin de completar la normativa expuesta, se establecen las siguientes medidas, que serán de obligado cumplimiento:

a) Que se trate de edificaciones aisladas a todos los efectos. El acceso se realizará por vías o caminos ya existentes.
b) Deberán garantizarse todos los servicios: abastecimiento de agua, depuración de vertidos según la legislación específica y energía eléctrica.
c) La superficie mínima de parcela a efectos de la posibilidad de edificar, será la que se establece para cada uso y para cada tipo de suelo en los capítulos correspondientes de las Normas Urbanísticas.
d) El cumplimiento de las restantes condiciones objetivas para garantizar la no formación de núcleos de población es obligatorio en todos los expedientes que se tramiten para este tipo de edificaciones.
e) Se cumplirán las condiciones particulares de implantación para cada tipo de construcción contenidas en artículos correspondientes de las Normas Urbanísticas.

CAPÍTULO XIV.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO Y DE LOS ESPACIOS URBANOS DE INTERÉS.

14.1.- REGULACIÓN DE LA PROTECCIÓN.

A) DOCUMENTOS:

De acuerdo con los condicionantes establecidos por la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, se ha considerado oportuno regular la protección del Patrimonio Artístico e Histórico del municipio mediante los documentos que se detallan, elaborados a partir de las consiguientes premisas e hipótesis:

- **Plan General de Ordenación Urbanística:**
Establecen una regulación del patrimonio, clasificándolo y definiendo las medidas de protección que se fijan en el punto 14.4. de este apartado de la Memoria Justificativa.

- Catálogo:
Según el Art. 86 del Reglamento de Planeamiento, los catálogos son documentos complementarios de los Planes Especiales, en los que se contendrán relaciones de los Monumentos, Jardines, Parques Naturales o Paisajes, que, por sus singulares valores o características, han de ser objeto de una especial protección. Sin perjuicio de las medidas de protección que el Plan General establezca, se podrán incluir en Catálogos relaciones de Bienes concretos que, situados en cualquier tipo de suelo, deban ser objeto de conservación o mejora. La aprobación de Catálogos Complementarios de las determinaciones del Plan General se efectuará simultáneamente con la de éste.

En el municipio de Arahal se ha elaborado un Catálogo exterior al Conjunto Histórico Artístico declarado ya que el Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico que se encuentra en fase de Aprobación Inicial cuenta con un Catálogo propio.

- **Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Arahal:**
Se establece la necesidad de redacción de un Plan Especial de Protección del **Conjunto Histórico de Arahal** y se fijan los condicionantes que han de respetar las determinaciones de dicho Plan Especial en el momento de su redacción y aprobación.

La redacción de dicho Plan Especial es obligatoria, de acuerdo con la Ley 13/85 del Patrimonio Histórico, de 25 de junio.

El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Arahal se encuentra en fase de Aprobación Inicial y cuenta con un Catálogo propio.

B) RÉGIMEN TRANSITORIO GENÉRICO:

No es objeto del Plan General de Ordenación Urbanística ni de su Catálogo la determinación del tipo de obra a realizar en cada uno de los inmuebles incluidos en el Catálogo, si bien, para su protección, será necesario el control, por el órgano público correspondiente, de las obras a realizar en cualquiera de los inmuebles incluidos en el Catálogo.

14.2.- BIENES DE INTERÉS CULTURAL.

El municipio cuenta con el siguiente Bien de Interés Cultural:

- Conjunto Histórico de Arahal.

Conjunto Histórico Artístico declarado por Real Decreto de 20 de febrero de 1979. Nueva delimitación según Decreto de la Comunidad Autónoma de Andalucía nº 69/2003 de 11 de marzo.

14.3.- CATÁLOGO DE BIENES DE INTERÉS ARTÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO Y DE INTERÉS NATURAL (EXTERIOR AL CONJUNTO HISTÓRICO DECLARADO). CLASIFICACIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO.

Desde este Plan General de Ordenación Urbanística, y como apoyo a la protección del patrimonio, se incluye a continuación un listado de aquellos inmuebles catalogados B.I.C. e inventariados por la Consejería de Cultura y aquellos edificios que el equipo redactor ha considerado necesario proteger y conservar exteriores al Conjunto Histórico Declarado. Dichos inmuebles conforman el Catálogo.

De acuerdo con lo indicado en la Memoria Informativa, apartado A.4, Capítulo XVI, punto 16.2, se distinguen 3 grados de protección.

Los inmuebles que se relacionan a continuación aparecerán indicados en los Planos de Ordenación:

- OE-5 "Infraestructuras y Protección".
- OE-7-T "Zonificación y Dotaciones. Infraestructuras. Protección".
- OC-4 "Determinaciones en Suelo Urbano y Urbanizable. Protección".
- OC-7-T "Zonificación y Dotaciones. Protección Infraestructuras"

14.3.1.- CONJUNTO HISTÓRICO.

14.3.1.1.- BIENES INMUEBLES DE INTERÉS HISTÓRICO. GRADO I PROTECCIÓN INTEGRAL.

NIVEL I – BIENES PROTEGIDOS POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA EN MATERIA DE PATRIMONIO HISTÓRICO INSCRITOS EN EL C.G.P.H.A. DECLARADOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL:

Se incluyen los siguientes inmuebles:

Conjunto Histórico:
Conjunto Histórico Artístico Declarado por R.D. de 20 de Febrero de 1979. Nueva Delimitación según Decreto de la C. Autónoma de Andalucía nº69/2003 de 11 de marzo.

1.4.3.2.- EXTERIOR AL CONJUNTO HISTÓRICO.

1.4.3.2.1.- BIENES INMUEBLES DE INTERÉS HISTÓRICO. GRADO I – PROTECIÓN INTEGRAL.

NIVEL I.- BIENES PROTEGIDOS POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA EN MATERIA DE PATRIMONIO HISTÓRICO INSCRITOS EN EL C.G.P.H.A. DE CATALOGACIÓN GENERAL COLECTIVA:

*** Bienes de Naturaleza Arqueológica. Yacimientos Arqueológicos con delimitación poligonal:**

A-1.1 La Aguaderilla
A-1.2 El Alto
A-1.3 La Banda
A-1.4 Cerro de Cabezas
A-1.5 Cerro de Cabeza de Lobo
A-1.6 Casablanquilla
A-1.7 Cásulas
A-1.8 Casulillas
A-1.9 Chelito
A-1.10 La Gallina
A-1.11 La Grana
A-1.12 Cerro de los Ladrillos
A-1.13 Mari León
A-1.14 Las Mazmorras
A-1.15 Las Monjas
A-1.16 Las Once
A-1.17 Palomo I
A-1.18 Palomo II
A-1.19 Pilar
A-1.20 Los Pozos
A-1.21 Cerro del Queso
A-1.22 La Rodela
A-1.23 Saltillo

NIVEL II – BIENES INVENTARIADOS NO INSCRITOS EN EL C.G.P.H.A. NO

DECLARADOS B.I.C.:

* **Bienes de Naturaleza Arqueológica. Yacimientos Arueológicos con delimitación polivalente:**

A-2.1 Morillas
A-2.2 La Aguaderilla II
A-2.3 Casulillas I
A-2.4 La Aguaderilla III
A-2.5 La Gironda I
A-2.6 La Aguaderilla IV
A-2.7 Casablanquilla I
A-2.8 Montaño
A-2.9 Pilares
A-2.10 La Gironda II
A-2.11 Casablanquilla II
A-2.12 Pilares I
A-2.13 Noria de Mari León
A-2.14 Cantera Huerta de las Monjas
A-2.15 El Fresno
A-2.16 Cásulas II
A-2.17 Casulillas II
A-2.18 Callejón de Paradas
A-2.19 Las Mazmorras

NIVEL III – BIENES NO INVENTARIADOS:

* **Bienes de Naturaleza Arqueológica:**

A-3.1 Yacimiento en plaza de la Palmera.

14.3.2.2.- BIENES INMUEBLES DE INTERÉS ARQUITECTÓNICO Y

ARQUEOLÓGICO. GRADO II PROTECCIÓN ESTRUCTURAL.

Se incluyen los siguientes inmuebles:

BIENES INVENTARIADOSNO INSCRITOS EN EL C.G.P.H.A. NO DECLARADOS B.I.C.:

*** Edificaciones:**

B-1 Hacienda Pataslargas
B-2 Horno de la Panadería de Vallisca
B-3 Hacienda La Banda
B-4 Caleras de Arahal
B-5 Hacienda La Mata
B-6 Cortijo Cásula
B-7 Molino Caballero
B-8 Cortijo La Victoria
B-9 Casa Grande
B-10 Lagar El Ciprés
B-11 Hacienda la Roela
B-12 Hacienda de Aragón
B-13 Cortijo de Casablanca

14.3.2.3.- BIENES INMUEBLES DE INTERÉS AMBIENTAL. GRADO III PROTECCIÓN AMBIENTAL.

Se incluyen los siguientes inmuebles, cuyo número postal se corresponde con el número postal que aparece en el plano catastral:

BIENES NO INVENTARIADOS:

*** Edificaciones:**
C-1 Ermita de San Antonio
C-2 Portada de Fábrica en plaza de la Palmera
C-3 Vivienda en C/ Carmona nº 53
C-4 Vivienda en C/ Carmona nº 55
C-5 Vivienda en C/ Carmona nº 43
C-6 Vivienda en C/ Mina nº 6
C-7 Vivienda en C/ Doctor Gamero nº 131
C-8 Vivienda en C/ San Miguel nº 7
C-9 Vivienda en C/ San Miguel nº 11
C-10 Vivienda en C/ Fuente de la Salud nº 10
C-11 Vivienda en C/ San Cristóbal nº 11

14.4.- PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO.

Para el Patrimonio Edificado y los Espacios Urbanos de Interés se definen las condiciones de conservación y protección que figuran en el presente punto.

En todos los casos en que se pretenda realizar obra nueva en los edificios Inventariados, será preceptivo la presentación del Proyecto Básico de la obra nueva, acompañando a la solicitud y al proyecto de la demolición necesaria que se pretenda realizar.

- Grado I Protección Integral: Bienes Inmuebles de Interés Histórico.

Comprende todos aquellos inmuebles que, como su nombre indica, presentan un carácter patrimonial, y que por sus valores arquitectónicos e históricos quedan sujetos al nivel máximo de protección.
Los inmuebles incluidos son bienes de innegable categoría histórico-artística y representan hitos fundamentales para la identificación e imagen de la ciudad.
El nivel de Protección Integral es el asignado a los edificios que deberán ser conservados íntegramente por las razones anteriormente indicadas, preservando sus características arquitectónicas y ambientales.

Se establecen 3 niveles:

- Nivel I – Bienes Protegidos por Legislación Específica en Materia de Patrimonio Histórico.
- Nivel II – Bienes Inventariados.
- Nivel III – Bienes No Inventariados.

- **Los inmuebles Nivel I:** Son aquellos bienes que conforman el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz y que comprende los Bienes de Interés Cultural, los Bienes de Catalogación General y los incluidos en el Inventario General de Bienes Inmuebles del Patrimonio Histórico Español.

- Los inmuebles de Nivel II son aquellos Bienes Inventariados por la Consejería de Cultura.
Se permiten obras de consolidación, conservación y restauración.

- Los inmuebles de Nivel III son aquellos que, no estando inventariados en la base de datos del Patrimonio Inmueble de la Consejería de Cultura, el equipo redactor considera de Interés.

- Grado II Protección Estructural: Bienes Inmuebles de Interés Arquitectónico y Arqueológico

Comprende aquellas edificaciones de valor histórico y arquitectónico, que constan de una estructura y de una serie de componentes cuya conservación se pretende.
Este grado tiene por objeto mantener la estructura y los elementos

de valor arquitectónico, permitiendo la sustitución del resto de la edificación para mejorar su calidad y su adecuación a nuevos usos.
Se permiten obras de consolidación, conservación, restauración, reforma y reestructuración de cubiertas.

- Grado III Protección Ambiental: Bienes Inmuebles de Interés Ambiental.

Bienes Inmuebles de Interés Ambiental.

Comprende aquellos inmuebles de valor arquitectónico que, por su carácter, situación en relación con su entorno, o por estar localizados en un área de transición, entre zonas renovadas y zonas de alto nivel ambiental, deben ser objeto de protección, al menos en lo que a su aspecto exterior se refiere.
Este grado tiene por objeto el mantenimiento del carácter de la ciudad, para lo cual se valora cada unidad edificatoria en relación con el entorno que configura. Se dirige, asimismo, fundamentalmente, al mantenimiento de los aspectos exteriores de la edificación.
Se permiten obras de consolidación, conservación, restauración, reforma, reestructuración de cubiertas y reestructuración interior y de fachada. En este último caso, y en el límite de las intervenciones, no se permitirá el vaciado interior, debiendo mantenerse la fachada.

14.5.- CATÁLOGO DE INMUEBLES.

Se presentará, como documento complementario, un Catálogo completo compuesto por fichas individualizadas, para cada inmueble de los clasificados y listados en el punto 14.3.

B.6.- JUSTIFICACIÓN DE PREVISIONES DE NUEVO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y NUEVOS ESPACIOS LIBRES EN SUELO URBANO Y SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO XV.- GENERAL.

15.1.- PREVISIONES DE NUEVO EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y NUEVOS ESPACIOS LIBRES.

Los déficits de Equipamiento Comunitario en el horizonte del 2019 se detallan en los cuadros nº 3-3 "Equipamiento Comunitario y Espacios Libres. Resumen de Superficies y Déficits", y nº 3-4 "Nuevo Suelo para Equipamiento Dotacional y Espacios Libres"

Dichos cuadros se han calculado, como ya se ha indicado, en base a las dotaciones previstas en el Anexo al Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo para Planes Parciales en Suelo Urbanizable, habiéndose extrapolado para calcular las dotaciones que serían necesarias en el Suelo Urbano existente. El desglose se ha realizado en base a la experiencia de organismos especializados.

Teniendo en cuenta lo expresado anteriormente, es decir, tanto el déficit calculado de suelo en base a los estándares teóricos, como las previsiones de la localización, hemos confeccionado los siguientes cuadros, en los que se detalla lo siguiente: el tipo de déficit y equipamiento, en relación con el número de viviendas previstas y la superficie de suelo necesaria, de acuerdo con los estándares, en el horizonte del 2021.

En la dotación nueva prevista se especifica: la clasificación del suelo en el que se sitúa el equipamiento previsto, la denominación del equipamiento, su emplazamiento y la superficie prevista.

A la vista de los resultados expresados en los mencionados cuadros, podemos señalar los siguientes aspectos:

a) Equipamiento Dotacional:

El Equipamiento presenta en el año 2009 un déficit de 149.754 m2 (Cuadro 6.1 siguiente).

Para cubrir parcialmente dicho déficit y mejorar la calidad de las dotaciones se prevén las áreas que figuran en el cuadro siguiente.

Estos espacios de nueva creación totalizan una superficie de 88.065,96 m2, con lo que no se cubren los déficits para el año horizonte, puesto que éstos son muy elevados. Para ello habrá que realizar una política directa de consecución de suelo para dotaciones mediante, básicamente, dos formas:

- Adquisición de inmuebles de Valor Histórico Artístico y su rehabilitación.
- Adquisición de Suelo No Urbanizable y su posterior reclasificación, mediante la técnica establecida por la Ley del Suelo de Calificación de Suelo de Reserva de Patrimonio Municipal de Suelo.

b) Espacios Libres:

El déficit de Espacios Libres para el año 2009 es de 217.359,00 m2. Para cubrir este déficit, se prevén las áreas que aparecen en el cuadro 6.2 adjunto. Estos Espacios Libres de nueva creación totalizan una superficie de 212.833,97 m2, con lo que se cubren los déficits previstos para el año horizonte de 2021.

Teniendo en cuenta que el número total de viviendas previstas en el año 2021 es de 11.848 unidades y que la superficie total de Espacios Libres es de 128.053,00 m2 (existentes, cuadro 3.3) + 88.075,96 m2 (proyectados, cuadro 6.1), que arroja un total de 216.118,96 m2, obtenemos una asignación de 216.118,96/11.848 = 18,24 m2 de Espacios libres por vivienda, superior al módulo mínimo de 10,40 m2/vivienda de Espacios Libres, según el artículo 19 del Reglamento de la Ley del Suelo calculado en el apartado 6.4 de esta Memoria y correspondiente al mínimo legal de 5 m2/habitante.

Asimismo, es superior al estándar óptimo de Espacios Libres de 10,74 m2/vivienda calculado en el apartado 6.4 de esta Memoria.

CUADRO N.º 6. 1.- Previsiones de Nuevo Equipamiento Dotacional.

Déficit de Equipamiento Dotacional. Año 2021		**Dotación Prevista**					
Tipo	**Superficie m2**	**Clasif. Suelo**	**Categoría**	**Nombre y Emplazamiento**		**Superficie m2**	**Prop.**
		S.U.	S.R.S.U.	QG05	DOTACIONAL UNC-15	228,33	Pública
Centros		S.U.	S.R.S.U.	QG06	DOTACIONAL UNC-17	4.698,81	Pública
	Docente (1)	S.U.	S.R.S.U.	QG07	DOTACIONAL UNC-16	479,20	Pública
Docentes,	-34.901,82	S.U.	S.R.S.U.	QG08	DOTACIONAL UNC-16	1.222,93	Pública
Parques	**+**	**TOTAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**				**6.629,27**	
Deportivos y	**Deportivo (1)**	S.Uble.O.	S.R.S.Uble.O.	QS02	SOCIAL UZO-02	730,01	Pública
Servicios	-62.822,22	S.Uble.O.	S.R.S.Uble.O.	QS05	SOCIAL UZO-03	2.639,17	Pública
de Interés	**+**	S.Uble.S	S.R.S.Uble.O.	QS06	SOCIAL UZO-04	824,85	Pública
Público y	**Social (1)**	S.Uble.S	S.R.S.Uble.O.	QG15	DOTACIONAL UZO-03	496,52	Pública
Servicios	-52.030,31	S.Uble.S	S.R.S.Uble.S.	QG21	DOTACIONAL UZO-04	869,50	Pública
de Interés	**+**	S.Uble.S	S.R.S.Uble.O.	QP07	DOTACIONAL UZO-04	726,75	Pública
Público y		S.Uble.S	S.R.S.Uble.O.	QP05	DOTACIONAL UZO-04	1.657,50	Pública
		S.Uble.S	S.R.S.Uble.O.	QP06	DOTACIONAL UZO-03	0,00	Pública
Social		**TOTAL SUELO URBANIZABLE ORDENADO**				**7.944,30**	
		S.Uble.S	S.R.S.Uble.S.	QG24	DOTACIONAL UZS-08	9.443,72	Pública
		S.Uble.S	S.R.S.Uble.S.	QG29	DOTACIONAL UZS-09	18.216,25	Pública
		S.Uble.S	S.R.S.Uble.S.	QG30	DOTACIONAL UZS-10	4.813,26	Pública
		S.Uble.S	S.R.S.Uble.S.	QG31	DOTACIONAL UZS-11	5.760,58	Pública
		TOTAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO				**38.233,81**	
		-	Sistema Gral	SGQPO3	AMPLIACIÓN DEPORTIVO	19.038,47	Pública
		-	Sistema Gral	SGQIO8	C.I. ACEITUNA DE MESA	7.996,11	Pública
			Sistema Gral	SGQT010	AMPLIACIÓN CEMENTERIO	8.224,00	Pública
		TOTAL SISTEMAS GENERALES				**35.258,58**	
TOTAL	**-149.754**	**TOTAL NÚCLEO DE ARAHAL**				**88.065,96**	

S.R.S.U.: Suelo de Reserva en Suelo Urbano

S.R.S.Uble.O.: Suelo de Reserva en Suelo Urbanizable Ordenado

S.R.S.Uble.S.: Suelo de Reserva en Suelo Urbanizable Sectorizado

(1) de cuadro Nº 3.3

CUADRO N.º 6. 2.- Previsiones de Nuevos Espacios Libres

Déficit de Espacios Libres Año 2021		**Dotación Prevista**					
Tipo	**Superficie m2**	**Clasif. Suelo**	**Categoría**	**Nombre y Emplazamiento**		**Superficie m2**	**Prop.**
		S.U.	S.R.S.U.	EL129	ESPACIO LIBRE UPI-06	489,42	Pública
		TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO				**489,42**	
		S.U.	S.R.S.U.	EL21	ESPACIO LIBRE UNC-3	214,93	Pública
		S.U.	S.R.S.U.	EL41	ESPACIO LIBRE-1 UNC-18	1198,03	Pública
		S.U.	S.R.S.U.	EL42	ESPACIO LIBRE-2 UNC-18	1545,00	Pública
		S.U.	S.R.S.U.	EL45	ESPACIO LIBRE UNC-15	1410,68	Pública
		S.U.	S.R.S.U.	EL53	ESPACIO LIBRE UNC-04	1717,18	Pública
		S.U.	S.R.S.U.	EL55	ESPACIO LIBRE UNC-12	no existe	Pública
		S.U.	S.R.S.U.	EL74	ESPACIO LIBRE UNC-07	175,04	Pública
		S.U.	S.R.S.U.	EL101	ESPACIO LIBRE UNC-05	846,44	Pública
		S.U.	S.R.S.U.	EL102	ESPACIO LIBRE UNC-06	4327,60	Pública
		S.U.	S.R.S.U.	EL103	ESPACIO LIBRE UNC-08	889,55	Pública
		S.U.	S.R.S.U.	EL104	ESPACIO LIBRE UNC-09	827,74	Pública
		S.U.	S.R.S.U.	EL105	ESPACIO LIBRE UNC-10	1401,03	Pública
		S.U.	S.R.S.U.	EL106	ESPACIO LIBRE UNC-13	2554,46	Pública
		S.U.	S.R.S.U.	EL108	ESPACIO LIBRE UNC-16	988,01	Pública
		S.U.	S.R.S.U.	EL109	ESPACIO LIBRE UNC-11	289,57	Pública
		S.U.	S.R.S.U.	EL112	ESPACIO LIBRE UNC-23	3055,82	Pública
	Áreas de	S.U.	S.R.S.U.	EL123	ESPACIO LIBRE UNC-02	461,66	Pública
	Juego (1)	S.U.	S.R.S.U.	EL124	ESPACIO LIBRE UNC-02	107,51	Pública
	48.302,00	S.U.	S.R.S.U.	EL125	ESPACIO LIBRE UNC-03	198,47	Pública
		S.U.	S.R.S.U.	EL126	ESPACIO LIBRE UNC-01	2053,46	Pública
	+	**TOTAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**				**24.262,18**	
Jardines	**Jardines y**	S.Uble.O.	S.R.S.Uble.O.	EL121	ESPACIO LIBRE UZO-02	2872,71	Pública
Áreas de	**Sistema**	S.Uble.O.	S.R.S.Uble.O.	EL122	ESPACIO LIBRE UZO-03	1219,96	Pública
Juego y	**General de**	S.Uble.O.	S.R.S.Uble.O.	EL117	ESPACIO LIBRE UZO-04	8464,99	Pública
Áreas de	**Espacios**	**TOTAL SUELO URBANIZABLE ORDENADO**				**12.557,66**	
	Libres (1)	S.Uble.O.	S.R.S.Uble.O.	EL115	ESPACIO LIBRE UZS-08	14165,58	Pública
Juego y	**169.057,00**	S.Uble.S	S.R.S.Uble.S.	EL113	ESPACIO LIBRE UZS-09	27324,38	Pública
Sistema		S.Uble.S	S.R.S.Uble.S.	EL130	ESPACIO LIBRE UZS-10	7219,9	Pública
Áreas de		S.Uble.S	S.R.S.Uble.S.	EL131	ESPACIO LIBRE UZS-11	5760,58	Pública
General de		**TOTAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**				**54.470,44**	
Espacios		-	Sistema Gral	SGEL01	SISTEMA GENERAL LOS POZOS	42.958,69	Pública
Libres		-	Sistema Gral	SGEL02	SISTEMA GENERAL EL GAMONAL	39.292,00	Pública
		-	Sistema Gral	SGEL10	SISTEMA GENERAL EL GAMONAL	39.293,00	Pública
		TOTAL SISTEMAS GENERALES				**121.543,69**	
TOTAL	**217.359,00**	**TOTAL NÚCLEO DE ARAHAL**				**212.833,97**	

S.R.S.U.: Suelo de Reserva en Suelo Urbano

S.R.S.Uble.O.: Suelo de Reserva en Suelo Urbanizable Ordenado

S.R.S.Uble.S.: Suelo de Reserva en Suelo Urbanizable Sectorizado

(1) de cuadro Nº 3.3

15.2.- PREVISIONES DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO DE SISTEMA GENERAL Y ESPACIOS LIBRES DE SISTEMA GENERAL.

CUADRO N.° 6.3.- Previsiones de Equipamiento Comunitario de Sistema General y Espacios Libres de Sistema General

EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS DE SISTEMA GENERAL

ESTADO ACTUAL

SISTEMA GENERAL COMPUTABLE	**93.263,00**
ESTÁNDAR A SUPERAR (m2/hab) (3)	4,85 m2/hab

Año Horizonte 2021

Adscritos a Suelo Urbano	
SGQI08	7.996,11
Adscritos a Suelo Urbanizable	
SGQP03	19.038,47
Suelo no Urbanizable	
SGQT10	8.224,00
TOTAL EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS DE NUEVA CREACIÓN: (4)	**35.258,58**
TOTAL EQUPAMIENTOS COMUNITARIOS PREVISTOS:	**128.521,58**
N.° HABITANTES (5)	**25.346,00**
ESTÁNDAR (m2/hab)	**5,07**

ESPACIOS LIBRES DE SISTEMA GENERAL

ESTADO ACTUAL

SISTEMA GENERAL COMPUTABLE (7)	8.663,00
ESTÁNDAR A SUPERAR (m2/hab) (8)	5,44

Año Horizonte 2021

Adscritos a Suelo Urbano	
SGEL01	50.958,69
Adscritos a Suelo Urbanizable	
SGEL02	39.292,00
SGEL10	39.293,00
TOTAL ESPACIOS LIBRES DE NUEVA CREACIÓN: (9)	**129.543,69**
TOTAL ESPACIOS LIBRES PREVISTOS :	**138.206,69**
N.° HABITANTES (10)	**25.346,00**
ESTÁNDAR (m2/hab)	**5,45**

(1) de cuadro Nº 1.2
(2) de cuadro Nº 3.5
(3) de cuadro Nº 3.5
(4) de cuadro Nº 4.3
(5) de cuadro Nº 1.3
(6) de cuadro Nº 1.2
(7) de cuadro Nº 3.6
(8) de cuadro Nº 3.6
(9) de cuadro Nº 4.2
(10) de cuadro Nº 1.3

B.7.- SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO, ESPACIOS LIBRES, COMUNICACIONES, INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS MISMOS. ESTABLECIMIENTO DEL PLAN DIRECTOR DE SISTEMAS GENERALES.

CAPÍTULO XVI.- GENERAL.

16.1.- SISTEMAS GENERALES Y ADSCRIPCIÓN DE LOS SUELOS DESTINADOS A SISTEMAS GENERALES EN EL PGOU DE ARAHAL.

A.- SISTEMAS GENERALES DE NUEVA CREACIÓN

I. SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

a) Adscritos al Suelo Urbanizable Sectorizado:
- SGFV-22, Fase 1: Adscrito interior a UZS-10.
  Superficie: 6.212 m2

b) Adscritos al Suelo Urbanizable No Sectorizado:
- SGFV-21: Vinculado a ASUNS-02.
  Superficie: 15.930 m2
- SGFV-22, Fase 2: Vinculado a ASUNS-03.
  Superficie: 9.770 m2

c) A ejecutar por la Administración:
- SGFV-18. Superficie: 46.871 m2
- SGFV-19: Superficie: 1.257 m2
- SGFV-20: Superficie: 12.020 m2

II. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

a) Adscritos al Suelo Urbano:
- SGQI-08: Adscrito interior a UN-21.
  Superficie: 8.017 m2

b) Adscritos al Suelo Urbanizable Sectorizado:
- SGQP-03: Adscrito interior a UZS-09.
  Superficie: 19.038 m2

c) Adscritos ala Administración Pública Competente:
- SGQT-10: Ampliación Cementerio Municipal
  Superficie: 8.224 m2

III. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES.

a) Adscritos al Suelo Urbano:
- SGEL-01 Fase 1: Adscrito interior a UNC-21.
  Superficie: 3.211 m2
- SGEL-02 Fase 2: Adscrito interior a UNC-22.
  Superficie: 40.238 m2

b) Adscritos al Suelo Urbanizable Sectorizado:
- SGEL-02: Adscrito exterior a UZS-11.
  Superficie: 23.237 m2
- SGEL-10: Adscrito interior a UZS-09.
  Superficie: 16.085 m2

B.- SISTEMAS GENERALES NO ADSCRITOS

I.- SISTEMA GENERAL DE INSTALACIONES E INFRAESTRUCTURAS.

Las compañías suministradoras deberán establecer las necesidades de ampliación de las diversas infraestructuras. Una vez establecidos dichas necesidades de crecimiento desde este Plan General se adscribirá su ejecución.

16.2.- PLAN DIRECTOR DE SISTEMAS GENERALES.

El Ayuntamiento de Arahal deberá establecer un Plan Director de Sistemas generales, el cual deberá contemplar e integrar las siguientes cuestiones:

- Proyectos de Ingeniería y Arquitectura necesarios para la ejecución de los Sistemas generales previstos en el P.G.O.U.

- Establecimiento pormenorizado de las superficies de los sistemas generales y adscripción de los mismos.

- Establecimiento pormenorizado de los costes de todo tipo necesarios para la implementación de los sistemas generales en el municipio y adscripción de los mismos.

- Levantamientos topográficos, estudios geotécnicos y cualquier otro tipo de estudio sectorial necesario para la redacción de los proyectos relativos a los Sistemas generales y la realización de las obras que comportan.

- Estimación económica pormenorizada de los honorarios relativos a la realización de los trabajos anteriormente mencionados y del propio Plan Director.

- Establecimiento de los precios de expropiación de suelos necesarios para la obtención de los Sistemas Generales.

Todos las cuestiones contempladas en el Plan Director y en el mismo Plan se financiaran con cargo a las contribuciones establecidas para la obtención de sistemas generales en el epígrafe 16.1 de la presente memoria.

16.3.- CONSIDERACIÓN PRECAUTORIA.

Los detalles de superficie y de financiación de los gastos para la ejecución de los Sistemas Generales anteriormente nombrados, así como su división en fases, se recogerán en el Documento de Plan de Etapas y Económico Financiero.

B.8.- JUSTIFICACIÓN DE LOS ESQUEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURA.

CAPÍTULO XVII.- RED VIARIA.

17.1.- RED VIARIA.

La red viaria del núcleo de Arahal, se define en el Plano de Ordenación nº OC-4. "Determinaciones en Suelo Urbano y Urbanizable. ", escala 1/2.000.

17.1.1.- EN SUELO URBANO.

En el Plano de Ordenación nº OC-4 figurarán la red viaria existente y la red viaria de nueva creación en el Suelo Urbano. Dentro de la red viaria existente, los viarios que se detallan a continuación se adaptarán a las nuevas necesidades generadas por el planeamiento:

- Actuaciones Urbanizadoras No Integradas AU-10, AU-11, AU-14 y AU-15.
- Sistemas Generales Viarios SGFV-18 a 22.

Los viarios de nueva creación se corresponden con los viarios urbanos sin consolidar y entornos urbanos sin ordenación detectados, en los que se establece una red viaria local en consonancia con la Estructura General del núcleo urbano que se proyecta.

17.1.2.- EN SUELO URBANIZABLE.

En los Sectores de Suelo Urbanizable se definen las vías interiores principales, con los anchos que se detalla en el Plano de Ordenación OC-4 "Determinaciones en Suelo Urbano y Urbanizable".

Los viarios que este Plan General señala como vinculantes en el Plano de Ordenación "Determinaciones en Suelo Urbano y Urbanizable" serán respetados en la ordenación de los Planes Parciales que se proyecten.

El viario secundario se deberá definir en los correspondientes Planes Parciales que desarrollen dicho suelo, teniendo en cuenta que los que se proponen en este Plan General poseen un carácter orientativo.

17.1.3.- EN SUELO NO URBANIZABLE.

Se establece un nuevo Sistema General Viario en Suelo No Urbanizable, el SGFV-18, nuevo acceso a la Autovía A-92.

CAPÍTULO XVIII.- INFRAESTRUCTURAS.

18.1.- GENERAL.

A continuación se definen las características principales de las redes de infraestructuras en el núcleo urbano principal de Arahal.

18.2.- RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA.

Identificación Del servicio.

El servicio municipal de agua está gestionado en lo concerniente al abastecimiento de agua potable por la empresa Aqualia, Gestión Integral de Agua, S.A., desde mayo de 1988. Con respecto a la gestión de la E.D.A.R., es llevada a cabo por Aqualia desde octubre de 2004.

Descripción del Abastecimiento.

El municipio de Arahal forma parte del Consorcio de Agua Plan Écija.

Fuentes de suministro:

El municipio recibe agua de dos procedencias:

- Consorcio de Agua Plan Écija: El agua suministrada por el consorcio se contabiliza en un contador general situado a unos 2.500 m de los depósitos del Arache en el centro urbano de Arahal. Desde este punto, y mediante conducción de fibrocemento de 350 mm de diámetro, el agua es transportada hasta los depósitos generales, una vez en éstos y mediante la acción de un grupo de presión de 80 CV se distribuye a la población con la suficiente presión de servicio (3 Kg/cm2).

- Pozo de Patas largas: En la carretera SE-5204 y a unos 8 Kms de la localidad se encuentran dos pozos municipales y ambos pozos con una profundidad de unos 20 m, disponiendo ambos de grupo de motobomba de 25 CV, que elevan el agua hasta los depósitos mediante una conducción de fibrocemento de 175 mm. El aporte de agua de estos dos pozos equivale a un 10% del total suministrado.
  En la actualidad se encuentra en fase de construcción un tercer pozo denominado "Mengibar" de características similares.

Nuevas redes. Condiciones.

Las redes nuevas para el núcleo de Arahal se proyectarán con diámetro mínimo de 63 mm en su totalidad, abarcando todas las nuevas áreas en Suelo Urbano y en Suelo Urbanizable.

Representación.

La red principal de distribución de agua se representa en el Plano de Ordenación nº OC-5 "Infraestructuras y Protección".

18.3.- RED DE SANEAMIENTO.

El núcleo urbano de Arahal posee una red de saneamiento que cubre la totalidad del Suelo Urbano clasificado.

El municipio de Arahal dispone de una estación depuradora de aguas residuales (E.D.A.R.) que responde a un sistema de tratamiento biológico convencional de fangos activos con aireación prolongada mediante carrusel, de forma que se consigue de manera simultanea el tratamiento del agua residual y la estabilización de los lodos generados en el proceso. Se dispone de dos líneas de tratamiento compuestas por dos balsas de aireación. El emplazamiento de la E.D.A.R., se encuentra ubicada en una parcela del término municipal situada al suroeste del núcleo urbano al borde mismo de la autovía A-92, PKm. 35,5.

Plano nº 1-T de Información "PGOU, Adaptación parcial NN.SS. Suelo No Urbanizable. Clasificación. Categorías, Sistemas Generales y Ámbitos de Protección". Escala 1/40.000.

18.4.- RED ELÉCTRICA

El suministro eléctrico en Arahal corre a cargo de la Compañía Sevillana-Endesa de Electricidad.

En el término municipal dos líneas de Alta Tensión procedentes de Utrera y El Coronil.

Plano de Información nº 5-T "Infraestructura viaria y red de alta tensión". Escala 1/40.000.

18.5.- PREVENCIÓN DE INUNDACIONES EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ARAHAL.

El Consejo de Gobierno de la Junta de Andalucía acordó la formulación del Plan de Prevención contra Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces mediante Decreto 54/1998, de 10 de Marzo, a fin de construir el marco de coordinación e intervención en la materia y con la finalidad de prevenir y minimizar los riesgo y daños por inundaciones en los núcleos urbanos andaluces. En dicho Plan no se establece ningún punto de riesgo en el municipio de Arahal.

B.9.- LA EXPROPIACIÓN FORZOSA POR RAZÓN DE URBANISMO.

CAPÍTULO XIX.- GENERAL.

De acuerdo con lo indicado en la Legislación Urbanística vigente, la expropiación forzosa por razón de urbanismo o la sujeción al régimen de venta forzosa por incumplimiento de los plazos para urbanizar o edificar será aplicable en el municipio de Arahal.

La expropiación se regirá por lo establecido en el Título V, artículo 160 a 167 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

B.10.- INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO.

CAPÍTULO XX.- GENERAL.

20.1.- DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO.

En el municipio de Arahal no se delimitan las áreas especificadas en el Título III "Instrumentos de intervención del mercado de suelo", Capítulo III "Derechos de tanteo y retracto", Artículo 78 "Delimitación de áreas" de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en las cuales, las transmisiones onerosas de terrenos habrían de quedar sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por el Ayuntamiento.

20.2.- PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.

De acuerdo con lo establecido en el Título III "Instrumentos de intervención del mercado del suelo" Capítulo I "Los patrimonios públicos de suelo" Artículos 69 a 76 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanísticas de Andalucía, el Ayuntamiento de Arahal constituirá su Patrimonio Municipal del Suelo.

De acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, no se establecen en este Plan General de Ordenación Urbanística las reservas concretas de terrenos de posible adquisición para constitución del citado Patrimonio, pudiendo establecerse posteriormente en la forma prevista en dicha legislación.

20.3.- CALIFICACIÓN DE SUELO PARA VIVIENDAS PROTEGIDAS

La Legislación Urbanística vigente posibilita la calificación específica de suelo y la consiguiente delimitación de zonas para viviendas protegidas. En el municipio de Arahal se ha hecho uso de dicha posibilidad.

Reserva de suelo destinado a Viviendas de Protección Pública (VPP).

La reserva de suelo destinado a VPP en el presente documento es como se expone a continuación:

Suelo Urbano No Consolidado:

UNC-25 → 30% de la edificabilidad de uso residencial.
UNC-30 → 30% de la edificabilidad de uso residencial.
UNC-13 → 100% de la edificabilidad de uso residencial.
UZO-03 → 100% de la edificabilidad de uso residencial.
UZS-08 → 70% de la edificabilidad de uso residencial.
UZS-09 → 30% de la edificabilidad de uso residencial.
UZS-10 → 100% de la edificabilidad de uso residencial.

De acuerdo con lo dispuesto en el "PGOU, Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Arahal", el resto de las Unidades establecidas en este documento se encuentra exento de la reserva relativa a Viviendas de Protección Pública.

B.11.- JUSTIFICACIÓN DE LA IDONEIDAD AMBIENTAL Y DE LA COHERENCIA CON LAS AFECCIONES EXISTENTES DE LAS DETERMINACIONES.

CAPÍTULO XXI.- GENERAL.

21.1.- IDONEIDAD AMBIENTAL.

Las actuaciones en el núcleo urbano de Arahal se proyectan de manera controlada y compacta con el asentamiento existente, no incidiendo de forma significativa sobre el medio ambiente circundante.

Se prevén las infraestructuras necesarias para su desarrollo.

21.2.- COHERENCIA RESPECTO A OTROS PLANES Y A LA LEGISLACIÓN VIGENTE.

Según se especifica en las Normas Urbanísticas, lo establecido en este Plan General de Ordenación Urbanística respeta íntegramente lo regulado en las legislaciones sectoriales vigentes, para cada uno de los suelos afectados por éstas.

B.12.- CUADROS RESUMEN DE DATOS BÁSICOS DE ORDENACIÓN.

CAPÍTULO XXII.- GENERAL.

22.1.- RESÚMENES

Se presentan a continuación los siguientes cuadros:

- Cuadro nº 12.1.- Resumen de datos básicos de ordenación. Suelo Urbano, Usos Globales y Sistemas Generales.
- Cuadro nº 12.2.- Resumen de datos básicos de ordenación. Suelo Urbanizable, Usos Globales y Sistemas Generales.
- Cuadro nº 12.3.- Resumen de datos básicos de ordenación. Sistemas Generales de Nueva Creación.
- Cuadro nº 12.4.- Resumen de superficies. Equipamiento Comunitario.
- Cuadro nº 12.5.- Resumen de superficies. Espacios Libres.

CUADRO N.º 12. 1.- Resumen de Datos Básicos de Ordenación.

SUELO URBANO, USOS GLOBALES Y SISTEMAS GENERALES			IF-2
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ARAHAL	**Superficie m2**	**Densidad viv/ha**	**Capacidad Residencial (viv.)**
1.-SUELO URBANO NÚCLEO PRINCIPAL			
1.1.SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
RESIDENCIAL	166.322,95	54,17	901
INDUSTRIAL	382.336,69		
TERCIARIO	78.847,14	-	-
TOTAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	**627.506,78**	**14,36**	**901**
1.2.SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS/EXTERIORES AL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	0,00	-	-
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	0,00	-	-
1.3.SUELO URBANO CONSOLIDADO			
RESIDENCIAL	2.010.628,80	46,29	9.307
INDUSTRIAL	231.292,79		
TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO	**2.241.921,59**	**41,51**	**9.307**
TOTAL SUELO URBANO NÚCLEO URBANO PRINCIPAL	**2.869.428,37**	**35,58**	**10.208**

CUADRO N.º 12. 2.- Resumen de Datos Básicos de Ordenación.

SUELO URBANIZABLE, USOS GLOBALES Y SISTEMAS GENERALES			
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ARAHAL	**Superficie m2**	**Densidad viv/ha**	**Capacidad Residencial (viv.)**
1.-SUELO URBANIZABLE ORDENADO.			
RESIDENCIAL	63.793,24	44,99	287
INDUSTRIAL	101.468,91	-	-
1.1.-SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS E INTERIORES AL SUELO URBANIZABLE ORDENADO			
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	0,00	-	-
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	0,00	-	-
TOTAL SUELO URBANIZABLE ORDENADO.	**165.262,15**	**-**	**287**
2.-SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.			
RESIDENCIAL	270.610,27	50,00	1.353
INDUSTRIAL	261.844,70	-	-
2.1-.SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS E INTERIORES AL SUELO URBANIZABLE			
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO	19.038,47	-	-
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	0,00	-	-
SISTEMA GENERAL VIARIO	6.211,76		
TOTAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	**532.454,97**	**-**	**1.353**
3.- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO			
USO INCOMPATIBLE RESIDENCIAL	0,00		
USO INCOMPATIBLE INDUSTRIAL	488.210,63	-	-
3.1-.SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS E INTERIORES AL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO			
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO			
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES			
SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES	**23.700,53**	-	-
TOTAL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	**488.210,63**	**-**	**-**
4.- RESUMEN DE SUELO URBANIZABLE			
TOTAL SUELO URBANIZABLE ORDENADO	**165.262,15**	**-**	**287**
TOTAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	**532.454,97**	**-**	**1.353**
TOTAL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	**488.210,63**	**-**	**-**
TOTAL SUELO URBANIZABLE TÉRMINO MUNICIPAL	**1.185.927,75**		**1.640**

Para la realización del cuadro anterior, 12.1, Resumen de Datos Básicos de Ordenación en Suelo Urbano, se ha tomado como número de viviendas existentes el Suelo Urbano Consolidado, 9.307 viviendas, obtenidas del trabajo de campo y cuyo dato figura en el cuadro nº 3.4. de la Memoria Informativa.

Aplicando la superficie de 2.010.628,80 m2 de Suelo Urbano Consolidado residencial obtenemos la densidad de 46,29 viv/Ha.

Este dato es sensiblemente similar al valor obtenido en esta Memoria Justificativa de 45,95 viv/ha. Calculado con metodología diferente, lo cual nos confirma la idoneidad de los datos calculados y utilizados.

CUADRO Nº 12.4.- RESUMEN SUPERFICIES EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (I)

TIPO Y NOMBRE		SISTEMAS LOCALES		SISTEMAS GENERALES	
		Superficie (m2) Equipamientos existentes computables Año 2009	Superficie (m2) Equipamientos de Nueva Creación. Año 2021	Superficie (m2) Sistema General de Equipamientos existentes. Año 2009	Superficie (m2) Sistema General de Equipamientos de Nueva Creación. Año 2021
I.- SUELO URBANO					
I.1.- SUELO URBANO CONSOLIDADO					
1,- EQUIPAMIENTO					
1.1.- DOTACIONAL					
A.- CENTROS DOCENTES					
QD01	C.P. "EL RUEDO"	8885,18	-	-	-
QD02	CENTRO DE EDUCACION PERMANENTE "EL ARACHE" (Primaria y secundaria)	2002	-	-	-
QD03	C.P. "MANUEL SANCHEZ ALONSO" (Preescolar - Primaria)	11.735	-	-	-
QD04	C.P. "MANUEL RODRIGUEZ ANICETO" (Preescolar - Primaria)	8853	-	-	-
QD05	C.P. "SAN ROQUE" (Preescolar - Primaria)	6448	-	-	-
QD06	INSTITUTO DE ENSEÑANZA SECUNDARIA "EUROPA"	12285	-	-	-
QD07	INSTITUTO DE ENSEÑANZA SECUNDARIA "LA CAMPIÑA"	13465	-	-	-
QD08	INSTITUTO DE ENSEÑANZA SECUNDARIA "AL-ANDALUS"	10922	-	-	-
QD09	PREESCOLAR- GUARDERIA.	6214	-	-	-
QD10	EQUIPAMIENTO DOCENTE	5013	-	-	-
QD11	PRESCOLAR-GUARDERIA	958	-	-	-
QD12	GUARDERIA "LA GITANILLA"	2539	-	-	-
QD13	EQUIPAMIENTO DOTACIONAL, "SEMILLAS PACIFICO"	6061	-	-	-
QD14	PREESCOLAR- GUARDERIA. SANTISIMA TRINIDAD	2585	-	-	-
B.- SERVICIOS DE INTERES PÚBLICO Y SOCIAL					
B.1.- PARQUE DEPORTIVO					
SGQP01	POLIDEPORTIVO Y PISCINA MUNICIPAL	-	-	15399	-
QP01	PISTA DEPORTIVA C/ ALICANTE	2016	-	-	-
QP02	PARQUE DEPORTIVO	2180	-	-	-
QP03	PISTA DE MINI CARS	3258,78	-	-	-
QP04	EQUIP. DEPORTIVO "EQUIP. 2"	9108	-	-	-
B.3.- EQUIPAMIENTO SOCIAL					
B.3.1.- SANITARIO					
SGQS01	CENTRO DE SALUD	-	-	2615	-
B.3.2.- ASISTENCIAL					
SGQS06	CENTRO CIVIVO	7175	-	-	-
SGQS07	SEDE TARAJAL (DROGODEPENCIAS)	1114	-	-	-
SGQS08	CLUB DEL PENSIONISTA	2539	-	-	-
QS03	SOCIAL-ASISTENCIAL- HOSPITAL SANTA CARIDAD Y MISERICORDIA	1469	-	-	-
QS09	SOCIAL-ASISTENCIAL- RESIDENCIA 3ª EDAD "MADRE ENCARNACION"	3414	-	-	-
B.3.3.- CULTURAL					
SGQS02	BIBLIOTECA	-	-	394	-
SGQS03	CINE CERVANTES Y ANEXO A CASA SERRANO 8	-	-	861	-
SGQS04	CASA D ELA CULTURA	-	-	376	-
SGQS05	CASA DEL AIRE	-	-	835	-
SGQS09	ESPACIO ESCENICO MUNICIPAL	-	-	3136,69	-
QS01	SOCIAL-CULTURAL-CASINO UNIVERSAL	835	-	-	-
QS04	SOCIAL LA CANTARERIA	1450	-	-	-
QS08	SOCIAL VIRGEN DE ARACELI	1135	-	-	-
B.3.4.- GENERICO					
QG02	DOTACIONAL	619	-	-	-
QG03	DOTACIONAL	228	-	-	-
QG04	DOTACIONAL	250	-	-	-
QG09	DOTACIONAL "EL FARO" NN.SS.MM.	5.800	-	-	-
QG12	DOTACIONAL	66	-	-	-
QG16	DOTACIONAL AVDA. GABRIEL MENGIBAR	72	-	-	-
QG20	DOTACIONAL CTRA. DE PARADAS	1.816	-	-	-
QG22	DOTACIONAL C/ ALICANTE	424	-	-	-
1.2.- NO DOTACIONAL					
C.- INSTITUCIONAL					
SGQI01	Ayuntamiento	1224	-	-	-
SGQI02	Policía Local	215	-	-	-
SGQI03	Oficina del Inem	303	-	-	-
SGQI04	Casa Cuartel de la Guardia Civil	1358	-	-	-
SGQI05	Sede de la Sociedad de Desarrollo Local	216	-	-	-
SGQI06	Sede del Área de Desarrollo y Orientación Laboral	1297	-	-	-

CUADRO Nº 12.4.- RESUMEN SUPERFICIES EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (II)						
		SISTEMAS LOCALES		SISTEMAS GENERALES		
TIPO Y NOMBRE		Superficie (m2) Equipamientos existentes computables Año 2009	Superficie (m2) Equipamientos de Nueva Creación. Año 2021	Superficie (m2) Sistema General de Equipamientos existentes. Año 2009	Superficie (m2) Sistema General de Equipamientos de Nueva Creación. Año 2021	
SGQI07	Juzgado de Paz	-	-	212	-	
QI01	CENTRO ANDALUZ DE FORMACION AGRARIA (CAFA)	7.435	-	-	-	
QI02	CENTRO DE FORMACION DE EMPRESAS	2.000	-	-	-	
QI03	NOTARIA	280	-	-	-	
QI04	ALMACENES MUNICIPALES + INSTALACION DEL 061	7.292	-	-	-	
	D.- SERVICIOS TECNICOS					
SGQT01	SERVICIO DE EXTINCIÓN CONTRA INCENDIOS	-	-	557	-	
SGQT02	CEMENTERIO MUNICIPAL SAN GABRIEL (CM)	-	-	36014	-	
SGQT03	APEADERO DE AUTOBUSES	-	-	632	-	
SGQT05	BASE AEREA DE MORÓN DE LA FRONTERA (Ubicado en plano OC-7-T)					
SGQT07	RECINTO FERIAL	-	-	18240	-	
SGQT08	PUNTO LIMPIO	-	-	3905	-	
QT01	MERCADO DE ABASTO "PLAZA VIEJA"	718	-	-	-	
QT02	MERCADO DE ABASTO "LA VENTA"	392	-	-	-	
QT03	TANATORIO (CT)	2.250	-	-	-	
QT04	DEPOSITOS DE AGUA-1	2.807	-	-	-	
QT05	DEPOSITOS DE AGUA-2	266	-	-	-	
QT06	ESTACION DE BOMBEO CLH-1 (EB)	417.302	-	-	-	
QT07	ESTACION DE BOMBEO CLH-2 (EA)	281.503	-	-	-	
QT08	BALSAS DE RESIDUOS (BR)	257.366	-	-	-	
QT09	DEPOSITOS DE AGUA-3	241	-	-	-	
QT10	OFICINA DE CORREOS	61	-	-	-	
	E.- RELIGIOSO					
QR01	ERMITA "SAN ROQUE"	853	-	-	-	
QR02	ERMITA "SAN ANTONIO"	248	-	-	-	
QR03	IGLESIA NUESTRA SEÑORA DE LA VICTORIA	1.051	-	-	-	
QR04	IGLESIA Y CONVENTO DE LAS MONJAS	3.291	-	-	-	
QR05	IGLESIA "SANTO CRISTO"	829	-	-	-	
QR06	IGLESIA "SANTA Mª MAGDALENA"	2.227	-	-	-	
QR07	CAPILLA DE LA VERACRUZ	320	-	-	-	
TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO.		**1.136.278,96**	**-**	**83.176,69**	**-**	
I.2.- ADSCRITOS AL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO						
QG05	DOTACIONAL UNC-15	-	228,33	-		
QG06	DOTACIONAL UNC-17	-	4.698,81	-		
QG07	DOTACIONAL UNC-16	-	479,20	-		
QG08	DOTACIONAL UNC-16	-	1.222,93	-		
SGQP03	C.I. ACEITUNA DE MESA	-	-	-	7.996,11	
TOTAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		**-**	**6.629,27**	**-**	**7.996,11**	
II.- SUELO URBANIZABLE						
II.1.- ADSCRITOS AL SUELO URBANIZABLE ORDENADO						
QS02	SOCIAL UZO-02		730,01			
QS05	SOCIAL UZO-03		2.639,17			
QS06	SOCIAL UZO-04		824,85			
QG15	DOTACIONAL UZO-03		496,52			
QG21	DOTACIONAL UZO-04		869,50			
QP07	DOTACIONAL UZO-04		726,75			
QP05	DOTACIONAL UZO-04		1.657,50			
QP06	DOTACIONAL UZO-03		0,00			
TOTAL SUELO URBANIZABLE ORDENADO		**-**	**7.944,30**	**-**	**-**	

CUADRO Nº 12.4.- RESUMEN SUPERFICIES EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (III)					
		SISTEMAS LOCALES		SISTEMAS GENERALES	
TIPO Y NOMBRE		Superficie (m2) Equipamientos existentes computables Año 2009	Superficie (m2) Equipamientos de Nueva Creación. Año 2021	Superficie (m2) Sistema General de Equipamientos existentes. Año 2009	Superficie (m2) Sistema General de Equipamientos de Nueva Creación. Año 2021
II.2.- ADSCRITOS AL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO					
QG24	DOTACIONAL UZS-08		9.443,72		
QG29	DOTACIONAL UZS-09		18.216,25		
QG30	DOTACIONAL UZS-10		4.813,26		
QG31	DOTACIONAL UZS-11		5.760,58		
SGQP03	AMPLIACION DEPORTIVO		-		19038,47
TOTAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.		-	**38.233,81**	**-**	**19.038,47**
III.- SUELO NO URBANIZABLE					
SGQT10	AMPLIACIÓN CEMENTERIO	**-**	**-**	**-**	**8.224,00**
TOTAL SUELO NO URBANIZABLE.		-	**-**	**-**	**8.224,00**
IV.- TOTALES					
TOTAL EQUIPAMIENTO COMUNITARIO		**1.136.278,96**	**46.178,11**	**83.176,69**	**27.262,47**

CUADRO Nº 12.5.- RESUMEN SUPERFICIES ESPACIOS LIBRES (I)

TIPO Y NOMBRE		SISTEMAS LOCALES		SISTEMAS GENERALES	
		Superficie (m2) Espacios Libres existentes computables Año 2009	Superficie (m2) Espacios Libres de Nueva Creación. Año 2019	Superficie (m2) Sistema General de Espacios Libres existentes. Año 2009	Superficie (m2) Sistema General de Espacios Libres de Nueva Creación. Año 2019
I.- SUELO URBANO					
I.1.- SUELO URBANO CONSOLIDADO					
SGEL05	SISTEMA GENERAL PARQUE SAN ANTONIO	8.663	-	8.663	-
EL02	ESPACIO LIBRE C/ VIRGEN DE LOS DOLORES	2.009	-	-	-
EL03	ESPACIO LIBRE C/ CAÑADA ROSAL, ESQUINA C/ ESTEPA	4.678	-	-	-
EL04	ESPACIO LIBRE C/ TORREBLANCA	1.661	-	-	-
EL05	ESPACIO LIBRE C/ CARMONA	1.590	-	-	-
EL06	ESPACIO LIBRE C/ LA LUSIANA, ESQUINA C/ LORA DEL RIO	169	-	-	-
EL07	PLAZA DE LA CAMPINA	2.023	-	-	-
EL08	PLAZA DE LA FABRICA	1.563	-	-	-
EL09	PLAZA DE LA PALMERA	2.276	-	-	-
EL10	ESPACIO LIBRE AVDA. FLORES ESQUINA TRASERA C/ SAN PABLO	3.723	-	-	-
EL11	ESPACIO LIBRE-1 TRAVESERA C/ SAN PABLO	672	-	-	-
EL12	ESPACIO LIBRE-2 TRAVESERA C/ SAN PABLO	1.084	-	-	-
EL13	ESPACIO LIBRE BDA. FCO. DE QUEVEDO	490	-	-	-
EL14	ESPACIO LIBRE-1 C/ SANTISIMA TRINIDAD	6.726	-	-	-
EL15	ESPACIO LIBRE-2 C/ SANTISIMA TRINIDAD	5.738	-	-	-
EL16	ESPACIO LIBRE-1 AVDA. SEVILLANAS	573	-	-	-
EL17	ESPACIO LIBRE-2 AVDA. SEVILLANAS	635	-	-	-
EL18	ESPACIO LIBRE AVDA. SEVILLNAS, ESQUINA C/ GUIRNALDA	460	-	-	-
EL19	ESPACIO LIBRE C/ FAROLILLO, ESQUINA C/ GUIRNALDA	776	-	-	-
EL20	ESPACIO LIBRE N-333	1.471	-	-	-
EL22	ESPACIO LIBRE-2 C/ ARCOS	891	-	-	-
EL23	ESPACIO LIBRE C/ SAN LORENZO	496	-	-	-
EL24	ESPACIO LIBRE C/ CIRUELO, ESQUINA C/ SANTA Mª MAGDALENA	526	-	-	-
EL25	ESPACIO LIBRE C/ MELOCOTON ESQUINA C/ LAUREL Y C/ MANZANO	1.353	-	-	-
EL26	ESPACIO LIBRE	536	-	-	-
EL27	PLAZA PARROCO ANTONIO RAMOS	222	-	-	-
EL28	PLAZA DE LA CORREDERA	756	-	-	-
EL29	ESPACIO LIBRE-1 C/ ANTONIO MAIRENA	2.664	-	-	-
EL30	ESPACIO LIBRE-2 C/ ANTONIO MAIRENA	760	-	-	-
EL32	ESPACIO LIBRE-1 C/ MAESTRO JORGE FLORES DIEZ	289	-	-	-
EL33	ESPACIO LIBRE-2 C/ MAESTRO JORGE FLORES DIEZ	1.176	-	-	-
EL34	ESPACIO LIBRE-3 C/ MORON	1.524	-	-	-
EL35	ESPACIO LIBRE-1 C/ MARIA ILLANES ALVAREZ	1.246	-	-	-
EL36	ESPACIO LIBRE-2 C/ MARIA ILLANES ALVAREZ	351	-	-	-
EL37	ESPACIO LIBRC/ VACIALJOFAR	912	-	-	-
EL38	ESPACIO LIBRE C/ MALASMANANAS	5.017	-	-	-
EL39	ESPACIO LIBRE C/ EL RUEDO, ESQUINA C/ MORON	2.261	-	-	-
EL40	ESPACIO LIBRE ESQUINA C/ MORON	1.521	-	-	-
EL43	ESPACIO LIBRE	4.327	-	-	-
EL44	PLAZA ALCALDE GABRIEL MENGIBAR	175	-	-	-
EL46	PLAZA DE LA MATA	1.327	-	-	-
EL47	PLAZA DE LA FRATERNIDAD	3.096	-	-	-
EL48	ESPACIO LIBRE C/ CRUZ, ESQUINA C/ BARRIETE	439	-	-	-
EL49	PLAZA DE LA IGUALDAD	1.270	-	-	-
EL50	ESPACIO LIBRE C/ VALLADOLID	1.604	-	-	-
EL51	ESPACIO LIBRE C/ PICASSO	1.342	-	-	-
EL56	ESPACIO LIBRE-3 C/ MAESTRO JORGE FLORES DIEZ	252	-	-	-
EL57	ESPACIO LIBRE CTRA. DE MORON	165	-	-	-
EL60	ESPACIO LIBRE C/ TEJARERO	889	-	-	-
EL61	ESPACIO LIBRE AVDA. G. MENGIBAR	5.043	-	-	-
EL62	ESPACIO LIBRE C/ SAN SIMON	123	-	-	-
EL63	ESPACIO LIBRE C/ CHICLANA	540	-	-	-
EL64	ESPACIO LIBRE-1 C/ CANARIO	739	-	-	-
EL65	ESPACIO LIBRE-2 C/ CANARIO	721	-	-	-

CUADRO Nº 12.5.- RESUMEN SUPERFICIES ESPACIOS LIBRES (II)

		SISTEMAS LOCALES		SISTEMAS GENERALES	
TIPO Y NOMBRE		Superficie (m2) Espacios Libres existentes computables Año 2009	Superficie (m2) Espacios Libres de Nueva Creación. Año 2019	Superficie (m2) Sistema General de Espacios Libres existentes. Año 2009	Superficie (m2) Sistema General de Espacios Libres de Nueva Creación. Año 2019
EL66	ESPACIO LIBRE-3 C/ CANARIO	764	-	-	-
EL67	ESPACIO LIBRE C/ ESQUIMO	2.547	-	-	-
EL68	ESPACIO LIBRE-1 JUNTO AL FERROCARIL	4.072	-	-	-
EL69	ESPACIO LIBRE-2 JUNTO AL FERROCARIL	1.229	-	-	-
EL70	ESPACIO LIBRE-1 C/ BACH	1.775	-	-	-
EL71	ESPACIO LIBRE-2 C/ BACH	7.111	-	-	-
EL72	ESPACIO LIBRE C/ VALLE INCLAN	581	-	-	-
EL75	ESPACIO LIBRE C/ GENIL	408	-	-	-
EL76	ESPACIO LIBRE C/ SAN RAFAEL	1.106	-	-	-
EL86	ESPACIO LIBRE-10 SEMILLAS PACIFICO	634	-	-	-
EL87	ESPACIO LIBRE LOS POZOS	3.077	-	-	-
EL88	ESPACIO LIBRE-1 LA CANTARERIA	3.571	-	-	-
EL92	PLAZA DEL SANTO CRISTO	341	-	-	-
EL94	PLAZA DE MEJICO	465	-	-	-
EL95	ESPACIO	112	-	-	-
EL97	ESPACIO CTRA. DE MORON-2	8.465	-	-	-
EL99	ESPACIO LIBRE-1, AVDA. DEL VERDEO	133	-	-	-
EL100	ESPACIO LIBRE-2, AVDA. DEL VERDEO	129	-		
EL129	ESPACIO LIBRE UPI-06	489,42	-	-	-
TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO.		**128.542,42**	**-**	**8.663,00**	**-**
I.2.- ADSCRITOS AL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO					
EL21	ESPACIO LIBRE UNC-3	-	214,93	-	-
EL41	ESPACIO LIBRE-1 UNC-18	-	1198,03	-	-
EL42	ESPACIO LIBRE-2 UNC-18	-	1545,00	-	-
EL45	ESPACIO LIBRE UNC-15	-	1410,68	-	-
EL53	ESPACIO LIBRE UNC-04	-	1717,18	-	-
EL55	ESPACIO LIBRE UNC-12	-	no existe	-	-
EL74	ESPACIO LIBRE UNC-07	-	175,04	-	-
EL101	ESPACIO LIBRE UNC-05	-	846,44	-	-
EL102	ESPACIO LIBRE UNC-06	-	4327,60	-	-
EL103	ESPACIO LIBRE UNC-08	-	889,55	-	-
EL104	ESPACIO LIBRE UNC-09	-	827,74	-	-
EL105	ESPACIO LIBRE UNC-10	-	1401,03	-	-
EL106	ESPACIO LIBRE UNC-13	-	2554,46	-	-
EL108	ESPACIO LIBRE UNC-16	-	988,01	-	-
EL109	ESPACIO LIBRE UNC-11	-	289,57	-	-
EL112	ESPACIO LIBRE UNC-23	-	3055,82	-	-
EL123	ESPACIO LIBRE UNC-02	-	461,66	-	-
EL124	ESPACIO LIBRE UNC-02	-	107,51	-	-
EL125	ESPACIO LIBRE UNC-03	-	198,47	-	-
EL126	ESPACIO LIBRE UNC-01	-	2053,46	-	-
SGEL01	SISTEMA GENERAL LOS POZOS	-	-	-	42.958,69
TOTAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		**-**	**24.262,18**	**-**	**42.958,69**

CUADRO Nº 12.5.- RESUMEN SUPERFICIES ESPACIOS LIBRES (III)

TIPO Y NOMBRE		SISTEMAS LOCALES		SISTEMAS GENERALES	
		Superficie (m2) Espacios Libres existentes computables Año 2009	Superficie (m2) Espacios Libres de Nueva Creación. Año 2021	Superficie (m2) Sistema General de Espacios Libres existentes. Año 2009	Superficie (m2) Sistema General de Espacios Libres de Nueva Creación. Año 2021
II.- SUELO URBANIZABLE					
II.1.- ADSCRITOS AL SUELO URBANIZABLE ORDENADO					
EL121	ESPACIO LIBRE UZO-02	-	2872,71	-	-
EL122	ESPACIO LIBRE UZO-03	-	1219,96		
EL117	ESPACIO LIBRE UZO-04	-	8464,99	-	-
TOTAL SUELO URBANIZABLE ORDENADO		-	**12.557,66**	-	-
II.2.- ADSCRITOS AL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO					
EL115	ESPACIO LIBRE UZS-08	-	14165,58	-	-
EL113	ESPACIO LIBRE UZS-09	-	27324,38	-	-
EL130	ESPACIO LIBRE UZS-10	-	7219,9	-	-
EL131	ESPACIO LIBRE UZS-11	-	5760,58	-	-
SGEL01	SISTEMA GENERAL LOS POZOS	-	-	-	42.958,69
SGEL02	SISTEMA GENERAL EL GAMONAL	-	-	-	39.292,00
SGEL10	SISTEMA GENERAL EL GAMONAL	-	-	-	39.293,00
TOTAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.		-	**54.470,44**	-	**121.543,69**
III.- TOTALES					
TOTAL ESPACIOS LIBRES		**128.542,42**	**91.290,28**	**8.663,00**	**164.502,38**

B.13.- CUADROS RESUMEN DE SUPERFICIES TOTALES DE ORDENACIÓN.

CUADRO Nº 13.1.- Superficies Totales en Suelo Urbano

1.- SUELO URBANO						
SUELO URBANO CONSOLIDADO	**SUPERFICIE m2**	**Nº VIVIENDAS EXISTENTES**	**ESPACIOS LIBRES EXISTENTES SISTEMA LOCAL m2**	**EQUIPAMIENTOS EXISTENTES. SISTEMA LOCAL m2**	**ESPACIOS LIBRES EXISTENTES SISTEMA GRAL m2**	**EQUIPAMIENTOS EXISTENTES. SISTEMA GRAL m2**
	2.241.921,59	9.307	119.390,00	1.126.193,00	8.663,00	93.263,00
TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO	**2.241.921,59**	**9.307**	**119.390,00**	**1.126.193,00**	**8.663,00**	**93.263,00**
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	**SUPERFICIE m2**	**Nº VIVIENDAS PREVISTAS**	**ESPACIOS LIBRES PREVISTOS DE SISTEMA LOCAL m2**	**EQUIPAMIENTOS PREVISTOS DE SISTEMA LOCAL m2**	**ESPACIOS LIBRES PREVISTOSDE SISTEMA GRAL m2**	**EQUIPAMIENTOS PREVISTOS DE SISTEMA GRAL m2**
	627.506,78	901	24.612,18	6.629,27	43.449,00	8.017,00
TOTAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	**627.506,78**	**901**	**24.612,18**	**6.629,27**	43.449,00	**8.017,00**
TOTAL SUELO URBANO	**2.869.428,37**	**10.208**	**144.002,18**	**1.132.822,27**	**52.112,00**	**101.280,00**

CUADRO Nº 13.2.- Superficies Totales en Suelo Urbanizable

1.- SUELO URBANIZABLE ORDENADO						
SUELO URBANIZABLE ORDENADO	**SUPERFICIE m2**	**Nº VIVIENDAS PREVISTAS**	**ESPACIOS LIBRES PREVISTOS DE SISTEMA LOCAL m2**	**EQUIPAMIENTOS PREVISTOS DE SISTEMA LOCAL m2**	**ESPACIOS LIBRES PREVISTOSDE SISTEMA GRAL m2**	**EQUIPAMIENTOS PREVISTOS DE SISTEMA GRAL m2**
	165.262,15	287	17.848,31	11.898,87	-	-
TOTAL SUELO URBANIZABLE ORDENADO	**165.262,15**	**287**	**17.848,31**	**11.898,87**	-	-
2.- SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO						
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	**SUPERFICIE m2**	**Nº VIVIENDAS PREVISTAS**	**ESPACIOS LIBRES PREVISTOS DE SISTEMA LOCAL m2**	**EQUIPAMIENTOS PREVISTOS DE SISTEMA LOCAL m2**	**ESPACIOS LIBRES PREVISTOSDE SISTEMA GRAL m2**	**EQUIPAMIENTOS PREVISTOS DE SISTEMA GRAL m2**
	532.454,97	1353	74.632,47	49.754,98	39.322,00	19.038,00
TOTAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	**532.454,97**	**1.353**	**74.632,47**	**49.754,98**	**39.322,00**	**19.038,00**

3.- SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO						
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	**SUPERFICIE m2**	**Nº VIVIENDAS PREVISTAS**	**ESPACIOS LIBRES PREVISTOS DE SISTEMA LOCAL m2**	**EQUIPAMIENTOS PREVISTOS DE SISTEMA LOCAL m2**	**ESPACIOS LIBRES PREVISTOSDE SISTEMA GRAL m2**	**EQUIPAMIENTOS PREVISTOS DE SISTEMA GRAL m2**
	488.210,63	-	-	-	-	-

4.- TOTAL SUELO URBANIZABLE. RESUMEN.						
	SUPERFICIE m2	**Nº VIVIENDAS**	**ESPACIOS LIBRES DE SISTEMA LOCAL m2**	**EQUIPAMIENTOS DE SISTEMA LOCAL m2**	**ESPACIOS LIBRES DE SISTEMA GRAL m2**	**EQUIPAMIENTOS DE SISTEMA GRAL m2**
TOTAL SUELO URBANIZABLE	**1.185.927,75**	**1.640,00**	**92.480,78**	**61.653,85**	**39.322,00**	**19.038,00**

B.14.- PROPUESTA DE MEDIDAS PREVENTIVAS A ADOPTAR.

CAPÍTULO XXII.- GENERAL.

Con objeto de no hipotecar las actuaciones que desarrollen las determinaciones contenidas en el presente Plan General de Ordenación Urbanística, lo cual es imposible si en el plazo de redacción de este Documento se siguen concediendo licencias de obras en aplicación del planeamiento vigente en el término municipal, es decir, Las Normas Subsidiarias y su planeamiento de desarrollo, es necesario tomar una serie de medidas, que serán las siguientes:

1°) Comunicación a todos los vecinos del pueblo, mediante el Bando Municipal correspondiente, de la exposición al público de este Plan General de Ordenación Urbanística y del requisito necesario para todo constructor, promotor y particular, de la petición de información urbanística de cualquier solar, sobre el cual se quiera construir.

2°) Suspensión de licencias en las siguientes áreas:

- Suelo No Urbanizable: La suspensión de licencias afectará a la totalidad del suelo así clasificado en las vigentes Normas Subsidiarias.

- Suelo Urbanizable: La suspensión abarca a la totalidad del suelo así clasificado en las vigentes Normas Subsidiarias.

- Suelo Urbano: La suspensión abarcará a todos los terrenos incluidos en las Unidades de Ejecución, las Actuaciones Singulares y Proyectos de Urbanización del nuevo planeamiento.

Siendo preocupación primordial de este Equipo Redactor, que durante el proceso de redacción de este Plan General de Ordenación Urbanística no se paralice la dinámica constructiva, considera necesario convocar reuniones con los propietarios de terrenos en suelo propuesto en este Plan General de Ordenación urbanística con clasificación de Urbano y Urbanizable, sujeto a Suspensión de Licencias. En estas reuniones se les marcarán las líneas de actuación en cada uno de sus terrenos.

Se estudiará la posibilidad de levantar las suspensiones, en el caso de presentarse propuestas que coincidan con los objetivos y determinaciones definidas en el presente Documento.

En el Suelo No Urbanizable, la posible revocación de suspensión de licencias, en algún caso concreto, se desarrollará de manera similar a lo indicado en el párrafo anterior para el Suelo con clasificación propuesta como Urbano o Suelo Urbanizable.

B.15.- ESTABLECIMIENTO DE LOS INDICADORES A CONSIDERAR PARA LA SUSTITUCIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

CAPÍTULO XXIII.- GENERAL.

La vigencia de este Plan General de Ordenación Urbanística es ilimitada, hasta el momento en que se produzca la Revisión o la Modificación del Plan General de Ordenación Urbanística, de acuerdo con las especificaciones que se detallan a continuación.

23.1.- REVISIÓN.

La Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística consistente en la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación de suelo motivada por:

- Elección de un modelo territorial distinto.
- Aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o socio-económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación.

23.2.- INNOVACIÓN.

Constituye la alteración de las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, no encuadrables en la Revisión, aún cuando dicha alteración lleva consigo cambios aislados en la clasificación o calificación del suelo y suponga, por tanto, la alteración de elementos concretos del Plan General de Ordenación Urbanística.
Con carácter enunciativo, no limitativo, constituirán causas de innovación, las siguientes:

- Cambios generales de alineaciones.
- Cambios en la ubicación, tamaño o límites de los equipamientos.
- Rectificaciones aisladas en los límites del Suelo Urbano o Urbanizable.
- Alteraciones en el uso o intensidad admitidas sin incremento de volumen.
- Incremento de volumen edificable en la zona. En este caso será necesario el aumento proporcional de los Espacios Libres.
- La utilización diferente de zonas verdes y espacios libres públicos. Será necesaria la aprobación por el Consejo Permanente de la Junta de Andalucía.
- Cambios de Ordenanzas de edificación.
- Realización por órganos del Estado o entidades de derecho público que administren bienes estatales de obras que, no obstante estar en contradicción con la ordenación vigente, deben primar en el caso concreto de ésta.

B.16.- CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN EL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA, DECRETO 206/2006 DE 28 DE NOVIEMBRE DE 2006.

CAPÍTULO XXIV.- CONSIDERACIONES GENERALES.

24.1.- DECRETO 206/2006 DE 28/11/2006, ARTÍCULO 45.4.a.

En este capítulo se recoge un resumen de los parámetros urbanísticos propuestos por el Plan General con objeto de evaluar el crecimiento urbanístico acorde con Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, Decreto 206/2006 de 28 de noviembre de 2006, Artículo 45.4.a), que a continuación se transcribe:

> *4. Como norma y con criterio general, serán criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los Planes Generales de Ordenación Urbanística con el modelo de ciudad establecido en este Plan los siguientes:*
> *a) La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos.* ***Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años.*** *Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito.*

24.2.- DECRETO 11/2008, DE 22 DE ENERO, POR EL QUE SE

DESARROLLAN PROCEDIMIENTOS DIRIGIDOS A PONER SUELO URBANIZADO EN EL MERCADO CON DESTINO PREFERENTE A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS.

"Disposición adicional segunda. Desarrollo de los criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los planes generales de ordenación urbanística con el modelo de ciudad establecido en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

1. *Con el fin de potenciar el desarrollo económico que se pueda plantear en los municipios andaluces en el límite del 40% del crecimiento territorial de los Planes Generales no se computarán los suelos industriales.*

2. *Con objeto de potenciar la utilización de los equipamientos existentes, el límite establecido con carácter general al crecimiento en cada municipio para los próximos ocho años, se modulará para los municipios con crecimiento inferior al 10,2%, media de Andalucía en los últimos diez años, con los siguientes parámetros:*

    a) *60% para municipios con menos de 2.000 habitantes.*
    b) *50% para municipios entre 2.000 y 5.000 habitantes.*
    c) *40% para municipios entre 5.000 y 10.000 habitantes.*

    Estos criterios de modulación podrán aplicarse, según los tramos poblacionales establecidos, a los municipios de menos de diez mil habitantes que hayan superado el 10,2% de crecimiento en los últimos diez años, siempre que, en cada caso estén garantizados las dotaciones, equipamientos públicos, servicios e infraestructuras que establezca la legislación vigente.

3. *En todas las actuaciones urbanísticas con destino mayoritario a vivienda protegida la Administración Autonómica garantizará la implantación de los equipamientos públicos que se precisen mediante la inclusión de los mismos en la planificación correspondiente y, a los solos efectos establecidos en esta norma, se computará el número de habitantes por vivienda con un coeficiente inferior al marcado con carácter general en función de la tipología de las viviendas protegidas.*

4. *Para la determinación del parámetro de crecimiento de población se referirá el dato de población existente para el conjunto de municipios de Andalucía al momento de la aprobación definitiva de la revisión o nueva redacción de*

cada Plan General de Ordenación Urbanística."

CAPÍTULO XXV.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

25.1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEFINITIVA EN EL DOCUMENTO DE P.G.O.U. PARA APROBACIÓN DEFINITIVA, DE ACUERDO CON EL

ARTÍCULO 17.2 DE LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA:

Los datos referidos a la clasificación del suelo se presentan en los siguientes cuadros de esta Memoria Justificativa:

Cuadro nº 4-5.- Superficie total Clasificada en Suelo Urbano
Cuadro nº 5-7.- Resumen de actuaciones en Suelo Urbanizable
Cuadro nº 12-3.- Resumen de datos básicos de ordenación. Sistemas Generales de nueva creación.

25.2.- JUSTIFICACIÓN.

Referente al cupo de la capacidad residencial de las viviendas previstas en las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano No Consolidado no integradas en A.R.I. o Sectores (UNC-01 a UNC-05; UNC-07 a UNC-11 y UNC-15 a UNC-18), se aclara que, a efectos de considerar el incremento poblacional respecto al límite máximo previsto para éste en el P.O.T.A., no se incluyen en dicho cómputo las referidas viviendas previstas en Suelo Urbano en el "PGOU, Adaptación Parcial a la L.O.U.A. de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Arahal", a pesar de que no se han ejecutado.

CAPÍTULO XXVI.- ESTUDIO DEL CRECIMIENTO PREVISTO DE SUELO URBANIZABLE Y POBLACIÓN HASTA EL AÑO 2021.

26.1.- EVALUACIÓN DEL CRECIMIENTO SEGÚN DETERMINACIONES DEL P.O.T.A.

EVALUACIÓN CRECIMIENTO URBANO SEGÚN DETERMINACIONES DEL POTA

		SUPERFICIE P.G.O.U. (m2)	VIVIENDAS NUEVA PREVISTAS
1.-SUELO URBANO			
SUELO URBANO CONSOLIDADO			
TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO		**2.241.921,59**	
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO			
TOTAL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		**627.506,78**	94
TOTAL SUELO URBANO. NÚCLEO PRINCIPAL		**2.869.428,37**	94
2.-SUELO URBANIZABLE			
		SUPERFICIE P.G.O.U. (m2)	**VIVIENDAS NUEVA PREVISTAS**
NÚCLEO PRINCIPAL			
SUELO URBANIZABLE ORDENADO RESIDENCIAL			
	UZO-03	63.793,24	287
TOTAL SUELO URBANIZABLE ORDENADO		**63.793,24**	287
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL			
	UZS-08	78.697,64	393
	UZS-09	151.802,10	759
	UZS-10	40.110,53	201
TOTAL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		**270.610,27**	1.353
TOTAL SUELO URBANIZABLE		**334.403,51**	**1.640,00**

4.- CUMPLIMIENTO CON EL P.O.T.A.

PORCENTAJE S.Urble/Urbano. EN P.G.O.U. (%)		**0,12**	
Nº DE VIVIENDAS NUEVAS PREVISTAS			**1.734**
NUEVA POBLACIÓN PREVISTA	**4.162**		
POBLACIÓN EN 2009	**Nº DE HABITANTES PADRON 2009 = 19.248**		
PORCENTAJE Incremento Población/Padrón en PGOU		**0,2162**	

26.2.- FECHAS DE LA FASES DE PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE ARAHAL (SEVILLA).

* Inicio de Redacción del PGOU: 2009
* Aprobación Definitiva del PGOU: 2013
* Horizonte de 8 años: 2021

26.3.- ESTUDIO DEL CRECIMIENTO PREVISTO EN PGOU DE SUELO URBANIZABLE CON RESPECTO AL SUELO URBANO EXISTENTE EN LOS PRÓXIMOS OCHO AÑOS DESDE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOU (2021).

26.3.1.- FUENTES

* Suelo Urbano existente (2009): 2.869.428,37 m2.
* Suelo Urbanizable previsto a desarrollar en 8 años, Suelo Urbanizable Sectorizado de uso global Residencial y Sistemas Generales: 334.403,51 m2.

26.3.2.- CÁLCULO DEL INCREMENTO DE SUELO URBANIZABLE CON RESPECTO AL SUELO URBANO EXISTENTE

334.403,51 m2 / 2.869.428,37 m2 = 0,1169

El crecimiento de Suelo Urbanizable previsto en los próximos ocho años será de 11,69 % sobre el Suelo Urbano existente, existiendo un margen del 28,31% con respecto al 40% límite máximo exigido en el Artículo 45.4.a) del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

En la superficie de Suelo Urbanizable, se ha considerado el Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado de uso global no industrial y los Sistemas Generales ubicados en Suelo Urbanizable.

26.4.- ESTUDIO DEL CRECIMIENTO PREVISTO DE LA POBLACIÓN, EN EL PGOU, EN LOS SIGUIENTES OCHO AÑOS DESDE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOU(2013)

26.4.1.- FUENTES.

* **Número de Habitantes de 2009: 19.248 habitantes de derecho.** Dato obtenido de el Padrón Municipal de Habitantes del año 2008 del Instituto de Estadística de Andalucía.

* **Número de Habitantes por familia y vivienda:** 2,4 habitantes/vivienda para las viviendas nuevas previstas. Se trata del tamaño medio familiar para el cálculo de viviendas nuevas previstas, según orden de 29 de septiembre de 2008, por la que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico. BOJA nº 209 de fecha 21/10/2008.

* **Número de Viviendas Nuevas Previstas: 1.734** Viviendas.

26.4.2.- CÁLCULO DEL INCREMENTO DE POBLACIÓN CON RESPECTO A LA

POBLACIÓN EXISTENTE APLICANDO LOS CRITERIOS DEL PLAN DE ORDENACIÓN TERRITORIAL DE ANDALUCÍA (P.O.T.A.).

Nueva población prevista:

1.734 viviendas X 2,4 Hab/Viv. = 4.162 habitantes.

Crecimiento de población previsto: 4.162/19.248 = 0,2162

El crecimiento de población previsto en los próximos ocho años será de 21,62% sobre la población existente, censada en 2009, no incrementándose con respecto al 40% máximo permitido para municipios entre 5.000 y 10.000 habitantes según la Disposición Adicional Segunda del Decreto 11/2008 anteriormente mencionado.

Arahal, junio de 2012

Mario José Mañas López
Arquitecto-Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos

José Mañas López
Arquitecto

Fernando Mañas López
Arquitecto