

PGOU - ADAPTACIÓN PARCIAL DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA ZUBIA



DOCUMENTO REFUNDIDO PARA SU INSCRIPCIÓN

Excmo. Ayuntamiento de La Zubia

Diciembre de 2014

INDICE GENERAL DEL DOCUMENTO

I. MEMORIA	01
II. NORMAS URBANÍSTICAS	82
III. PLANIMETRÍA	104
IV. ANEXOS	106

A. MEMORIA

I. PROCEDENCIA DE LA ADAPTACIÓN 2

I.1. CONCEPTO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL	3
I.2. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL	3
I.3. TRAMITACIÓN	5

II. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE 6

II.0. INTRODUCCIÓN	7
II.1. DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO	8
II.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO DEL PGOU DE LA ZUBIA	15
II.3. GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	55
II.4. AMBITOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN CONTENIDOS EN EL PLAN	59
II.5. PROYECTOS O INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN SECTORIAL CUYOS EFECTOS HAYAN SOBREVENIDO AL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE	59

III. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN 61

III.0. INTRODUCCIÓN	62
III.1. CLASIFICACIÓN DE SUELO	62
III.2. DISPOSICIONES QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA	66
III.3. SISTEMAS GENERALES	67
III.4. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES	70
III.5. AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO	71
III.6. ESPACIOS, AMBITOS O ELEMENTOS QUE HAYAN SIDO OBJETO DE ESPECIAL PROTECCIÓN	73
III.7. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN	74
III.8. DOTACIONES, EDIFICABILIDADES Y DENSIDADES EN SECTORES	76

IV. DOCUMENTO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL 80

IV.1. DOCUMENTOS QUE COMPONEN LA ADAPTACIÓN PARCIAL	81
IV.2. DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE	81

I. PROCEDENCIA DE LA ADAPTACIÓN

I.1. CONCEPTO DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

El presente documento es una adaptación parcial del Plan General de Ordenación Urbana de La Zubia a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre, y sus posteriores modificaciones (LOUA).

Se inscribe en el marco de las previsiones de la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA y en la regulación específica que, para las adaptaciones parciales, efectúa en sus artículos 1 a 6 el 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.

De acuerdo con la disposición transitoria segunda de la Ley citada en el apartado anterior, tienen consideración de adaptaciones parciales aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.

El instrumento de planeamiento general vigente en el municipio está constituido por el Plan General de Ordenación Urbana de La Zubia, aprobado definitivamente, con fecha 22 de diciembre de 1995, publicado en BOP de 23 de marzo de 1996. Dicho instrumento asimila su denominación a Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante PGOU) en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta.3 de la LOUA.

Configuran igualmente el planeamiento general vigente el conjunto de modificaciones aprobadas por los distintos órganos urbanísticos en el periodo de vigencia de las Normas Subsidiarias.

Además formará parte del mismo el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente que sea considerado como "planeamiento aprobado" por el documento de adaptación y, en consecuencia, contenedor de la ordenación detallada de áreas o sectores desarrollados o ejecutados en el periodo de vigencia del planeamiento general municipal que se pretende adaptar.

I.2. CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

La adaptación parcial (AdP) del Plan General de La Zubia contrastará la conformidad de las determinaciones del mismo con lo regulado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, respecto a la ordenación estructural exigida para los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

El documento de adaptación parcial recogerá, como contenido sustantivo, las siguientes determinaciones:

a) Clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo siguiente.

b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. A estos efectos no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

La reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial al que se refiere este capítulo.

c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.

Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación. Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberán

aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.

2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

A los efectos de lo dispuesto en este párrafo c), en el documento de adaptación se habrán de reflejar las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

d) Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b) anterior.

e) Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

f) Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La adaptación recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

g) Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

Para los municipios con relevancia territorial, regulados en el Decreto 150/2003, de 10 de junio, por el que se determinan los municipios con relevancia territorial, a efectos de lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, tendrán carácter preceptivo las siguientes determinaciones:

- 1) Definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos, y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos.
- 2) Identificación de los sistemas generales existentes de incidencia o interés regional o singular.

La adaptación parcial no podrá:

- a) Clasificar nuevos suelos urbanos, salvo los ajustes en la clasificación de suelo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.1
- b) Clasificar nuevos suelos como urbanizables.
- c) Alterar la regulación del suelo no urbanizable, salvo en los supuestos en los que haya sobrevenido la calificación de especial protección por aplicación de lo dispuesto en párrafo segundo del artículo 4.3.
- d) Alterar densidades ni edificabilidades, en áreas o sectores, que tengan por objeto las condiciones propias de la ordenación pormenorizada, las cuales seguirán el procedimiento legalmente establecido para ello.
- e) Prever nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.
- f) Prever cualquier otra actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por la figura de planeamiento general vigente.

I.3. TRAMITACIÓN

Según lo dispuesto en el Decreto 11/2008, Art.7. Formulación y aprobación del documento de adaptación parcial, se seguirá la siguiente tramitación:

1. Las adaptaciones parciales de los instrumentos de Planeamiento General se formularán y aprobarán por los municipios.

2. Por el Ayuntamiento se redactará un documento de adaptación parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, que se someterá al trámite de información pública, por plazo no inferior a un mes, mediante la publicación en el Boletín Oficial que corresponda, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, debiéndose solicitar los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, en relación a las nuevas determinaciones recogidas en el documento de adaptación parcial y no contempladas en el planeamiento vigente.

Durante dicho trámite de información pública el Ayuntamiento solicitará valoración de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, conforme a lo dispuesto en el artículo 23.1.b) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo y se modifica el Decreto 202/2004, de 11 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, respecto del contenido de la adaptación parcial, que deberá emitirse en el plazo máximo de un mes; transcurrido dicho plazo sin comunicación expresa al Ayuntamiento de la citada valoración, éste podrá continuar con la tramitación.

Una vez finalizados los trámites anteriores, corresponderá al Ayuntamiento la aprobación del documento. Dicho acuerdo de aprobación será comunicado a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de urbanismo, a los efectos de su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, sin perjuicio del deber de remisión previsto en el artículo 56 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

II. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

II.0. INTRODUCCIÓN

La información necesaria para dar cumplimiento a la motivación de las determinaciones que integren la adaptación parcial del planeamiento general vigente alcanza al menos a dos ámbitos de actuación:

a) En primer lugar, el núcleo de información principal es el constituido por el propio planeamiento urbanístico general (conformado por los instrumentos definidos en el apartado siguiente (II.1.) de la presente Memoria), tanto en lo referente al contenido de sus determinaciones, como al grado de ejecución de las mismas.

b) En segundo lugar, los artículos 3.2.c.1 y 4.3 del Decreto 11/2008, establecen que deberán incluirse en determinaciones contenidas en la adaptación, como suelo no urbanizable de especial protección, o como equipamientos, dotaciones o servicios y espacios libres, los terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación de proyectos o instrumentos de planificación sectorial cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial. En consecuencia, será necesario referir las aprobaciones en tal sentido realizadas por órganos sectoriales.

Decreto 11/2008. Art. 3.2.c.1

c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.

Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación. Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.

Decreto 11/2008. Art. 4.3.

3. El suelo clasificado como no urbanizable continuará teniendo idéntica consideración, estableciéndose las cuatro categorías previstas en el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y manteniendo, asimismo, las características ya definidas para las actuaciones de interés público, si existiesen.

A los efectos de lo dispuesto en este apartado, en el documento de adaptación se habrán de reflejar como suelo no urbanizable de especial protección, en la categoría que le corresponda, los terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

II.1. DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO

El Planeamiento vigente en el municipio está integrado por:

- El Plan General de Ordenación Urbana de La Zubia.
- Sus Modificaciones Puntuales e Innovaciones.
- El Planeamiento de Desarrollo que se han ido acometiendo en el transcurso de la vigencia del citado Plan General, cuando éste se encuentre aprobado definitivamente.

En los cuadros siguientes. se señala tanto el planeamiento vigente como el planeamiento en tramitación, y por tanto, el que será considerado por la presente adaptación.

Se desglosan en dos tablas el Planeamiento General y el Planeamiento de Desarrollo.

La información referida en los cuadros supone la síntesis de tramitación de los instrumentos urbanísticos acometidos en la vigencia del PGOU, y se complementa con el Anexo a la Memoria “Justificación de los desarrollos urbanísticos del PGOU de La Zubia”

II.1.1. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL. Se detallan a continuación las tramitaciones del PGOU y las modificaciones que hasta la fecha se han venido desarrollando, dividiendo las vigentes y las que se encuentran en tramitación.

PLANEAMIENTO TERRITORIAL									
		Avance	Publicac Avance	Aincial	Publicac Ainic	Aprovis	Publicac Aprov	Adef	Publicac ADef
PEPMF	Plan Especial de Protección del Medio Físico							3/6/1987	BOJA 25/03/1987
							publicación normativa		BOJA 27/03/2007
POTAUG	Plan de Ordenación del Territorio Aglomeración Urbana								BOJA 28/03/2000
	Modificación del POTAUG								BOJA 11/05/2005
POTA	Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía								BOJA 29/12/2006

PLANEAMIENTO GENERAL									
		AVANCE		A INICIAL		A PROVISIONAL		A DEFINITIVA	
Planeamiento Municipal		aprobación	publicación	aprobación	publicación	aprobación	publicación	aprobación	publicación
PGOU	Plan General Ordenación Urbana (REVISION)							12/22/1995	BOP 23/03/1996
PGOU	Plan General Ordenación Urbanística	5/11/2006	5/23/2006						
Modificación de Planeamiento		aprobación	publicación	aprobación	publicación	aprobación	publicación	aprobación	publicación
Innovación	Modificación del Pgou (1 a 10) inicio expediente conjunto			1/16/1997	BOP 06/02/1997				
Innovación	Modif. nº1			8/21/1998	7/27/1998	10/11/2000	2/24/2000	11/10/2000	BOP 19/06/2001
Innovación	Modif. nº 2, Huerta Grande							11/10/2000	BOP 19/06/2001
Innovación	Modif. Nº 3. no vigente								
Innovación	Modif. nº 4, Trazado Vial nueva apertura					6/27/1998	BOP 11/07/2002	7/26/2001	BOP 11/07/2002
Innovación	Modif. nº 5. no vigente								
Innovación	Modif. Nº 6.							11/10/2000	BOP 19/06/2001
Innovación	Modif. Nº 7. no vigente								
Innovación	Modif. nº 8.					6/27/1998	BOP 11/07/2002	7/26/2001	BOP 11/07/2002
	Modif. Nº 8 publicación normativa						publica normativa		BOP 25/09/2003
Innovación	Modif. nº 9, Camino de Ogijares y C/ Vicente Aleixandre					6/27/1998	BOP 11/07/2002	7/26/2001	BOP 11/07/2002
Innovación	Modif. nº 10, C/ Garcia Lorca, Avda. de Madrid y Primero de Mayo					6/27/1998	BOP 11/07/2002	7/26/2001	BOP 11/07/2002
Innovación	Modif. nº 11			7/25/2002	BOP 10/08/2002	2/27/2003	BOP 13/09/2003	3/26/2003	BOP 13/09/2003
Innovación	Modif. nº 12, Aparcamientos			12/26/2002	1/24/2003			2/9/2005	BOP 10/05/2005
Innovación	Modif. nº 13. Sector PP-8							6/19/2007	BOJA 07/11/2008
Innovación	Modif. Nº 14. Zona Deportiva (no vigente)	5/2/2002	BOP 24/05/2002						
Innovación	Modif. Nº15 Definición Equipamientos Públicos (no vigente)	5/2/2002	BOP 21/05/2002						

II.1.2. INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.

Se detallan a continuación las diversas tramitaciones del PGOU, que si bien en muchos casos corresponden a ordenación pormenorizada, o no han concluido su tramitación, suponen el marco urbanístico a seguir en la actualidad.

TRAMITACIÓN INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

PP SEÑORÍO DE LA ZUBIA	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	Parcela 49, 50 y 51			3/10/1998	BOP 30/03/1998
	Innovación			10/28/2004	BOP 10/12/2004
Recepción Obras de Urbanización acreditada					

PP LAUREL DE LA REINA	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	Plan Parcial			9/22/1983	9/22/1983
Recepción Obras de Urbanización acreditada					

PERI HUERTA RIVERA	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	Plan Especial	4/1/1987	BOP 15/04/1987	7/28/1988	
Recepción Obras de Urbanización acreditada					

PERI HUERTA GRANDE	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	Modificaciones al PERI	5/11/1999	BOP 11/06/1999	5/24/2002	BOP 15/02/2003
Recepción Obras de Urbanización acreditada					

PE CUMBRES VERDES	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	Plan Especial	7/20/1988	BOP 09/08/1988	7/4/1990	11/27/2003
Recepción Obras de Urbanización acreditada					

LOS CARBALLOS	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	No precisa desarrollo (sin cargas)				

Unidades de Ejecución					
UA-01	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	SIN DESARROLLO				

UA-02	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	Modificación UA 2	4/6/2000	BOP 11/05/2000	10/26/2000	BOP 28/11/2000
UA-03	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	Estudio de Detalle UA-03, dos viales y senda peatonal	7/30/1997	BOP 27/08/1997	12/23/1997	BOP 09/02/1998
	Proyecto de Reparcelación	7/30/1997	BOP 27/08/1997	12/23/1997	BOP 09/02/1998
	Proyecto de Urbanización UA-03, dos viales y senda peatonal	7/30/1997	BOP 27/08/1997	12/23/1997	BOP 09/02/1998
	Recepción Obras de Urbanización acreditada				
UA-04	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	Proyecto de Urbanización UA 4	4/22/1999	BOP 08/05/1999	7/22/1999	BOP 24/08/1999
	Modificación UA 4	4/6/2000	BOP 11/05/2000	10/26/2000	BOP 28/11/2000
	PERI UA 4	6/29/2000	BOP 19/07/2000	3/2/2001	BOP 09/04/2001
	Subdivisión UA-04 en UA- 4.1 y UA-4.2	3/22/2001	BOP 10/04/2001	6/12/2001	BOP 07/07/2001
	Proyecto de Urbanización UA-04 Sotoverde, Con Monachil, C/	4/22/2001	BOP 18/05/1999	4/21/2000	BOP 24/08/1999
	Proyecto de Urbanización UA 4-1	7/31/2001	BOP 29/08/2001	9/27/2001	BOP 25/10/2001
	Acta de Recepción Obras de Urbanización De UA 4.1: SI				
UA-05	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	Subdivisión UA-05 en UA- 5A y UA-5B	10/28/2004	BOP 12/01/2005	-	-
UA-06	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	SIN DESARROLLO				
UA-07	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	UA 7	7/25/1995	BOP 25/09/1995		
	Proyecto de Urbanización	11/24/1998	BOP 21/12/1998	2/17/1999	BOP 20/03/1999
	Proyecto de Reparcelación	7/25/1995	BOP 25/09/1995	3/10/1998	BOP 14/04/1998
	Modificación Proy Urbanización			2/20/2003	BOP 18/03/2003
	Acta de Recepción Obras de Urbanización De UA 7: SI				
UA-08	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	Subdivisión UA-08 en tres Ues	7/27/1998	BOP 21/08/1998	9/28/1998	BOP 23/10/1998
	Proyecto de Urbanización 08-A	7/27/1998	BOP 21/08/1998	9/28/1998	BOP 23/10/1998
	Modificación Proyecto Urbanización de la UA -08	5/6/2003	BOP 30/05/2003	10/23/2003	BOP 18/11/2003
	Acta de Recepción Obras de Urbanización De UA 8: SI				
UA-09	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	Estudio de Detalle de la UA-09	7/27/1998	BOP 21/08/1998	9/28/1998	BOP 23/10/1998
	Proyecto de Urbanización UA-09 C/ Mulhacén	4/22/1999	BOP 18/05/1999	9/21/2000	BOP 28/11/2000

Acta de Recepción Obras de Urbanización De UA 9: SI				
--	--	--	--	--

UA-10	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	Proyecto de Urbanización	3/22/1995	BOP 25/04/1995		
	Proyecto de Reparcelación	11/28/1995	BOP 20/12/1995	3/20/1996	BOP 27/04/1996
	Proyecto de Urbanización	11/28/1995	BOP 20/12/1995	3/20/1996	BOP 27/04/1996
Recepción Obras de Urbanización acreditada					

UA-11	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	UA- 11	4/25/1995	BOP 07/06/1995		
	Proyecto Reparcelación	4/25/1995	BOP 07/06/1995/06/1996	BOP 09/10/1996
	Proyecto de Urbanización	4/25/1995	/06/1996	BOP 09/10/1996
Recepción Obras de Urbanización acreditada					

UA-12	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	SIN DESARROLLO				

Sectores de Suelo Urbanizable

P-01	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	SECTOR SIN DESARROLLO				

P-02	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	Plan Parcial PP-2	5/24/2001	5/31/2001	7/26/2001	BOP 11/07/2002
	Proyecto de Reparcelación	2/21/2002		2/21/2009	BOP 10/07/2009
	Proyecto de Urbanización	1/17/2002	BOP 01/02/2002	6/27/2002	BOP 18/07/2002
Acta de Recepción Obras de Urbanización: UNICAMENTE FASE					

P-03	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	Plan Parcial PP- 3	2/14/1990	BOP 14/03/1990	1/22/1992	BOP 07/08/2003
	Proyecto de Compesación	20-Jun-02			
	Proyecto de Urbanización	9/12/2002	BOP 02/10/2002	11/14/2002	BOP 07/12/2002
	Modificado de Proyecto de Urbanización viario P-11 y P-3	11/6/2003	BOP 03/12/2003	2/12/2004	BOP 09/03/2004
Acta de Recepción Obras de Urbanización: SI					

P-04	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
P-I04	Plan Parcial PP-I4	7/19/2001	BOP 28/08/2001	7/24/2002	BOP 24/05/2003
	Proyecto de Reparcelación	4/7/2005	BOP 22/04/2005		
	Proyecto de Urbanización	2/19/2004	BOP 12/03/2004	4/22/2004	BOP 03/06/2004
Acta de Recepción Obras de Urbanización: SI					

P-05	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	Plan Parcial PP-5	7/18/2002	BOP 01/08/2002	11/25/2003	BOP 13/02/2004
	Proyecto de Reparcelación	9/28/2006	BOP 19/11/2007		
	Proyecto de Urbanización (con camino??)	7/27/2006			BOP 05/01/2007
Acta de Recepción Obras de Urbanización: SI					
P-06	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	Plan Parcial PP-6	1/16/1997	BOP 06/02/1997	12/23/1997	BOP 09/02/1998
	Proyecto de Reparcelación	4/1/1997	BOP 07/05/1997	12/23/1997	BOP 09/02/1998
	Proyecto de Urbanización	1/16/1997	BOP 06/02/1997	12/23/1997	BOP 09/02/1998
Acta de Recepción Obras de Urbanización acreditada					
P-07	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	SECTOR SIN DESARROLLO				
P-08	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	Plan Parcial PP-8	1/11/2007	BOP 01/02/2007		
P-09	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	SECTOR SIN DESARROLLO				
P-10	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	Plan Parcial PP-10	11/7/2002	11/26/2002	9/30/2003	BOP 23/12/2003
	Proyecto de Reparcelación	6/24/2004	7/9/2004	9/9/2004	BOP 23/09/2004
	Proyecto de Urbanización	11/18/2004	BOP 02/12/2004	1/7/2005	BOP 26/01/2005
Acta de Recepción Obras de Urbanización: SI (PP 10 HUERTA)					
P-11	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	Plan Parcial PP-11	2/14/1990	BOP 14/03/1990	1/22/1992	BOP 11/04/2003
P-11.UE2	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	Proyecto de Reparcelación	4/22/1999	BOP 18/05/1999	12/23/1999	BOP 21/01/2000
	Proyecto de Urbanización	4/27/2000	BOP 17/05/2000	11/23/2000	BOP 02/07/2002
Acta de Recepción Obras de Urbanización: SI					
P-12	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
P-12.1	Plan Parcial PP-12.1	5/11/1999	BOP 30/11/1999	11/27/2001	BOP 22/05/2002
	Modificación del Plan Parcial PP-12.1	9/22/2005	BOP 13/10/2005	4/26/2007	BOP 05/06/2007
	Proyecto de Reparcelación P-12.1			10/16/2003	BOP 17/11/2003
	Modificación del Proyecto de Reparcelación P-12.1	10/18/2007	BOP 19/11/2007	1/24/2008	BOP 10/03/2008
	Proyecto de Urbanización P-12.1	11/23/2000	BOP 05/01/2001	2/3/2005	BOP 19/07/2005
Acta de Recepción Obras de Urbanización: SI					

P-12.2	Plan Parcial PP-12.2	5/11/1999	BOP 30/11/1999	11/27/2001	BOP 22/05/2002
	Proyecto de Reparcelación P-12.2	6/22/2006	BOP 27/07/2006	9/28/2006	BOP 30/10/2006
	Proyecto de Urbanización P-12.2	11/23/2000	BOP 05/01/2001	9/28/2006	BOP 30/10/2006
	Acta de Recepción Obras de Urbanización: SI				
P-12.3	Plan Parcial PP-12.3	9/13/2001	BOP 08/10/2001	4/12/2002	BOP 22/07/2005
	Proyecto de Reparcelación P-12.3				
	Proyecto de Urbanización P-12.3				
P-13	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	SECTOR SIN DESARROLLO				
P-14	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	SECTOR SIN DESARROLLO				
P-15	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	SECTOR SIN DESARROLLO				

II.2. CLASIFICACIÓN DE SUELO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA ZUBIA

II.2.0 INTRODUCCIÓN

El Plan General de Ordenación Urbana de La Zubia, establecen para la ordenación urbanística del término municipal tres clases de suelo: Urbano, Urbanizable (programado y no programado) y No Urbanizable.

Como Suelo Urbano, incluye los terrenos consolidados por la edificación, los que han adquirido esta calificación en desarrollo del planeamiento y aquellos otros que se entienden cumplimentan los requisitos exigidos por la legislación urbanística aplicable. Sobre el mismo se recogen y establecen las zonas edificables, identificándose los terrenos que constituyen el Sistema de Espacios Libres, así como los destinados a Equipamientos Comunitarios.

II.2.1. ACTUACIONES EN SUELO URBANO

Dentro de las intervenciones de desarrollo en Suelo Urbano, se establecen en el Plan General las condiciones de desarrollo para:

- 12 Unidades de Actuación. UA 01 a UA 12
- 2 Actuaciones En núcleos de población fuera del núcleo principal.
- 4 Actuaciones de terminación de infraestructuras en suelo urbano, provenientes de antiguos desarrollos del anterior planeamiento.

Para las anteriores actuaciones, el Plan General incorpora una ficha de condiciones de desarrollo, que establece los principales parámetros y objetivos a desarrollar por las mismas. Podemos distinguir entre ellas en líneas generales aquellas destinadas al crecimiento urbano y aquellas otras que circunscriben su actuación a determinados objetivos, para finalizar o matizar desarrollos de anteriores planeamientos.

La totalidad de las actuaciones en Suelo Urbano previstas tienen el Uso Residencial como denominador común, configurando el uso global mayoritario del núcleo urbano.

A continuación se evalúan las actuaciones de forma que se documentan su estado de tramitación, estado de ejecución y datos de cada una de las intervenciones según lo previsto en el Plan General.

Para cada una de las fichas, se realiza un diagnóstico a modo de conclusiones para su adaptación a la LOUA, de forma que una vez documentado el desarrollo tanto administrativo como físico, se realiza una primera valoración a cerca del tratamiento que la Adaptación Parcial otorgará a los suelos, en función de su grado de desarrollo.

ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO (DATOS FICHAS URBANÍSTICAS)

ÁMBITO	uso global	Ordenanza	Superficie	Superficie Neta	Patrimonio Municipal 10%	Edificabilidad (parcela neta)	Espacios Libres (10%)	Equipamiento	% VPO	CESIONES
PP SEÑORÍO DE LA ZUBIA	Residencial	R.E. (Residencial Extensivo)	91.300,00	61.800,00					-	
PP LAUREL DE LA REINA	Residencial	R.E. (Residencial Extensivo)	285.400,00	168.300,00					-	
PERI HUERTA RIVERA			26.600,00	17.100,00					-	
PERI HUERTA GRANDE			28.200,00	13.800,00				-	-	
PE CUMBRES VERDES	Residencial	R.E. (Residencial Extensivo)	206.600,00	165.000,00					-	
LOS CARBALLOS		R.I. (Residencial Intensivo)	4.000,00	-					-	
UNIDADES DE EJECUCIÓN										
UA-01	Residencial	R.E. (Residencial Extensivo)	27.900,00	23.180,00	-	-	-	-	-	10% de Aprovechamiento para Patrimonio Municipal
UA-02	Residencial	R.E. (Residencial Extensivo)	47.500,00	37.900,00	-	-	-	-	-	10% de Aprovechamiento para Patrimonio Municipal
UA-03	Residencial	R.E. (Residencial Extensivo)	27.800,00	18.100,00	-	-	-	-	-	10% de Aprovechamiento para Patrimonio Municipal
UA-04	Residencial	R.E. (Residencial Extensivo)	38.000,00	26.400,00	-	-	-	-	-	10% de Aprovechamiento para Patrimonio Municipal
UA-05	Residencial	R.E. (Residencial Extensivo)	58.000,00	43.000,00	-	-	-	-	-	
UA-06	Residencial	R.A. (Residencial Abierto)	58.000,00	40.100,00	-	-	-	-	-	10% de Aprovechamiento para Patrimonio Municipal
UA-07	Residencial	R.E. (Residencial Extensivo)	19.000,00	14.200,00	-	-	-	-	-	10% de Aprovechamiento para Patrimonio Municipal
UA-08	Residencial	R.E. (Residencial Extensivo)	104.000,00	63.100,00	-	-	-	-	-	10% de Aprovechamiento para Patrimonio Municipal
UA-09	Residencial	R.E. (Residencial Extensivo)	18.300,00	10.100,00	-	-	-	-	-	10% de Aprovechamiento para Patrimonio Municipal
UA-10	Residencial	C.U. (Casco Urbano) Residencial Extensivo	83.500,00	64.500,00	-	-	-	-	-	10% de Aprovechamiento para Patrimonio Municipal
UA-11	Residencial	R.E. (Residencial Extensivo)	13.000,00	7.100,00	-	-	-	-	-	10% de Aprovechamiento para Patrimonio Municipal
UA-12	Residencial	R.E. (Residencial Extensivo)	15.300,00	12.500,00	-	-	-	-	-	10% de Aprovechamiento para Patrimonio Municipal

SECTOR: UA 1

**CLASIFICACIÓN:
SUELO URBANO**

Nombre de la Actuación:
Unidad de Actuación N°1


Normas de Zona:
Residencial Extensiva (RE)

Objetivos:
Simplificar la gestión para la ordenación del sector.

Desarrollo:
- REPARCELACIÓN.
- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Sistema de Actuación:
- COMPENSACIÓN O COOPERACIÓN

Condiciones:
- Legalizar las edificaciones existentes.
- Ejecutar la urbanización en su totalidad.
- Conseguir abastecimiento de agua potable.
- Depurar aguas residuales.

CLASIFICACIÓN: SUELO URBANO (Ampliación)	ZONA: R. E.	SECTOR: U.A. 1
		
OBJETIVOS: Simplificar la gestión para la ordenación del sector.		
SUPERFICIE BRUTA:	2.79 Has	100 %
CESIONES.....		
RED VIARIA.....	0.34 Has	12.19
ZONA VERDE.....		
EQUIPAMIENTOS.....	0.132 Has	4.73
APROVECHAMIENTO.....		
SUPERF. NETA EDIFICABLE	2.318 Has	8.308
DESARROLLO: - REPARCELACION - PROYECTO DE URBANIZACION		
SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION O COOPERACION		
CONDICIONES: - Legalizar las edificaciones existentes. - Ejecutar la urbanización en su totalidad. - Conseguir abastecimiento de agua potable. - Depurar aguas residuales.		

DIAGNÓSTICO PARA SU ADAPTACIÓN A LA LOUA:

ESTADO ACTUAL

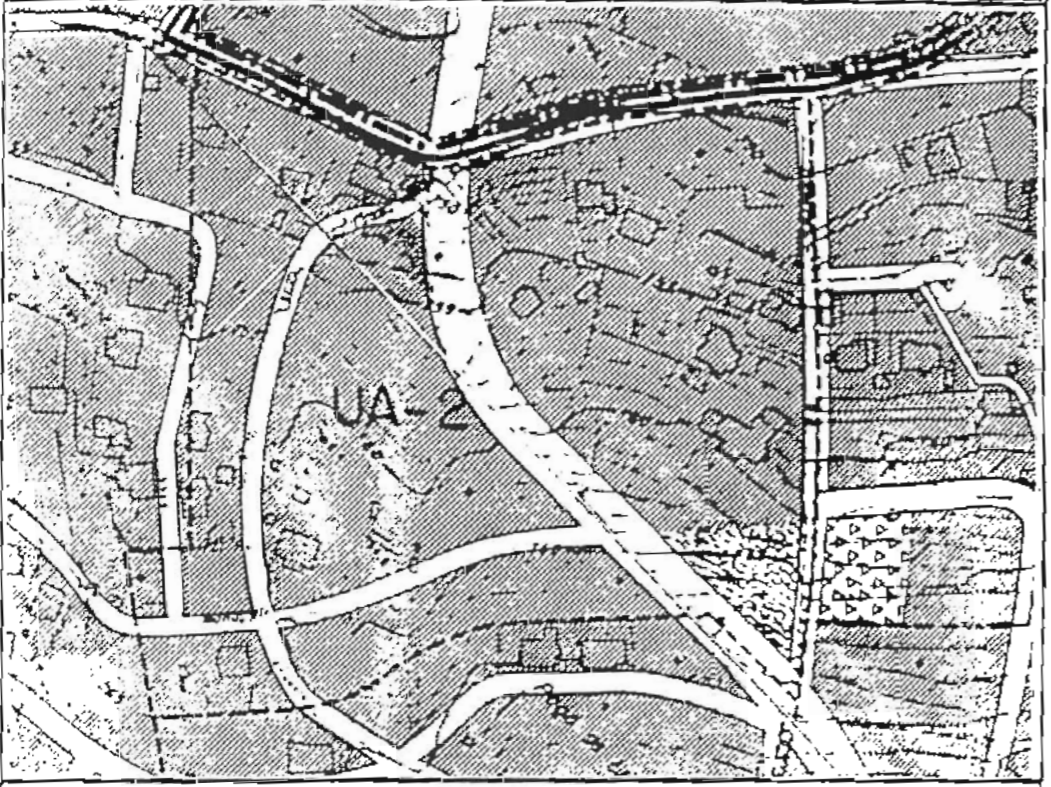
Estado de tramitación:
No hay desarrollo de esta Unidad

Estado de Ejecución Física:
No existen obras completas de urbanización

CONCLUSIONES RESPECTO A SU ADAPTACIÓN:

La Unidad mantendrá su condición de suelo no desarrollado. La Unidad se encuentra ordenada y especificada ya en el planeamiento su ordenación pormenorizada: alineaciones y calificación de aplicación, por lo que no precisa de planeamiento de desarrollo y por tanto, no está sujeta a reserva de edificabilidad para vivienda protegida.

SECTOR: UA 2

CLASIFICACION: SUELO URBANO (Ampliación)	ZONA: R. E.	SECTOR: U.A. 2
		
OBJETIVOS: Simplificar la gestión para la ordenación del sector.		
SUPERFICIE BRUTA:	4.75 Has	100 %
CESIONES.....		
RED VIARIA.....	0.83 Has	17.39
ZONA VERDE.....	0.13 Has	2.74
EQUIPAMIENTOS.....	—	—
APROVECHAMIENTO.....	—	—
SUPERF. NETA EDIFICABLE	3.79 Has	79.79
DESARROLLO: - REPARCELACION - PROYECTO DE URBANIZACION		
SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION O COOPERACION		
CONDICIONES: - Legalizar las edificaciones existentes. - Ejecutar la urbanización en su totalidad. - Conseguir abastecimiento de agua potable. - Depurar aguas residuales.		

**CLASIFICACIÓN:
SUELO URBANO**

Nombre de la Actuación:
Unidad de Actuación N°2

Normas de Zona:
Residencial Extensiva (RE)

Objetivos:
Simplificar la gestión para la ordenación del sector.

Desarrollo:
- REPARCELACIÓN.
- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Sistema de Actuación:
- COMPENSACIÓN O COOPERACIÓN

Condiciones:
- Legalizar las edificaciones existentes.
- Ejecutar la urbanización en su totalidad.
- Conseguir abastecimiento de agua potable.
- Depurar aguas residuales.

DIAGNÓSTICO PARA SU ADAPTACIÓN A LA LOUA:

ESTADO ACTUAL

Estado de tramitación:
No hay desarrollo de esta Unidad, más allá del inicio de su división.

Estado de Ejecución Física:
No existen obras completas de urbanización

CONCLUSIONES RESPECTO A SU ADAPTACIÓN:

La Unidad mantendrá su condición de suelo no desarrollado. La Unidad se encuentra ordenada y especificada ya en el planeamiento su ordenación pormenorizada: alineaciones y calificación de aplicación, por lo que no precisa de planeamiento de desarrollo y por tanto, no está sujeta a reserva de edificabilidad para vivienda protegida.

SECTOR: UA 3

**CLASIFICACIÓN:
SUELO URBANO**

CLASIFICACION: SUELO URBANO (Ampliación)	ZONA: R. E.	SECTOR: U.A. 3
OBJETIVOS: Simplificar la gestión para la ordenación del sector.		
SUPERFICIE BRUTA:	2.78 Has	100 %
CESIONES.....		
RED VIARIA.....	0.94 Has	33.81
ZONA VERDE.....	0.03 Has	1.08
EQUIPAMIENTOS.....	—	—
APROVECHAMIENTO.....	—	—
SUPERF. NETA EDIFICABLE	1.81 Has	65.11
DESARROLLO: - REPARCELACION - PROYECTO DE URBANIZACION		
SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION O COOPERACION		
CONDICIONES: - Legalizar las edificaciones existentes. - Ejecutar la urbanización en su totalidad. - Conseguir abastecimiento de agua potable. - Depurar aguas residuales.		

Nombre de la Actuación:
Unidad de Actuación N°3

Normas de Zona:
Residencial Extensiva (RE)

Objetivos:
Simplificar la gestión para la ordenación del sector.

Desarrollo:
- REPARCELACIÓN.
- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Sistema de Actuación:
- COMPENSACIÓN O COOPERACIÓN

Condiciones:
- Legalizar las edificaciones existentes.
- Ejecutar la urbanización en su totalidad.
- Conseguir abastecimiento de agua potable.
- Depurar aguas residuales.

DIAGNÓSTICO PARA SU ADAPTACIÓN A LA LOUA:

ESTADO ACTUAL

Estado de tramitación:
Está documentada la tramitación completa de la unidad, incluyendo reparcelación y urbanización aprobadas definitivamente. Se acredita la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento

Estado de Ejecución Física:
Las obras de urbanización está aparentemente ejecutadas en su totalidad.

CONCLUSIONES RESPECTO A SU ADAPTACIÓN:

Se incorpora al suelo urbano consolidado.

SECTOR: UA 4

CLASIFICACION: SUELO URBANO (Ampliación)	ZONA: R. E.	SECTOR: U.A. 4
OBJETIVOS: Simplificar la gestión para la ordenación del sector.		
SUPERFICIE BRUTA:	3.80 Has	100 %
CESIONES.....		
RED VIARIA.....	0.47 Has	12.37
ZONA VERDE.....	0.69 Has	18.16
EQUIPAMIENTOS.....	-----	-----
APROVECHAMIENTO.....	-----	-----
SUPERF. NETA EDIFICABLE	2.64 Has	69.47
DESARROLLO: - REPARCELACION - PROYECTO DE URBANIZACION		
SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION O COOPERACION		
CONDICIONES: - Legalizar las edificaciones existentes. - Ejecutar la urbanización en su totalidad. - Conseguir abastecimiento de agua potable. - Depurar aguas residuales.		

Nombre de la Actuación:
Unidad de Actuación N°4

CLASIFICACIÓN:
SUELO URBANO

Normas de Zona:
Residencial Extensiva (RE)

Objetivos:
Simplificar la gestión para la ordenación del sector.

Desarrollo:
- REPARCELACIÓN.
- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Sistema de Actuación:
- COMPENSACIÓN O COOPERACIÓN

Condiciones:
- Legalizar las edificaciones existentes.
- Ejecutar la urbanización en su totalidad.
- Conseguir abastecimiento de agua potable.
- Depurar aguas residuales.

DIAGNÓSTICO PARA SU ADAPTACIÓN A LA LOUA:

ESTADO ACTUAL

Estado de tramitación:
Está documentada la tramitación completa de la unidad, incluyendo reparcelación y urbanización aprobadas definitivamente. Está acreditada la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento.

Estado de Ejecución Física:
Las obras de urbanización está aparentemente ejecutadas en su totalidad.

CONCLUSIONES RESPECTO A SU ADAPTACIÓN:

El suelo puede considerarse como Suelo Urbano Consolidado, al estar documentada la recepción de las obras de urbanización.

SECTOR: UA 5

**CLASIFICACIÓN:
SUELO URBANO**

Nombre de la Actuación:
Unidad de Actuación N°5

Normas de Zona:
Residencial Extensiva (RE)

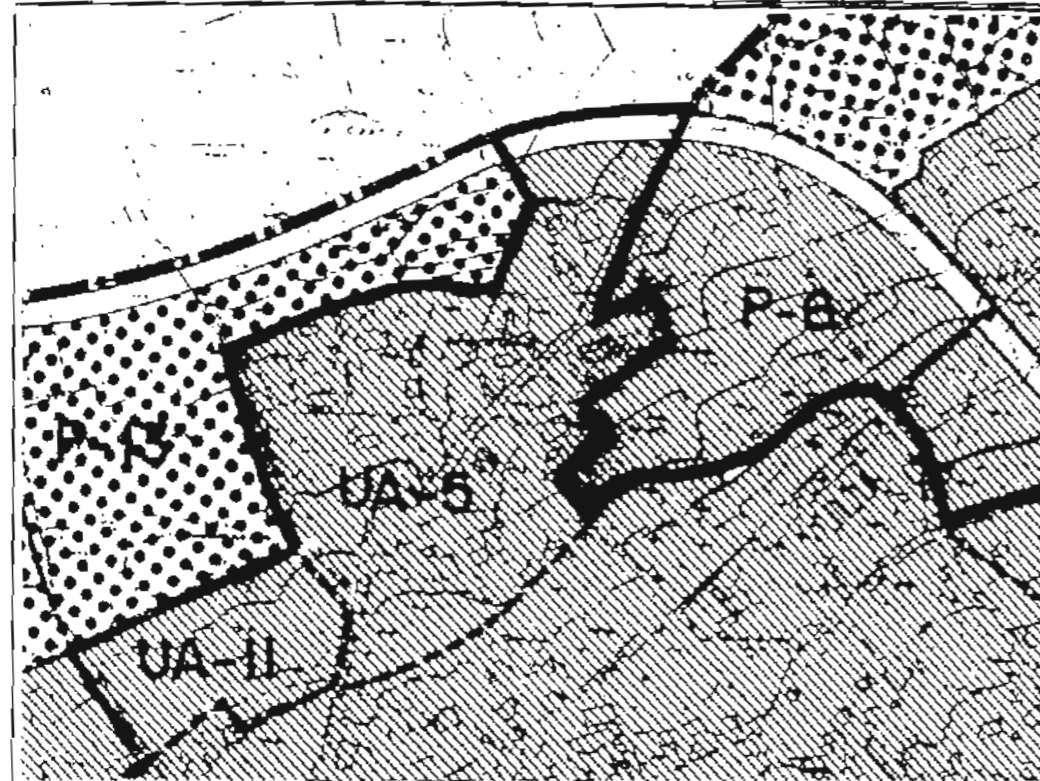
Objetivos:
Reordenar el Sector y legalizar la situación urbanística de las edificaciones existentes.

Desarrollo:
- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Sistema de Actuación:
- COMPENSACIÓN O COOPERACIÓN

Condiciones:
- Legalizar las edificaciones existentes.
- Ejecutar la urbanización en su totalidad.
- Conseguir abastecimiento de agua potable.
- Depurar aguas residuales.

CLASIFICACION: SUELO URBANO (Ampliación)	ZONA: R. E.	SECTOR: U.A. 5
--	----------------	-------------------



OBJETIVOS: Reordenar el sector y legalizar la situación urbanística de las edificaciones existentes.

SUPERFICIE BRUTA:	5.80 Has	100 %
CESIONES.....		
RED VIARIA.....	1.22 Has	21.03
ZONA VERDE.....	0.05 Has	0.86
EQUIPAMIENTOS.....	0.23 Has	3.97
APROVECHAMIENTO.....		
SUPERF. NETA EDIFICABLE	4.30 Has	74.14

DESARROLLO: - PROYECTO DE URBANIZACION

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION O COOPERACION

CONDICIONES:
- Legalizar las edificaciones existentes.
- Ejecutar la urbanización en su totalidad.
- Conseguir abastecimiento de agua potable.
- Depurar aguas residuales.

DIAGNÓSTICO PARA SU ADAPTACIÓN A LA LOUA:

ESTADO ACTUAL

Estado de tramitación:
Unicamente se encuentra iniciado el trámite de subdivisión de la Unidad.

Estado de Ejecución Física:
No existen obras completas de urbanización

CONCLUSIONES RESPECTO A SU ADAPTACIÓN:

La Unidad mantendrá su condición de suelo no desarrollado. La Unidad se encuentra ordenada y especificada ya en el planeamiento su ordenación pormenorizada: alineaciones y calificación de aplicación, por lo que no precisa de planeamiento de desarrollo y por tanto, no está sujeta a reserva de edificabilidad para vivienda protegida.

SECTOR: UA 6

**CLASIFICACIÓN:
SUELO URBANO**

**(según ficha original, innovación
Nº11 suspendida)**

CLASIFICACIÓN: SUELO URBANO (Ampliación)	ZONA: R. A.	SECTOR: U.A. 6
--	----------------	-------------------



OBJETIVOS: Legalizar la situación urbanística de las edificaciones existentes.

SUPERFICIE BRUTA:	5.80 Has	100 %
CESIONES.....		
RED VIARIA.....	1.33 Has	22.93
ZONA VERDE.....		
EQUIPAMIENTOS.....	0.46 Has	7.93
APROVECHAMIENTO.....		
SUPERF. NETA EDIFICABLE	4.01 Has	69.14
DESARROLLO:	- REPARCELACION - PROYECTO DE URBANIZACION	
SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION	
CONDICIONES:	- Legalizar las edificaciones existentes. - Ejecutar la urbanización en su totalidad. - Conseguir abastecimiento de agua potable. - Depurar aguas residuales.	

Nombre de la Actuación:
Unidad de Actuación Nº6

Normas de Zona:
Residencial Abierta (RA)

Objetivos:
Legalizar la situación urbanística de las edificaciones existentes

Desarrollo:
- REPARCELACIÓN
- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Sistema de Actuación:
- COMPENSACIÓN

Condiciones:
- Legalizar las edificaciones existentes.
- Ejecutar la urbanización en su totalidad.
- Conseguir abastecimiento de agua potable.
- Depurar aguas residuales.

DIAGNÓSTICO PARA SU ADAPTACIÓN A LA LOUA:

ESTADO ACTUAL

Estado de tramitación:
No hay desarrollo de esta Unidad

Estado de Ejecución Física:
No existen obras completas de urbanización

CONCLUSIONES RESPECTO A SU ADAPTACIÓN:

La Unidad mantendrá su condición de suelo no desarrollado. La Unidad se encuentra ordenada y especificada ya en el planeamiento su ordenación pormenorizada: alineaciones y calificación de aplicación, por lo que no precisa de planeamiento de desarrollo y por tanto, no está sujeta a reserva de edificabilidad para vivienda protegida.

SECTOR: UA 7

**CLASIFICACIÓN:
SUELO URBANO**

Nombre de la Actuación:
Unidad de Actuación N°7

Normas de Zona:
Residencial Extensiva (RE)

Objetivos:
Ordenar un sector integrado por pequeñas propiedades, algunas de las cuales se han edificado, que sería de difícil gestión como parte de un P.P

Desarrollo:
- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Sistema de Actuación:
- COMPENSACIÓN o COOPERACIÓN

Condiciones:
- Legalizar las edificaciones existentes.
- Ejecutar la urbanización en su totalidad.
- Conseguir abastecimiento de agua potable.
- Depurar aguas residuales.

DIAGNÓSTICO PARA SU ADAPTACIÓN A LA LOUA:

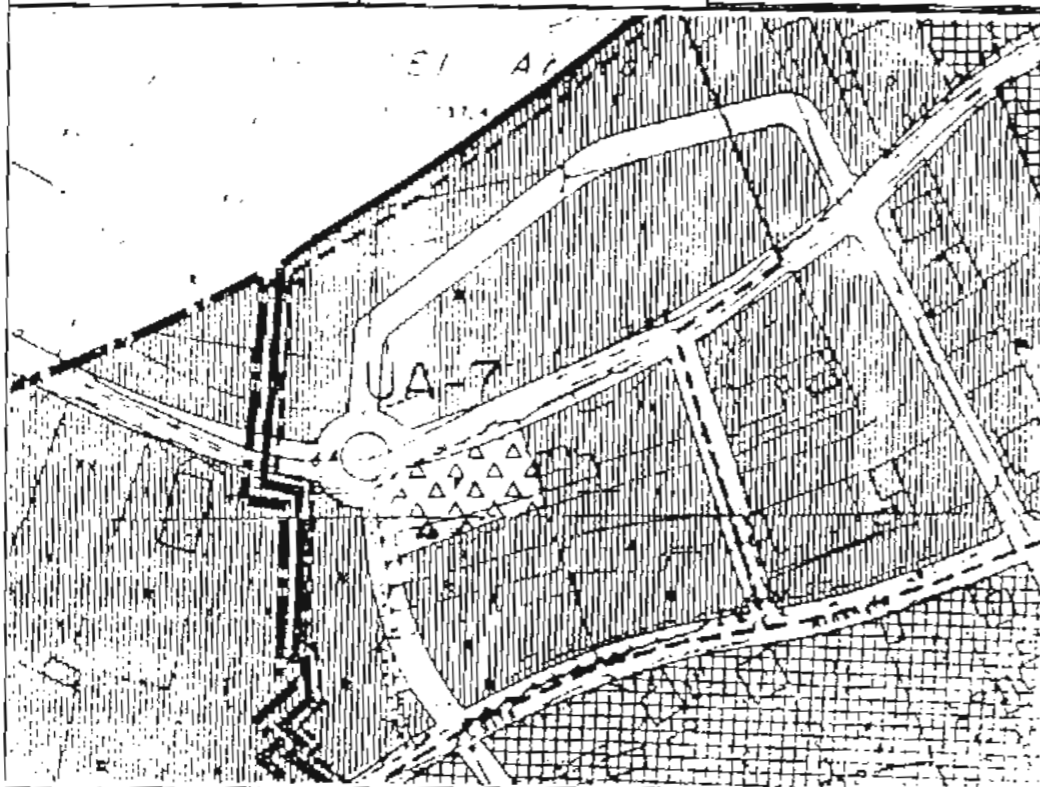
ESTADO ACTUAL

Estado de tramitación:
Está documentada la tramitación completa de la unidad, incluyendo reparcelación y urbanización aprobadas definitivamente. Está acreditada la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento.

Estado de Ejecución Física:
Las obras de urbanización está aparentemente ejecutadas en su totalidad.

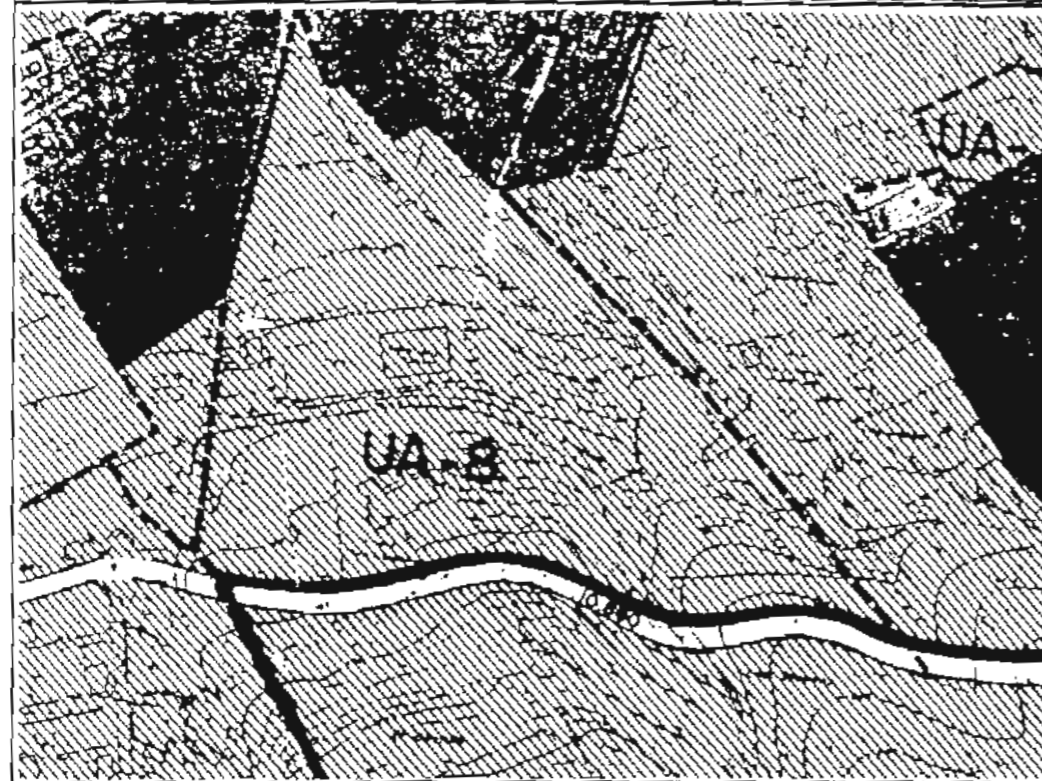
CONCLUSIONES RESPECTO A SU ADAPTACIÓN:

El suelo puede considerarse como Suelo Urbano Consolidado, al estar documentada la recepción de las obras de urbanización.

CLASIFICACION: SUELO URBANO (Ampliación)	ZONA: R. E.	SECTOR: U.A. 7
		
OBJETIVOS: Ordenar un sector integrado por pequeñas propiedades, algunas de las cuales sse han edificado, que sería de difícil gestión como parte de un P.P.		
SUPERFICIE BRUTA:	1.90 Has	100 ‰
CESIONES.....		
RED VIARIA.....	0.40 Has	21.05
ZONA VERDE.....		
EQUIPAMIENTOS.....	0.08 Has	4.21
APROVECHAMIENTO.....		
SUPERF. NETA EDIFICABLE	1.42 Has	74.74
DESARROLLO: - PROYECTO DE URBANIZACION		
SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION O COOPERACION		
CONDICIONES: - Legalizar las edificaciones existentes. - Ejecutar la urbanización en su totalidad. - Conseguir abastecimiento de agua potable. - Depurar aguas residuales.		

SECTOR: UA 8

CLASIFICACION: SUELO URBANO (Ampliación)	ZONA: R. E.	SECTOR: U. A. 8
---	-----------------------	---------------------------



OBJETIVOS: Legalizar la situación urbanística de las edificaciones existentes y ordenar el sector.		
SUPERFICIE BRUTA:	10.40 Has	100 %
CESIONES.....		
RED VIARIA.....	1.13 Has	10.86
ZONA VERDE.....	0.45 Has	4.33
EQUIPAMIENTOS.....	2.51 Has	24.13
APROVECHAMIENTO.....	—	—
SUPERF. NETA EDIFICABLE	6.31 Has	60.68
DESARROLLO: - REPARCELACION - PROYECTO DE URBANIZACION		
SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION O COOPERACION		
CONDICIONES: - Legalizar las edificaciones existentes. - Ejecutar la urbanización en su totalidad. - Conseguir abastecimiento de agua potable. - Depurar aguas residuales.		

Nombre de la Actuación:
Unidad de Actuación Nº8

CLASIFICACIÓN:
SUELO URBANO

Normas de Zona:
Residencial Extensivo (RE)

Objetivos:
Legalizar la situación urbanística de las edificaciones existentes y ordenar el sector

Desarrollo:
- REPARCELACIÓN
- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Sistema de Actuación:
- COMPENSACIÓN o COOPERACIÓN

Condiciones:
- Legalizar las edificaciones existentes.
- Ejecutar la urbanización en su totalidad.
- Conseguir abastecimiento de agua potable.
- Depurar aguas residuales.

DIAGNÓSTICO PARA SU ADAPTACIÓN A LA LOUA:

ESTADO ACTUAL

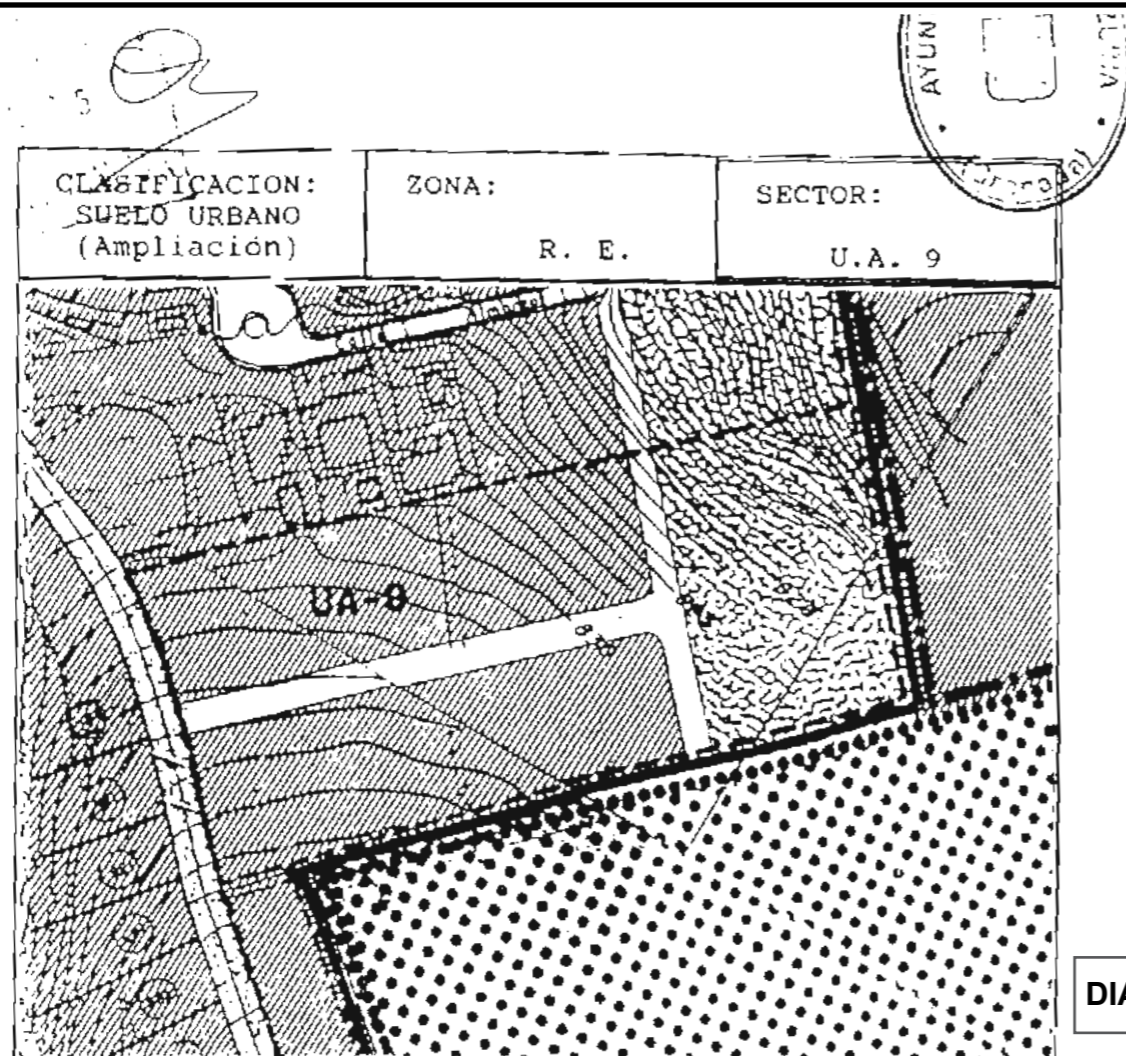
Estado de tramitación:
Existe una tramitación definitiva de división de la unidad, proyecto de normalización de fincas y proyecto de urbanización. Se ha acreditado la recepción de obras de algunos sectores, totalmente ejecutados.

Estado de Ejecución Física:
Se encuentra parcialmente ejecutadas las obras de urbanización, recepcionadas en su totalidad en la zona de la unidad desarrollada.

CONCLUSIONES RESPECTO A SU ADAPTACIÓN:

La Unidad mantiene su condición de suelo urbano no consolidado en el polígono no ejecutado. El resto se incorpora al suelo urbano consolidado. La Unidad se encuentra ordenada y especificada ya en el planeamiento su ordenación pormenorizada: alineaciones y calificación de aplicación, por lo que no precisa de planeamiento de desarrollo y por tanto, no está sujeta a reserva de edificabilidad para vivienda protegida.

SECTOR: UA 9



**CLASIFICACIÓN:
SUELO URBANO**

Nombre de la Actuación:
Unidad de Actuación N°9

Normas de Zona:
Residencial Extensivo (RE)

Objetivos:
Gestionar un pequeño sector que queda aislado entre terrenos del Ayuntamiento y suelo urbano consolidado.

Desarrollo:
- ESTUDIO DE DETALLE
- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Sistema de Actuación:
- COMPENSACIÓN

Condiciones:
- Conseguir abastecimiento de agua potable.
- Depurar aguas residuales.

DIAGNÓSTICO PARA SU ADAPTACIÓN A LA LOUA:

ESTADO ACTUAL

Estado de tramitación:
Está documentada la tramitación completa de la unidad, incluyendo reparcelación y urbanización aprobadas definitivamente. Está acreditada la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento

Estado de Ejecución Física:
Las obras de urbanización está aparentemente ejecutadas en su totalidad.

CONCLUSIONES RESPECTO A SU ADAPTACIÓN:

El suelo puede considerarse como Suelo Urbano Consolidado, al estar documentada la recepción de las obras de urbanización.

OBJETIVOS: Gestionar un pequeño sector que queda aislado entre terrenos del Ayuntamiento y suelo urbano consolidado.

SUPERFICIE BRUTA:	1.83 Has	100 %
CESIONES.....		
RED VIARIA.....	0.30 Has	16.39
ZONA VERDE.....	0.52 Has	28.42
EQUIPAMIENTOS.....	-----	-----
APROVECHAMIENTO.....	-----	-----
SUPERF. NETA EDIFICABLE	1.01 Has	65.19

DESARROLLO: - ESTUDIO DE DETALLE
- PROYECTO DE URBANIZACION

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION

CONDICIONES: - Conseguir abastecimiento de agua potable.
- Depurar aguas residuales.

SECTOR: UA 10

**CLASIFICACIÓN:
SUELO URBANO**

Nombre de la Actuación:
Unidad de Actuación N°8

Normas de Zona:
Residencial Extensivo (RE)
Casco Urbano (CU)

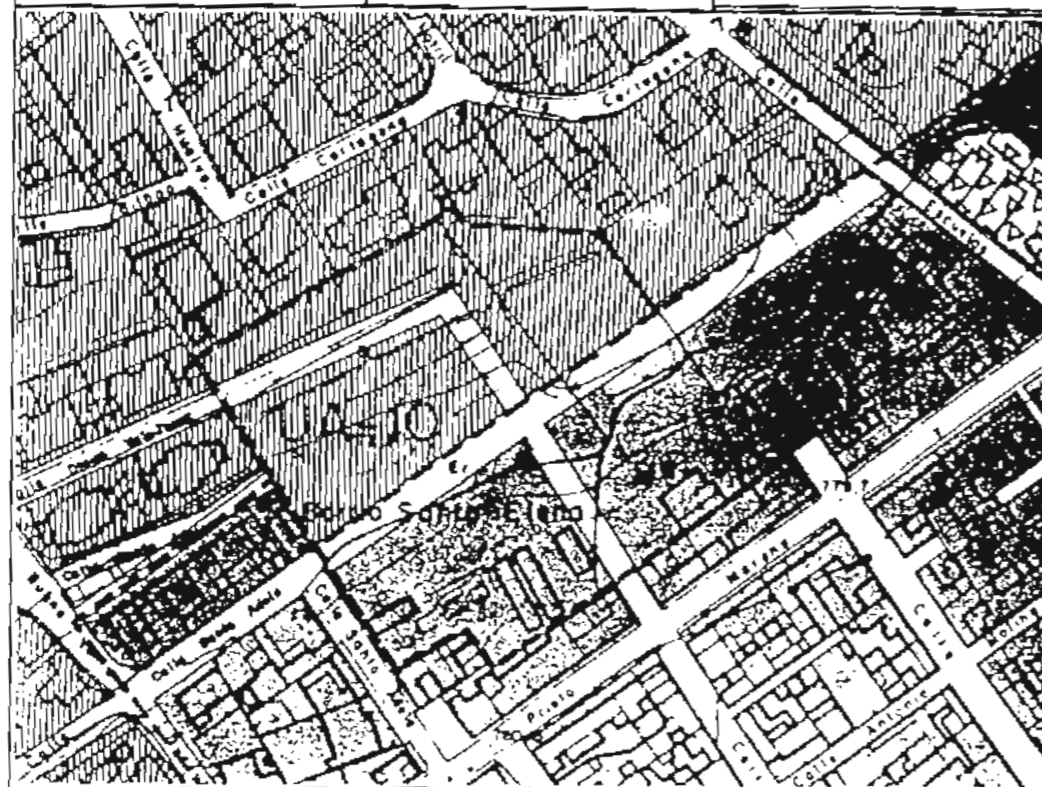
Objetivos:
Ordenar los terrenos mediante un viario coherente con el existente en las zonas adyacentes.

Desarrollo:
- REPARCELACIÓN
- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Sistema de Actuación:
- COMPENSACIÓN

Condiciones:
- Ejecutar la urbanización en su totalidad.

CLASIFICACIÓN: SUELO URBANO	ZONA: C. U. R. E.	SECTOR: U.A. 10
---------------------------------------	--------------------------------	---------------------------



OBJETIVOS: Ordenar los terrenos mediante un viario coherente con el existente en las zonas adyacentes.

SUPERFICIE BRUTA:	8.35 Has	100 %
CESIONES.....		
RED VIARIA.....	1.90 Has	22.75
ZONA VERDE.....	_____	_____
EQUIPAMIENTOS.....	_____	_____
APROVECHAMIENTO.....	_____	_____
SUPERF. NETA EDIFICABLE	6.45 Has	77.25
DESARROLLO: - REPARCELACION - PROYECTO DE URBANIZACION		
SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION		
CONDICIONES: - Ejecutar la urbanización en su totalidad.		

DIAGNÓSTICO PARA SU ADAPTACIÓN A LA LOUA:

ESTADO ACTUAL

Estado de tramitación:
Está documentada la tramitación completa de la unidad, incluyendo reparcelación y urbanización aprobadas definitivamente. Se acredita la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento

Estado de Ejecución Física:
Se encuentra aparentemente totalmente ejecutada.

CONCLUSIONES RESPECTO A SU ADAPTACIÓN:

Se incorpora al Suelo Urbano Consolidado.

SECTOR: UA 11

**CLASIFICACIÓN:
SUELO URBANO**

Nombre de la Actuación:
Unidad de Actuación N°11

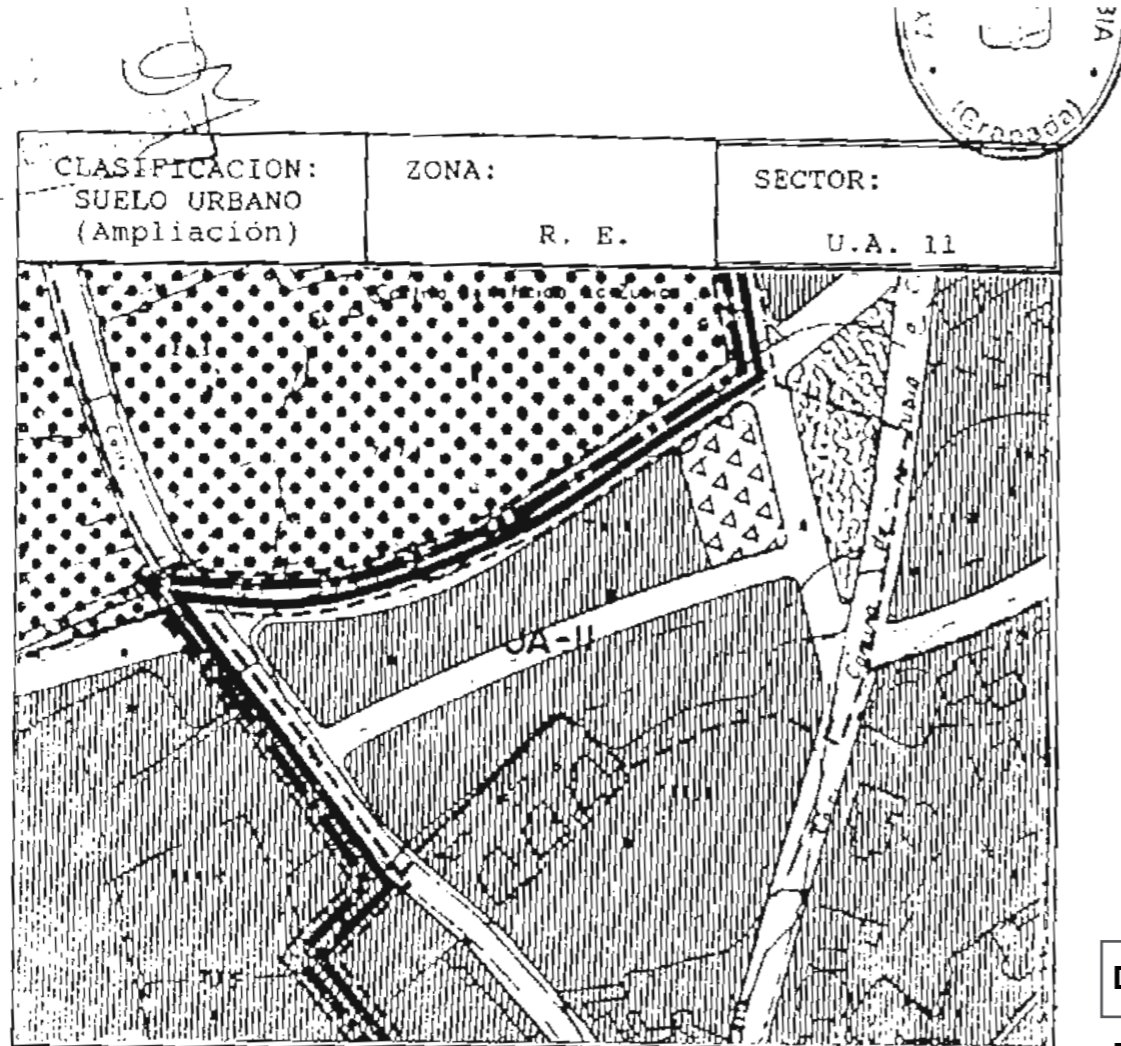
Normas de Zona:
Residencial Extensivo (RE)

Objetivos:
Ordenar un sector integrado por pequeñas propiedades, que sería de difícil gestión como parte de un Plan Parcial.

Desarrollo:
- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Sistema de Actuación:
- COMPENSACIÓN o COOPERACIÓN

Condiciones:
- Ejecutar la urbanización en su totalidad.
- Conseguir abastecimiento de agua potable.
- Depurar aguas residuales.



CLASIFICACION: SUELO URBANO (Ampliación)	ZONA: R. E.	SECTOR: U.A. 11
--	----------------	--------------------

DIAGNÓSTICO PARA SU ADAPTACIÓN A LA LOUA:

ESTADO ACTUAL

Estado de tramitación:
Está documentada la tramitación completa de la unidad, incluyendo reparcelación y urbanización aprobadas definitivamente. Se acredita la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento.

Estado de Ejecución Física:
Se encuentra aparentemente totalmente ejecutada.

CONCLUSIONES RESPECTO A SU ADAPTACIÓN:

Se incorpora al suelo urbano consolidado.

OBJETIVOS: Ordenar un sector integrado por pequeñas propiedades, que sería de difícil gestión como parte de un Plan Parcial.

SUPERFICIE BRUTA:	1.30	Has	100 %
CESIONES.....			
RED VIARIA.....	0.40	Has	30.77
ZONA VERDE.....	0.11	Has	8.46
EQUIPAMIENTOS.....	0.08	Has	6.15
APROVECHAMIENTO.....			
SUPERF. NETA EDIFICABLE	0.71	Has	54.62

DESARROLLO: - PROYECTO DE URBANIZACION

SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION O COOPERACION

CONDICIONES: - Ejecutar la urbanización en su totalidad.
- Conseguir abastecimiento de agua potable.
- Depurar aguas residuales.

SECTOR: UA 12

CLASIFICACION: SUELO URBANO (Ampliación)	ZONA: R. E.	SECTOR: U.A. 12
OBJETIVOS: Ordenar un sector integrado por pequeñas propiedades, algunas de las cuales se han edificado, que sería de difícil gestión como parte de un P.P.		
SUPERFICIE BRUTA:	1.53 Has	100 %
CESIONES.....		
RED VIARIA.....	0.28 Has	18.30
ZONA VERDE.....	_____	_____
EQUIPAMIENTOS.....	_____	_____
APROVECHAMIENTO.....	_____	_____
SUPERF. NETA EDIFICABLE	1.25 Has	81.70
DESARROLLO: - PROYECTO DE URBANIZACION		
SISTEMA DE ACTUACION: COMPENSACION O COOPERACION		
CONDICIONES: <ul style="list-style-type: none"> - Ejecutar la urbanización en su totalidad. - Conseguir abastecimiento de agua potable. - Depurar aguas residuales. - Legalizar las edificaciones existentes. 		

**CLASIFICACIÓN:
SUELO URBANO**

Nombre de la Actuación:
Unidad de Actuación N°12

Normas de Zona:
Residencial Extensivo (RE)

Objetivos:
Ordenar un sector integrado por pequeñas propiedades, algunas de las cuales se han edificado, que sería de difícil gestión como parte de un P.P.

Desarrollo:
- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Sistema de Actuación:
- COMPENSACIÓN o COOPERACIÓN

Condiciones:

- Ejecutar la urbanización en su totalidad.
- Conseguir abastecimiento de agua potable.
- Depurar aguas residuales.
- Legalizar las edificaciones existentes

DIAGNÓSTICO PARA SU ADAPTACIÓN A LA LOUA:

ESTADO ACTUAL

Estado de tramitación:
No hay constancia de tramitación alguna.

Estado de Ejecución Física:
Se encuentra parcialmente ejecutadas obras diversas.

CONCLUSIONES RESPECTO A SU ADAPTACIÓN:

Se mantendrá su condición de suelo urbano no consolidado en tanto no se acredite su tramitación. La Unidad se encuentra ordenada y especificada ya en el planeamiento su ordenación pormenorizada: alineaciones y calificación de aplicación, por lo que no precisa de planeamiento de desarrollo y por tanto, no está sujeta a reserva de edificabilidad para vivienda protegida.

SECTOR: LOS CARBALLOS

**CLASIFICACIÓN:
SUELO URBANO**

Nombre de la Actuación:
Los Carballos.

Normas de Zona:
Residencial Intensivo (RI)

Objetivos:

Desarrollo:

Sistema de Actuación:

Condiciones:
- Legalizar las edificaciones existentes.
- Depurar aguas residuales.

CLASIFICACION: SUELO URBANO	ZONA: R. I.	SECTOR: LOS CARBALLOS (BARRICHUELO)
PARCELA MINIMA: 150 m2. MAXIMA OCUPACION: 60 % MAXIMA EDIFICABILIDAD: 1.20 m2/m2.		
SUPERFICIE BRUTA:	0.40 Has	
CESIONES..... RED VIARIA..... ZONA VERDE..... EQUIPAMIENTOS..... APROVECHAMIENTO..... (resto en metalico)		
SUPERF. NETA EDIFICABLE		
DESARROLLO:		
CONDICIONES: - Legalizar las edificaciones existentes. - Depurar aguas residuales.		

DIAGNÓSTICO PARA SU ADAPTACIÓN A LA LOUA:

ESTADO ACTUAL

Estado de tramitación:
No hay desarrollo de esta Unidad

Estado de Ejecución Física:
No existen cargas a los vecinos en la unidad.

CONCLUSIONES RESPECTO A SU ADAPTACIÓN:

La Unidad se considera suelo urbano no consolidado, si bien se reconocen las edificaciones preexistente en relación a su régimen de autorizaciones.

SECTOR: PLAN ESPECIAL CUMBRES VERDES

**CLASIFICACIÓN:
SUELO URBANO**

Nombre de la Actuación:
PE Cumbres Verdes

Normas de Zona:
Residencial Extensivo (RE)

Objetivos:

Desarrollo:

Sistema de Actuación:

Condiciones:

- Ejecutar la urbanización en su totalidad.
- Conseguir abastecimiento de agua potable.
- Depurar aguas residuales.
- Mantener infraestructura según acuerdo del P.E.

CLASIFICACION: SUELO URBANO (Núcleo Diseñado)	ZONA: R.E.	SECTOR: P.E. CUMBRES VERDES
PARCELA MINIMA: Según parcelario aprobado (P.E.R.I.). MAXIMA OCUPACION: 30 % sobre parcela neta. MAXIMA EDIFICABILIDAD: 0.40 m2/m2 sobre parcela neta.		
SUPERFICIE BRUTA:	20.66 Has	100 %
CESIONES.....		
RED VIARIA.....	2.98 Has	14.42
ZONA VERDE.....	1.18 Has	5.71
EQUIPAMIENTOS.....	—	—
APROVECHAMIENTO..... (resto en metalico)	—	—
SUPERF. NETA EDIFICABLE	16.50 Has	79.87
OBSERVACIONES: Se permiten áticos.		
CONDICIONES: <ul style="list-style-type: none"> - Ejecutar la urbanización en su totalidad. - Conseguir abastecimiento de agua potable. - Depurar aguas residuales. - Mantener infraestructura según acuerdo del P.E. 		

DIAGNÓSTICO PARA SU ADAPTACIÓN A LA LOUA:

ESTADO ACTUAL

Estado de tramitación:

Se trata de planeamiento ya tramitado bajo el anterior planeamiento.

Estado de Ejecución Física:

Las obras están aparentemente ejecutadas. Queda acreditada la recepción de las obras de urbanización.

CONCLUSIONES RESPECTO A SU ADAPTACIÓN:

Se incorpora al suelo urbano consolidado.

SECTOR: PERI HUERTA GRANDE

**CLASIFICACIÓN:
SUELO URBANO**

Nombre de la Actuación:
PERI Huerta Grande

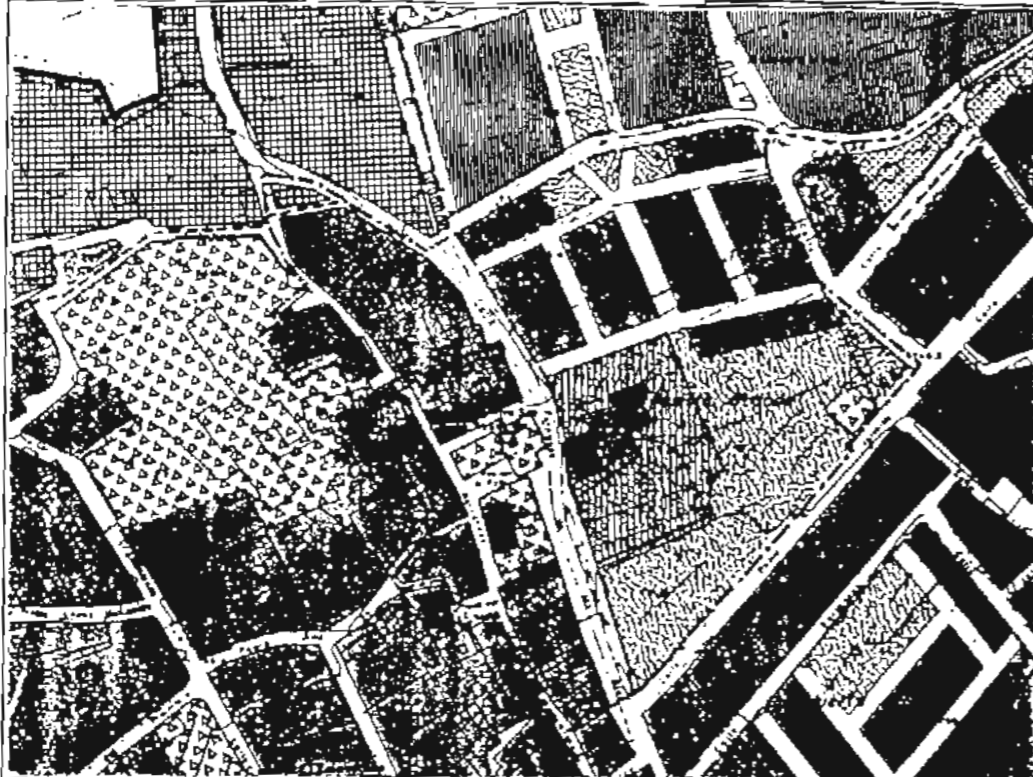
Normas de Zona:

Objetivos:

Desarrollo:
- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Sistema de Actuación:
- COMPENSACIÓN o COOPERACIÓN

Condiciones:
- Ejecutar la urbanización en su totalidad.
- Se prohíbe el uso de industria 2ª y 3ª

CLASIFICACION:	ZONA:	SECTOR:
SUELO URBANO		P.E.R.I. HUERTA GRANDE
		
PARCELA MINIMA: 500 M2 (mínimo manzana) (sobre parcela bruta) MAXIMA OCUPACION: 50 % (sobre superficie bruta) (distribución ver P.E.R.I.) MAXIMA EDIFICABILIDAD: 1.50 M2/M2 (') (')		
SUPERFICIE BRUTA:	2.82 Has	100 %
CESIONES.....		
RED VIARIA.....	0.54 Has	19.15
ZONA VERDE.....	0.90 Has	31.91
EQUIPAMIENTOS.....	—	—
APROVECHAMIENTO.....	—	—
SUPERF. NETA EDIFICABLE	1.38 Has	48.94
DESARROLLO: Proyecto de Urbanización.		
OBSERVACIONES: Se permiten áticos.		
CONDICIONES: - Ejecutar urbanización en su totalidad. - Se prohíbe el uso de industria 2ª y 3ª.		

DIAGNÓSTICO PARA SU ADAPTACIÓN A LA LOUA:

ESTADO ACTUAL

Estado de tramitación:
Se trata de planeamiento ya tramitado bajo el anterior planeamiento.

Estado de Ejecución Física:
Las obras están aparentemente ejecutadas. Se acredita la recepción de la urbanización por el Ayuntamiento.

CONCLUSIONES RESPECTO A SU ADAPTACIÓN:

Se incorpora al suelo urbano consolidado.

SECTOR: PERI HUERTA RIVERA

**CLASIFICACIÓN:
SUELO URBANO**

Nombre de la Actuación:
PERI Huerta Rivera

Normas de Zona:

Objetivos:

Desarrollo:
- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Sistema de Actuación:
- COMPENSACIÓN o COOPERACIÓN

Condiciones:
- Ejecutar la urbanización en su totalidad.

CLASIFICACION: SUELO URBANO	ZONA:	SECTOR: P.E.R.I HUERTA RIVERA
		
PARCELA MINIMA: 500 m2 (mínima manzana) sobre parcela bruta. MAXIMA OCUPACION: 50 % sobre superficie bruta. MAXIMA EDIFICABILIDAD: 1.50 m2/m2 sobre superficie bruta.		
SUPERFICIE BRUTA:	2.66 Has	100 %
CESIONES.....		
RED VIARIA.....	0.70 Has	26.32
ZONA VERDE.....	0.20 Has	7.52
EQUIPAMIENTOS.....	0.05 Has	1.88
APROVECHAMIENTO..... (resto en metalico)	-----	-----
SUPERF. NETA EDIFICABLE	1.71 Has	64.28
OBSERVACIONES: Se permiten áticos.		
CONDICIONES: - Ejecutar la urbanización en su totalidad.		

DIAGNÓSTICO PARA SU ADAPTACIÓN A LA LOUA:

ESTADO ACTUAL

Estado de tramitación:

Se trata de planeamiento ya tramitado bajo el anterior planeamiento.

Estado de Ejecución Física:

Las obras están aparentemente ejecutadas. Se acredita la recepción de las obras de urbanización.

CONCLUSIONES RESPECTO A SU ADAPTACIÓN:

Se incorpora al suelo urbano consolidado.

SECTOR: PP LAUREL DE LA REINA

**CLASIFICACIÓN:
SUELO URBANO**

Nombre de la Actuación:
PP Laurel de la Reina

Normas de Zona:
Residencial Extensiva (RE)

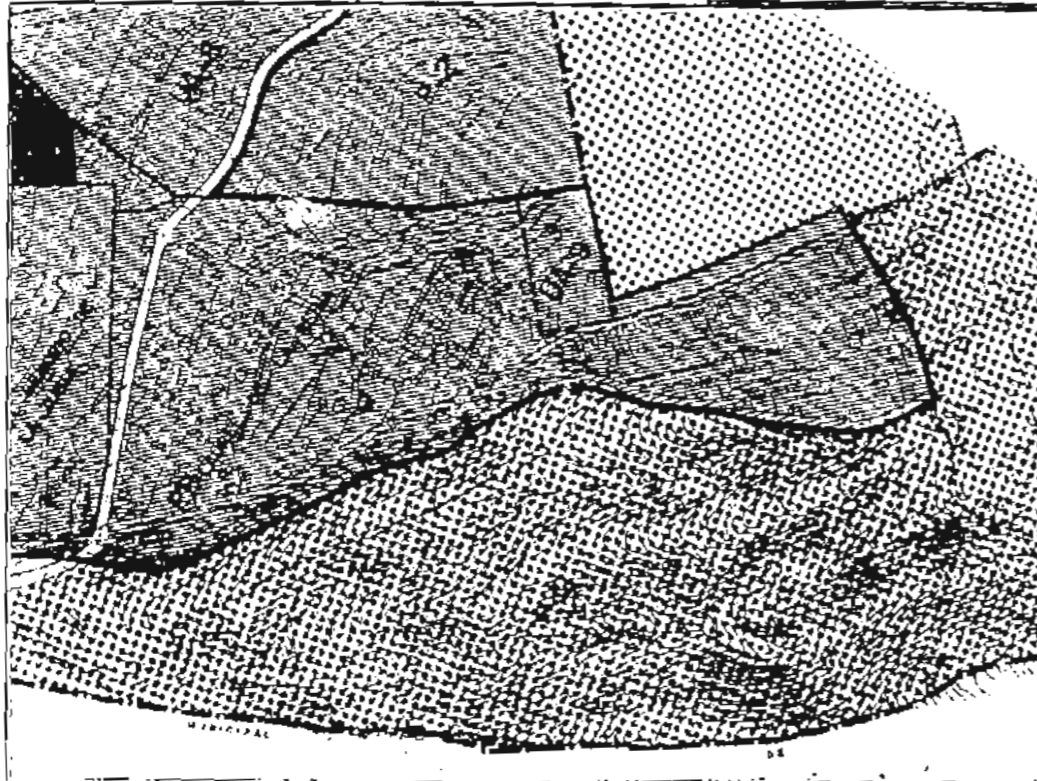
Objetivos:

Desarrollo:

Sistema de Actuación:

Condiciones:

- Ejecutar la urbanización en su totalidad.
- Conseguir abastecimiento de agua potable.
- Depurar aguas residuales.

CLASIFICACION: SUELO URBANO	ZONA: R.E.	SECTOR: P.P. LAUREL DE LA REINA
		
PARCELA MINIMA: Según parcelario aprobado. MAXIMA OCUPACION: 30 ‰ sobre parcela neta. MAXIMA EDIFICABILIDAD: 0.40 m2/m2 sobre parcela neta.		
SUPERFICIE BRUTA:	28.54 Has	100 ‰
CESIONES.....		
RED VIARIA.....	4.84 Has	16.96
ZONA VERDE.....	5.29 Has	18.53
EQUIPAMIENTOS.....	1.58 Has	5.54
APROVECHAMIENTO..... (resto en metalico)	_____	_____
SUPERF. NETA EDIFICABLE	16.83 Has	58.87
OBSERVACIONES: Se permiten áticos.		
CONDICIONES: <ul style="list-style-type: none"> - Ejecutar la urbanización en su totalidad. - Conseguir abastecimiento de agua potable. - Depurar aguas residuales. 		

DIAGNÓSTICO PARA SU ADAPTACIÓN A LA LOUA:

ESTADO ACTUAL

Estado de tramitación:

Se trata de planeamiento ya tramitado bajo el anterior planeamiento.

Estado de Ejecución Física:

Las obras están aparentemente ejecutadas. Se acredita la recepción de las obras de urbanización.

CONCLUSIONES RESPECTO A SU ADAPTACIÓN:

Se incorpora al suelo urbano consolidado.

SECTOR: PP SEÑORIO DE LA ZUBIA

**CLASIFICACIÓN:
SUELO URBANO**

Nombre de la Actuación:
PP Señorío de La Zubia

Normas de Zona:
Residencial Extensiva (RE)

Objetivos:

Desarrollo:
- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Sistema de Actuación:
- COMPENSACIÓN o COOPERACIÓN

Condiciones:
- Ejecutar la urbanización en su totalidad.
- Conseguir abastecimiento de agua potable.
- Depurar aguas residuales.
- Se prohíbe el uso de industria.

DIAGNÓSTICO PARA SU ADAPTACIÓN A LA LOUA:


ESTADO ACTUAL

Estado de tramitación:
Se trata de planeamiento ya tramitado bajo el anterior planeamiento.

Estado de Ejecución Física:
Las obras están aparentemente ejecutadas. Se acredita la recepción de las obras de urbanización.

CONCLUSIONES RESPECTO A SU ADAPTACIÓN:

Se incorpora al suelo urbano consolidado.

CLASIFICACIÓN: SUELO URBANO	ZONA: R.E.	SECTOR: P.P. SEÑORIO DE LA ZUBIA
		
PARCELA MINIMA: Según parcelario del P.P. MAXIMA OCUPACION: 30 % sobre parcela neta. MAXIMA EDIFICABILIDAD: 0.40 m2/m2 sobre parcela neta.		
SUPERFICIE BRUTA:	9.13 Has	100 %
CESIONES.....		
RED VIARIA.....	1.53 Has	16.76
ZONA VERDE.....	0.75 Has	8.21
EQUIPAMIENTOS.....	0.40 Has	4.38
APROVECHAMIENTO..... (resto en metalico)	0.27 Has	2.96
SUPERF. NETA EDIFICABLE	6.18 Has	67.69
OBSERVACIONES: Se permiten áticos.		
CONDICIONES: <ul style="list-style-type: none"> - Ejecutar la urbanización en su totalidad. - Conseguir abastecimiento de agua potable. - Depurar aguas residuales. - Se prohíbe uso de industria. 		

II.2.2. ACTUACIONES EN SUELO URBANIZABLE

Como Suelos Urbanizables se contienen 15 sectores en total, de los cuales 14 están previstos como Suelo Urbanizable Programado y 1 como Suelo Urbanizable No Programado.

Sectores de uso INDUSTRIAL: 1(modificada su posición en Innovación N°1)

Sectores de uso TERCIARIO: ninguno

Sectores de uso RESIDENCIAL: 13 programados y 1 no programado

ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANIZABLE (DATOS FICHAS URBANÍSTICAS)

ÁMBITO	uso global	Ordenanza	Superficie	Edificabilidad bruta (m2/m2)	Edificabilidad total (m2t)	Densidad (viv./ ha)	Espacios Libres	Equipamiento	% VPO
P-1	Residencial	R.E. (Residencial Extensivo)	54.300,00	0,30 (m2/m2)	-	-	-	-	-
P-2	Residencial	R.E. (Residencial Extensivo)	158.900,00	0,30 (m2/m2)	-	-	-	-	-
P-3	Residencial	R.A.(Residencial Abierto)	332.600,00	0,231 (m2/m2)	-	-	-	-	-
P-14	Industrial	IN. (Industrial)	-	-	-	-	-	-	-
P-5	Residencial	R.E. (Residencial Extensivo)	117.300,00	0,30 (m2/m2)	-	-	-	-	-
P-6	Residencial	R.E. (Residencial Extensivo)	41.500,00	0,30 (m2/m2)	-	-	-	-	-
P-7	Residencial	R.A.(Residencial Abierto)	57.100,00	0,231 (m2/m2)	-	-	-	-	-
P-8	Residencial	R.E. (Residencial Extensivo)	229.700,00	0,30 (m2/m2)	-	-	-	-	-
P-9	Residencial	R.E. (Residencial Extensivo)	145.600,00	0,30 (m2/m2)	-	-	-	-	-
P-10	Residencial	R.A.(Residencial Abierto) R.E. (Residencial Extensivo)	75.300,00	0,252 (m2/m2)	-	-	-	-	-
P-11	Residencial	R.A.(Residencial Abierto)	399.600,00	0,231 (m2/m2)	-	-	-	-	-
P-12	Residencial	R.A.(Residencial Abierto)	506.000,00	0,231 (m2/m2)	-	-	-	-	-
P-13	Residencial	R.A.(Residencial Abierto)	66.100,00	0,231 (m2/m2)	-	-	-	-	-
P-14	Residencial	R.A.(Residencial Abierto)	49.000,00	0,231 (m2/m2)	-	-	-	-	-
P-15	Residencial	R.A.(Residencial Abierto)	325.100,00	0,231 (m2/m2)	-	-	-	-	-

SECTOR: P 1

CLASIFICACIÓN:
SUELO URBANIZABLE (PROGRAMADO)
 (según ficha Innovación N°1)

CLASIFICACION: S. URBANIZABLE PROGRAMADO	ZONA: R.E.	SECTOR: P - 1
OBJETIVOS: Crecimiento ordenado del núcleo de población.		
SUPERFICIE BRUTA:		5,43 Has.
COEFICIENTE DE PONDERACION		1.25
APROV. LUCRATIVO (m² t.u.c.)		16.887
MEDIA DEL APROV. DEL SECTOR		0,311
APROV. TIPO AREA DE REPARTO		0,311
PROGRAMACION		1º Cuatrienio
SIST. GENERALES ADSCRITOS (m²):		
- Vial Periférico (Perif. I).		2.100
DESARROLLO:	PLAN PARCIAL PROYECTO URBANIZACION	
SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION	
CONDICIONES: - Abastec. agua potable 350 l/hab/dia. - Depuración aguas residuales		

Nombre de la Actuación:
P 1

Normas de Zona:
Residencial Extensivo (RE)

Objetivos:
Crecimiento ordenado del núcleo de población

Desarrollo:
- PLAN PARCIAL
- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Sistema de Actuación:
- COMPENSACIÓN

Condiciones:
- Conseguir abastecimiento de agua potable, 350 l/hab / día.
- Depuración de aguas residuales.

DIAGNÓSTICO PARA SU ADAPTACIÓN A LA LOUA:

ESTADO ACTUAL


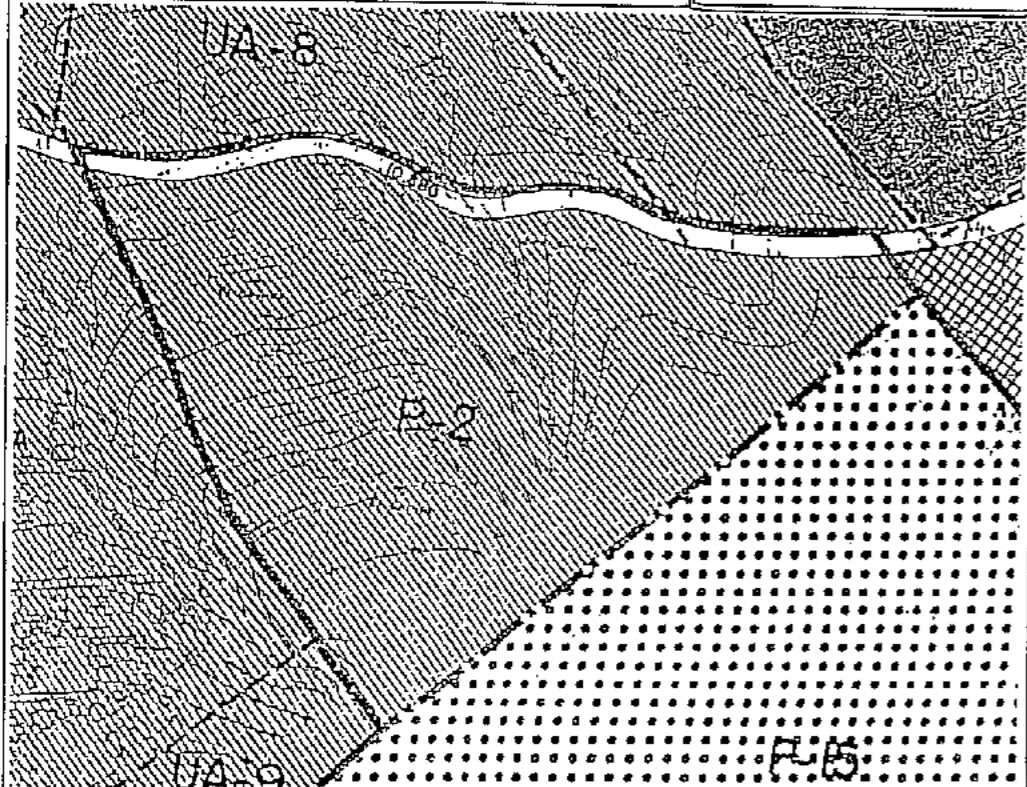
Estado de tramitación:
No hay desarrollo de este Sector

Estado de Ejecución Física:
No existen obras completas de urbanización

CONCLUSIONES RESPECTO A SU ADAPTACIÓN:

El Sector mantendrá su condición de suelo no desarrollado.

SECTOR: P 2

		
CLASIFICACION: S. URBANIZABLE PROGRAMADO	ZONA: R.E.	SECTOR: P - 2
		
OBJETIVOS: Crecimiento ordenado del núcleo de población.		
SUPERFICIE BRUTA:	15,89 Has.	
COEFICIENTE DE PONDERACION	1.00	
APROV. LUCRATIVO (m ² t.u.c.)	43.851	
MEDIA DEL APROV. DEL SECTOR	0,276	
APROV. TIPO AREA DE REPARTO	0,251	
PROGRAMACION	2º Cuatrienio	
SIST. GENERALES ADSCRITOS (m ²): - Vial Periférico (Perif. I).	10.880	
DESARROLLO:	PLAN PARCIAL PROYECTO URBANIZACION	
SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION	
CONDICIONES: - Abastec. agua potable 350 l/hab/dia. - Depuración aguas residuales		

CLASIFICACIÓN:
SUELO URBANIZABLE (PROGRAMADO)
 (según ficha Innovación Nº1)

Nombre de la Actuación:
 P 2

Normas de Zona:
 Residencial Extensivo (RE)

Objetivos:
 Crecimiento ordenado del núcleo de población

Desarrollo:
 - PLAN PARCIAL
 - PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Sistema de Actuación:
 - COMPENSACIÓN

Condiciones:
 - Conseguir abastecimiento de agua potable, 350 l/hab / día.
 - Depuración de aguas residuales.

DIAGNÓSTICO PARA SU ADAPTACIÓN A LA LOUA:

ESTADO ACTUAL

Estado de tramitación:

Está documentada la tramitación completa del sector, incluyendo reparcelación y urbanización aprobadas definitivamente. Está acreditada únicamente la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento (Fase 1ª).

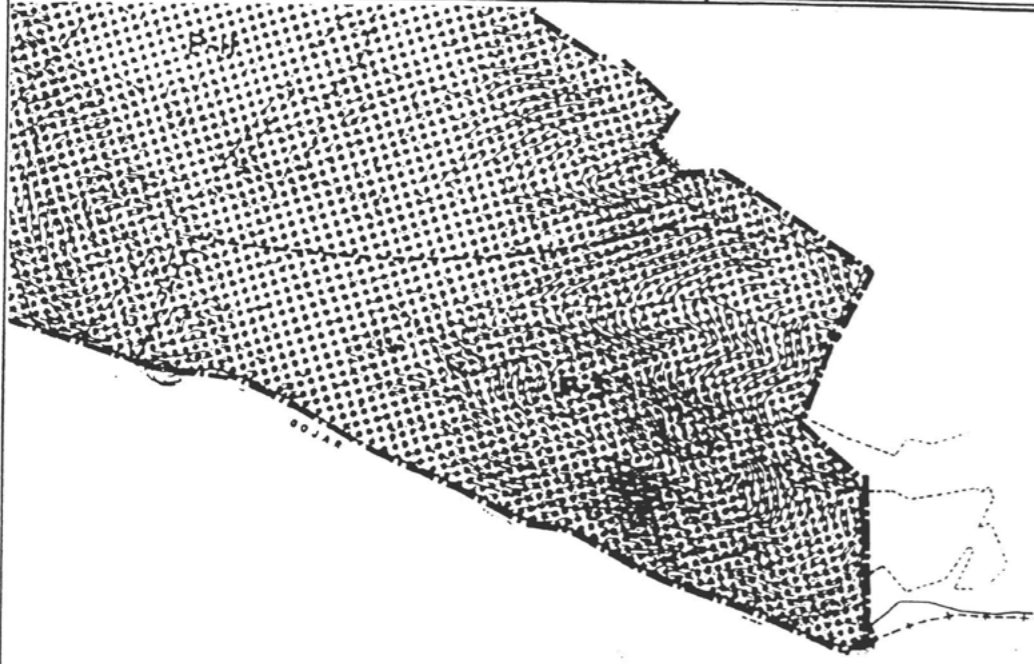
Estado de Ejecución Física:

Las obras de urbanización está aparentemente ejecutadas en la zona ejecutada, el resto (la gran mayoría del sector), no están ejecutadas.

CONCLUSIONES RESPECTO A SU ADAPTACIÓN:

Se mantendrá la condición de suelo urbanizable ordenado de la mayor parte del sector, incorporandose al suelo urbano consolidado la unidad de ejecución ejecutada y recepcionada.

SECTOR: P 3

CLASIFICACION: SUELO URBANIZABLE EN PROCESO GESTION (PROGRAMADO)	ZONA: R. A.	SECTOR: P - 3
		
OBJETIVOS: Sector con Plan Parcial Aprobado Definitivamente.		
SUPERFICIE BRUTA:	33.26 Has	
EDIFICABILIDAD BRUTA (M2/M2)..... APROV. LUCRATIVO (M2 t.u.c.)..... COEFICIENTE DE PONDERACION..... MEDIA DEL APROV. DEL SECTOR..... PROGRAMA..... APROV. TIPO DEL AREA DE REPARTO.. SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS	0.231	
DESARROLLO:	PLAN PARCIAL	
SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION	
CONDICIONES:	- Consequir abastecimiento de agua potable, 350 l/hab/día. - Consequir depuración de aguas residuales.	

Nombre de la Actuación:
P 3

Normas de Zona:
Residencial Abierto (RA)

Objetivos:
Sector con Plan Parcial Aprobado Definitivamente

Desarrollo:
- PLAN PARCIAL

Sistema de Actuación:
- COMPENSACIÓN

Condiciones:
 - Consequir abastecimiento de agua potable, 350 l/hab / día.
 - Consequir depuración de aguas residuales.

CLASIFICACIÓN:
SUELO URBANIZABLE EN PROCESO DE GESTIÓN (PROGRAMADO)

DIAGNÓSTICO PARA SU ADAPTACIÓN A LA LOUA:

ESTADO ACTUAL

Estado de tramitación:

Está documentada la tramitación completa del sector, incluyendo reparcelación y urbanización aprobadas definitivamente. Está acreditada la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento.

Estado de Ejecución Física:

Las obras de urbanización está aparentemente ejecutadas en su totalidad.

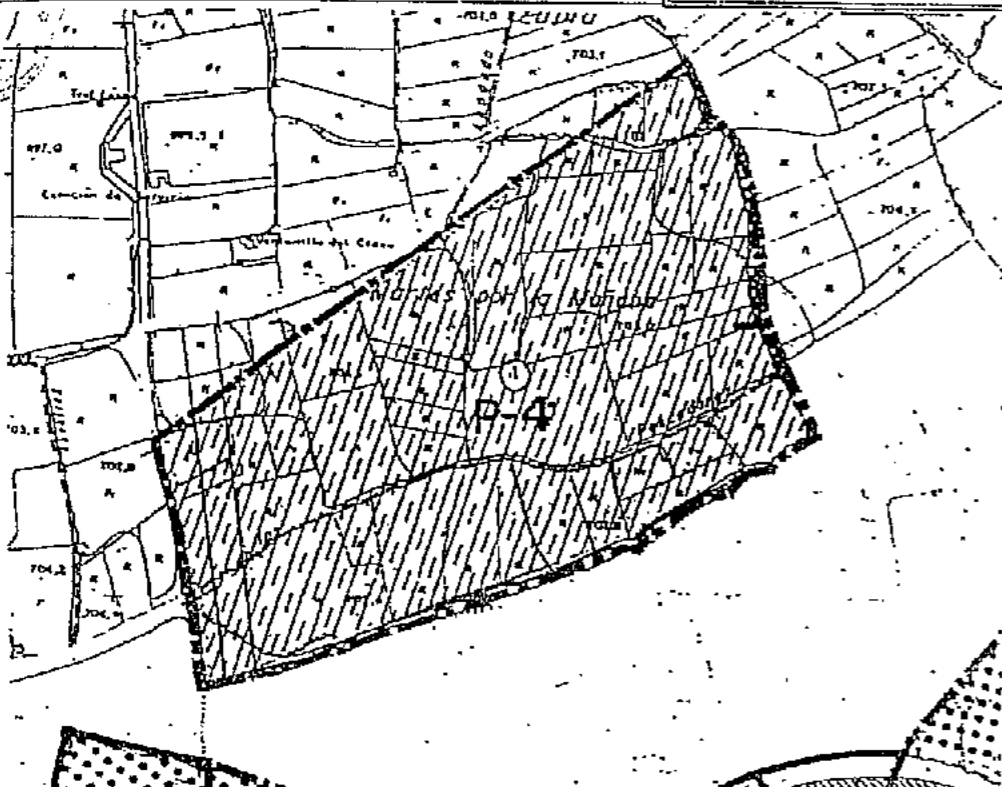
CONCLUSIONES RESPECTO A SU ADAPTACIÓN:

El suelo puede considerarse como Suelo Urbano Consolidado, al estar documentada la recepción de las obras de urbanización.

SECTOR: P 4

El Secretario

ACTUACIÓN: SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO	ZONA: IN	SECTOR: P.I - 4
---	-------------	--------------------



OBJETIVOS: Dotar al municipio de suelo industrial en su extrarradio y bien comunicado.

SUPERFICIE BRUTA:	16,963 Mos.
COEFICIENTE DE PONDERACION	1.00
APROV. LUCRATIVO (m ² E.U.C.)	52.756
MEDIA DEL APROV. DEL SECTOR	0,311
APROV. TIPO AREA DE REPARTO	0,311
PROGRAMACION	1º Cuatrienio
SIST. GENERALES ADSCRITOS (m ²):	
- Ctra. Granada	11.862

DESARROLLO: PLAN PARCIAL
PROYECTO URBANIZACION

SISTEMA DE ACTUACION: COOPERACION o COMPENSACION

CONDICIONES: - Abastec. agua potable 350 l/hab/dia.
- Depuración aguas residuales

El Secretario

CLASIFICACIÓN:
SUELO URBANIZABLE (PROGRAMADO)
(según ficha Innovación N°1)

Nombre de la Actuación:
P I4

Normas de Zona:
Industrial (IN)

Objetivos:
Dotar al municipio suelo industrial en su extrarradio y bien comunicado.

Desarrollo:
- PLAN PARCIAL
- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Sistema de Actuación:
- COMPENSACIÓN

Condiciones:
- Conseguir abastecimiento de agua potable, 350 l/hab / dia.
- Depuración de aguas residuales.

DIAGNÓSTICO PARA SU ADAPTACIÓN A LA LOUA:

ESTADO ACTUAL

Estado de tramitación:
Está documentada la tramitación completa del sector, incluyendo reparcelación y urbanización aprobadas definitivamente. Está acreditada la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento.

Estado de Ejecución Física:
Las obras de urbanización está aparentemente ejecutadas en su totalidad.

CONCLUSIONES RESPECTO A SU ADAPTACIÓN:

El suelo puede considerarse como Suelo Urbano Consolidado, al estar documentada la recepción de las obras de urbanización.

SECTOR: P 5

CLASIFICACION: S. URBANIZABLE PROGRAMADO	ZONA: R.E.	SECTOR: P - 5
OBJETIVOS: Crecimiento ordenado del núcleo de población.		
SUPERFICIE BRUTA:		11,73 Has.
COEFICIENTE DE PONDERACION	1.20	
APROV. LUCRATIVO (m ² t.u.c.)	32.375	
MEDIA DEL APROV. DEL SECTOR	0,276	
APROV. TIPO AREA DE REPARTO	0,251	
PROGRAMACION	2º Cuatrienio	
SIST. GENERALES ADSCRITOS (m ²):		
- Vial Periférico (Perif. I).	2.720	
DESARROLLO:	PLAN PARCIAL PROYECTO URBANIZACION	
SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION	
CONDICIONES:	- Abastec. agua potable 350 l/hab/dia. - Depuración aguas residuales	

Nombre de la Actuación:
P 5

Normas de Zona:
Residencial Extensivo (RE)

Objetivos:
Crecimiento ordenado del núcleo de población

Desarrollo:
- PLAN PARCIAL
- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Sistema de Actuación:
- COMPENSACIÓN

Condiciones:
- Conseguir abastecimiento de agua potable, 350 l/hab / día.
- Depuración de aguas residuales.

CLASIFICACIÓN:
SUELO URBANIZABLE (PROGRAMADO)
(según ficha Innovación N°1)

DIAGNÓSTICO PARA SU ADAPTACIÓN A LA LOUA:

ESTADO ACTUAL

Estado de tramitación:

Está documentada la tramitación completa del sector, incluyendo reparcelación y urbanización aprobadas definitivamente. Está acreditada la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento.

Estado de Ejecución Física:

Las obras de urbanización está aparentemente ejecutadas en su totalidad.

CONCLUSIONES RESPECTO A SU ADAPTACIÓN:

El suelo puede considerarse como Suelo Urbano Consolidado, al estar documentada la recepción de las obras de urbanización.

SECTOR: P 6

CLASIFICACION: S. URBANIZABLE PROGRAMADO	ZONA: R.E.	SECTOR: P - 6
OBJETIVOS: Crecimiento ordenado del núcleo de población.		
SUPERFICIE BRUTA:		4,15 Has.
COEFICIENTE DE PONDERACION	1.25	
APROV. LUCRATIVO (m² t.u.c.)	12.906	
MEDIA DEL APROV. DEL SECTOR	0,311	
APROV. TIPO AREA DE REPARTO	0,311	
PROGRAMACION	1º Cuatrienio	
SIST. GENERALES ADSCRITOS (m²): - Vial Periférico (Perif. I).	4.000	
DESARROLLO:	PLAN PARCIAL PROYECTO URBANIZACION	
SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION	
CONDICIONES: - Abastec. agua potable 350 l/hab/dia. - Depuración aguas residuales		

Nombre de la Actuación:
P 6

Normas de Zona:
Residencial Extensivo (RE)

Objetivos:
Crecimiento ordenado del núcleo de población

Desarrollo:
- PLAN PARCIAL
- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Sistema de Actuación:
- COMPENSACIÓN

Condiciones:
- Conseguir abastecimiento de agua potable, 350 l/hab / día.
- Depuración de aguas residuales.

CLASIFICACIÓN:
SUELO URBANIZABLE (PROGRAMADO)
(según ficha Innovación Nº1)

DIAGNÓSTICO PARA SU ADAPTACIÓN A LA LOUA:

ESTADO ACTUAL

Estado de tramitación:
Está documentada la tramitación completa del sector, incluyendo reparcelación y urbanización aprobadas definitivamente. Se acredita la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento.

Estado de Ejecución Física:
Las obras de urbanización está aparentemente ejecutadas en su totalidad.

CONCLUSIONES RESPECTO A SU ADAPTACIÓN:

El suelo puede considerarse como Suelo Urbano Consolidado, al estar documentada la recepción de las obras de urbanización.

SECTOR: P 7

CLASIFICACION: S. URBANIZABLE PROGRAMADO	ZONA: R.A.	SECTOR: P - 7
OBJETIVOS: Crecimiento ordenado del núcleo de población.		
SUPERFICIE BRUTA:		5,71 Has.
COEFICIENTE DE PONDERACION		1.05
APROV. LUCRATIVO (m² t.u.c.)		17.758
MEDIA DEL APROV. DEL SECTOR		0,311
APROV. TIPO AREA DE REPARTO		0,311
PROGRAMACION		1º Cuatrienio
SIST. GENERALES ADSCRITOS (m²): - Vial Periférico (Perif. I).		
DESARROLLO:	PLAN PARCIAL PROYECTO URBANIZACION	
SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION	
CONDICIONES: - Abastec. agua potable 350 l/hab/dia. - Depuración aguas residuales		

CLASIFICACIÓN:
SUELO URBANIZABLE (PROGRAMADO)
(según ficha Innovación N°1)

Nombre de la Actuación:
P 7

Normas de Zona:
Residencial Abierto (RA)

Objetivos:
Crecimiento ordenado del núcleo de población

Desarrollo:
- PLAN PARCIAL
- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Sistema de Actuación:
- COMPENSACIÓN

Condiciones:
- Conseguir abastecimiento de agua potable, 350 l/hab / día.
- Depuración de aguas residuales.

DIAGNÓSTICO PARA SU ADAPTACIÓN A LA LOUA:

ESTADO ACTUAL

Estado de tramitación:
No hay desarrollo de este Sector

Estado de Ejecución Física:
No existen obras completas de urbanización

CONCLUSIONES RESPECTO A SU ADAPTACIÓN:

El Sector mantendrá su condición de suelo no desarrollado.

SECTOR: P 8

CLASIFICACIÓN: S. URBANIZABLE PROGRAMADO	ZONA: R.E.	SECTOR: P-8
OBJETIVOS: Crecimiento ordenado del núcleo de población y regeneración paisajística y ambiental.		
SUPERFICIE BRUTA:		22,11 HaS
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN		1,00
APROV. LUCRATIVO (m² t.u.c.)		68.750
MEDIA DEL APROV. DEL SECTOR		0,311
APROV. TIPO ÁREA DE REPARTO		0,311
PROGRAMACIÓN		1º Cuatrienio
SIST. GENERALES ADSCRITOS (m²):		
- Vial Periférico (Perif. I).....		17.900
DESARROLLO: PLAN PARCIAL PROYECTO URBANIZACIÓN		
SISTEMA DE ACTUACIÓN: COMPENSACIÓN		
CONDICIONES: - El Sistema Local viario permitirá conexión de los extremos Norte y Sur, como solución alternativa y provisional a la ejecución del Sistema General. - Abastec. Agua potable 350 l/hab/día.		
<ul style="list-style-type: none"> - Conexión con redes exteriores de abastecimiento de agua, energía eléctrica y saneamiento. - Regeneración paisajística y ambiental de 36.000 m², independientemente de las superficies mínimas reglamentarias, destinadas a z. verdes (áreas de recreo y jardines), incluyendo en dicha superficie la del ámbito del S.G. a obtener (tratamiento provisional), así como la de z. verde colindante por el noroeste (1) - El planeamiento de desarrollo fijará las tipologías y ordenanzas específicas que permitan materializar la edificabilidad total prevista en los suelos que resulten aptos para construir. - Los suelos no destinados a usos lucrativos (residenciales) que excedan de las reservas mínimas obligatorias podrán contemplar usos compatibles dotacionales. - La superficie del Sector se podrá ajustar a la real existente una vez procedido al levantamiento topográfico específico sin que ello afecte a los parámetros urbanísticos siempre que la diferencia sea igual o inferior al 10% de la superficie total. - Otras condiciones particulares: Ver cuadro adjunto. 		

Nombre de la Actuación:
P 8

Normas de Zona:
Residencial Extensivo (RE)

Objetivos:
Crecimiento ordenado del núcleo de población

Desarrollo:
- PLAN PARCIAL
- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Sistema de Actuación:
- COMPENSACIÓN

Condiciones:
- Conseguir abastecimiento de agua potable, 350 l/hab / día.
- Depuración de aguas residuales.

CLASIFICACIÓN:
SUELO URBANIZABLE (PROGRAMADO)

(según ficha Innovación N°13)

DIAGNÓSTICO PARA SU ADAPTACIÓN A LA LOUA:

ESTADO ACTUAL

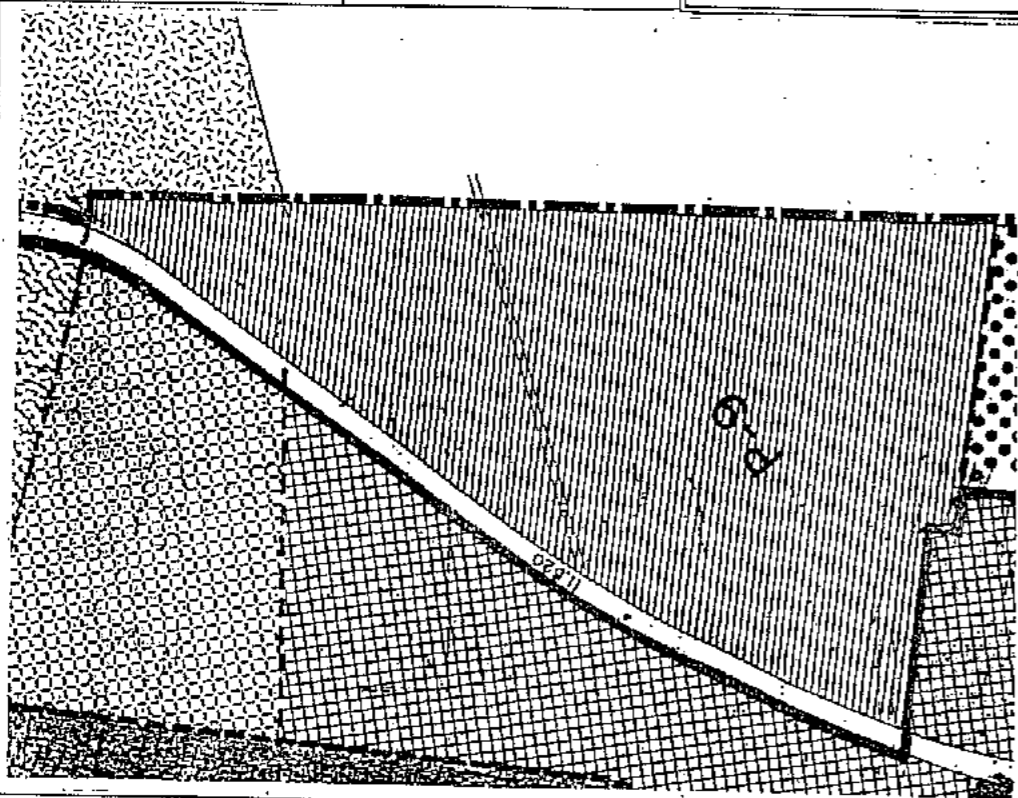
Estado de tramitación:
Existe aprobación inicial del Plan Parcial

Estado de Ejecución Física:
No existen obras completas de urbanización

CONCLUSIONES RESPECTO A SU ADAPTACIÓN:

El Sector mantendrá su condición de suelo no desarrollado (urbanizable sectorizado) en proceso de tramitación.

SECTOR: P 9

CLASIFICACION: S. URBANIZABLE PROGRAMADO	ZONA: R.E.	SECTOR: P - 9
		
OBJETIVOS: Crecimiento ordenado del núcleo de población.		
SUPERFICIE BRUTA:		15,71 Has.
COEFICIENTE DE PONDERACION	1.20	
APROV. LUCRATIVO (m ² t.u.c.)	43.365	
MEDIA DEL APROV. DEL SECTOR	0,276	
APROV. TIPO AREA DE REPARTO	0,251	
PROGRAMACION	2º Cuatrienio	
SIST. GENERALES ADSCRITOS (m ²):		
- Vial Periférico (Perif. I).	11.520	
DESARROLLO:	PLAN PARCIAL PROYECTO URBANIZACION	
SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION	
CONDICIONES:	- Abastec. agua potable 350 l/hab/dia. - Depuración aguas residuales	

CLASIFICACIÓN:
SUELO URBANIZABLE (PROGRAMADO)
(según ficha Innovación N°1)

Nombre de la Actuación:
P 9

Normas de Zona:
Residencial Extensivo (RE)

Objetivos:
Crecimiento ordenado del núcleo de población

Desarrollo:
- PLAN PARCIAL
- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Sistema de Actuación:
- COMPENSACIÓN

Condiciones:
- Conseguir abastecimiento de agua potable, 350 l/hab / día.
- Depuración de aguas residuales.

DIAGNÓSTICO PARA SU ADAPTACIÓN A LA LOUA:

ESTADO ACTUAL

Estado de tramitación:
No hay desarrollo de este Sector

Estado de Ejecución Física:
No existen obras completas de urbanización

CONCLUSIONES RESPECTO A SU ADAPTACIÓN:

El Sector mantendrá su condición de suelo no desarrollado.

SECTOR: P 10

CLASIFICACION: SUELO URBANIZABLE (PROGRAMADO)	ZONA: R. AG. R. A.	SECTOR: P - 10
OBJETIVOS: Crecimiento ordenado del núcleo de población.		
SUPERFICIE BRUTA:	5,24 Has	
COEFICIENTE DE PONDERACION	0,90	
APROV. LUCRATIVO (m² tu.o.)	14.458	
MEDIA DEL APROV. DEL SECTOR	0,276	
APROV. TIPO AREA DE REPARTO	0,251	
PROGRAMACION	2º Cuatrienio	
SIST. GENERALES ADSCRITOS (m²): - Vial periférico (Perif. I).		
DESARROLLO:	PLAN PARCIAL - PROYECTO DE URBANIZACIÓN	
SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION - COOPERACION	
CONDICIONES:	- Abastec. agua potable 350 l/hab/día. - Depuración de aguas residuales.	



Nombre de la Actuación:
P 10

CLASIFICACIÓN:
SUELO URBANIZABLE (PROGRAMADO)
(según ficha Innovación Nº11)

Normas de Zona:
Residencial Agrupado (AG)
Residencial Abierto (RA)

Objetivos:
Crecimiento ordenado del núcleo de población

Desarrollo:
- PLAN PARCIAL
- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Sistema de Actuación:
- COMPENSACIÓN - COOPERACIÓN

Condiciones:
- Conseguir abastecimiento de agua potable, 350 l/hab / día.
- Depuración de aguas residuales.

DIAGNÓSTICO PARA SU ADAPTACIÓN A LA LOUA:

ESTADO ACTUAL

Estado de tramitación:
Está documentada la tramitación completa del sector, incluyendo reparcelación y urbanización aprobadas definitivamente. Está acreditada la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento.

Estado de Ejecución Física:
Las obras de urbanización está aparentemente ejecutadas en su totalidad.

CONCLUSIONES RESPECTO A SU ADAPTACIÓN:

El suelo puede considerarse como Suelo Urbano Consolidado, al estar documentada la recepción de las obras de urbanización.

SECTOR: P 11

CLASIFICACIÓN:
SUELO URBANIZABLE EN PROCESO DE GESTIÓN (PROGRAMADO)

Nombre de la Actuación:
 P 11

Normas de Zona:
 Residencial Abierto (RA)

Objetivos:
 Sector con Plan Parcial Aprobado Definitivamente

Desarrollo:
 - PLAN PARCIAL

Sistema de Actuación:
 - COMPENSACIÓN

Condiciones:
 - Conseguir abastecimiento de agua potable, 350 l/hab / día.
 - Conseguir depuración de aguas residuales.

DIAGNÓSTICO PARA SU ADAPTACIÓN A LA LOUA:

ESTADO ACTUAL

Estado de tramitación:

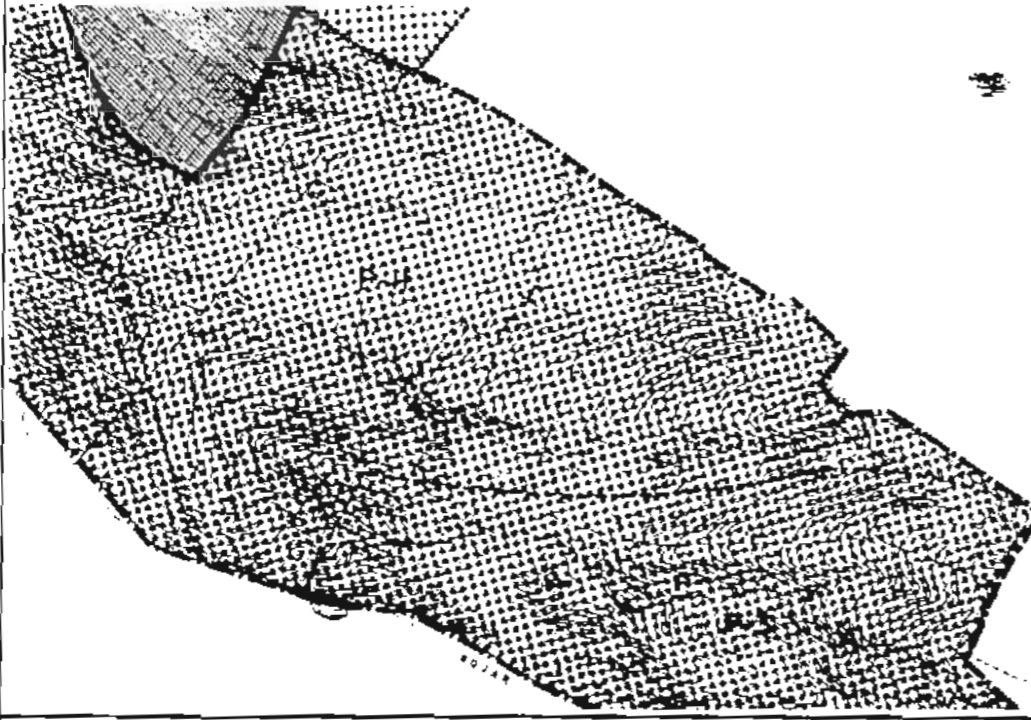
Está documentada la tramitación completa del sector, incluyendo reparcelación y urbanización aprobadas definitivamente de una de las Unidades de Actuación (11.1). Está acreditada la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento (devolución de aval, con referencia a la recepción de las obras).

Estado de Ejecución Física:

Las obras de urbanización está aparentemente ejecutadas en su totalidad (UA 11.1).

CONCLUSIONES RESPECTO A SU ADAPTACIÓN:

El suelo puede considerarse como Suelo Urbano Consolidado, la unidad ejecutada 11.1, al estar documentada la recepción de las obras de urbanización. el resto tendrá la consideración de suelo urbanizable ordenado.

CLASIFICACIÓN: SUELO URBANIZABLE EN PROCESO GESTIÓN (PROGRAMADO)	ZONA: R. A.	SECTOR: P - 11
		
OBJETIVOS: Sector con Plan Parcial Aprobado Definitivamente.		
SUPERFICIE BRUTA:	39.96 Has	
EDIFICABILIDAD BRUTA (M2/M2).....	0.231	
APROV. LUCRATIVO (M2 t.u.c.).....		
COEFICIENTE DE PONDERACION.....		
MEDIA DEL APROV. DEL SECTOR.....		
PROGRAMA.....		
APROV. TIPO DEL AREA DE REPARTO..		
SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		
DESARROLLO:	PLAN PARCIAL	
SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION	
CONDICIONES:	- Conseguir abastecimiento de agua potable, 350 l/hab/día. - Conseguir depuración de aguas residuales.	

SECTOR: P 12.1

CLASIFICACION: S. URBANIZABLE PROGRAMADO	ZONA: R.D.	SECTOR: P - 12.1
OBJETIVOS: Crecimiento ordenado del núcleo de población.		
SUPERFICIE BRUTA:		16,27 Has.
COEFICIENTE DE PONDERACION	1.10	
APROV. LUCRATIVO (m ² t.u.c.)	50.606	
MEDIA DEL APROV. DEL SECTOR	0,311	
APROV. TIPO AREA DE REPARTO	0,311	
PROGRAMACION	1º Cuatrienio	
SIST. GENERALES ADSCRITOS (m ²):		
- Vial Periférico (Perif. I).	2.720	
NUMERO MAXIMO DE PARCELAS	Ver Ord."RD"	
DESARROLLO:	PLAN PARCIAL PROYECTO URBANIZACION	
SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION	
CONDICIONES:		

Nombre de la Actuación:
P 12.1

Normas de Zona:
Residencial Diseminada (RD)

Objetivos:
Crecimiento ordenado del núcleo de población

Desarrollo:
- PLAN PARCIAL
- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Sistema de Actuación:
- COMPENSACIÓN

Condiciones:

CLASIFICACIÓN:
SUELO URBANIZABLE (PROGRAMADO)

(según ficha Innovación N°1) El Sector P 12 se subdivide en 3 sectores independientes

DIAGNÓSTICO PARA SU ADAPTACIÓN A LA LOUA:

ESTADO ACTUAL

Estado de tramitación:

Está documentada la tramitación completa del sector, incluyendo reparcelación y urbanización aprobadas definitivamente. Está acreditada la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento.

Estado de Ejecución Física:

Las obras de urbanización está aparentemente ejecutadas en su totalidad.

CONCLUSIONES RESPECTO A SU ADAPTACIÓN:

El suelo puede considerarse como Suelo Urbano Consolidado, al estar documentada la recepción de las obras de urbanización.

SECTOR: P 12.2

CLASIFICACION: S. URBANIZABLE PROGRAMADO	ZONA: R.D.	SECTOR: P - 12.2
OBJETIVOS: Crecimiento ordenado del núcleo de población.		
SUPERFICIE BRUTA:	18,94 Has.	
COEFICIENTE DE PONDERACION	1.10	
APROV. LUCRATIVO (m ² t.u.c.)	58.910	
MEDIA DEL APROV. DEL SECTOR	0,311	
APROV. TIPO AREA DE REPARTO	0,311	
PROGRAMACION	1º Cuatrienio	
SIST. GENERALES ADSCRITOS (m ²):	Ver Ord. "RD"	
NUMERO MAXIMO DE PARCELAS	Ver Ord. "RD"	
DESARROLLO:	PLAN PARCIAL PROYECTO URBANIZACION	
SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION	
CONDICIONES:		

Nombre de la Actuación:
P 12.2

Normas de Zona:
Residencial Diseminada (RD)

Objetivos:
Crecimiento ordenado del núcleo de población

Desarrollo:
- PLAN PARCIAL
- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Sistema de Actuación:
- COMPENSACIÓN

Condiciones:

CLASIFICACIÓN:
SUELO URBANIZABLE (PROGRAMADO)

(según ficha Innovación N°1) El Sector P 12 se subdivide en 3 sectores independientes

DIAGNÓSTICO PARA SU ADAPTACIÓN A LA LOUA:

ESTADO ACTUAL

Estado de tramitación:

Está documentada la tramitación completa del sector, incluyendo reparcelación y urbanización aprobadas definitivamente. Está acreditada la recepción de la urbanización por parte del Ayuntamiento.

Estado de Ejecución Física:

Las obras de urbanización está aparentemente ejecutadas en su totalidad.

CONCLUSIONES RESPECTO A SU ADAPTACIÓN:

El suelo puede considerarse como Suelo Urbano Consolidado, al estar documentada la recepción de las obras de urbanización.

SECTOR: P 12.3

(Granada)	
CLASIFICACION: S. URBANIZABLE PROGRAMADO	ZONA: R.A.
SECTOR: P - 12.3	
OBJETIVOS: Crecimiento ordenado del núcleo de población.	
SUPERFICIE BRUTA:	15,39 Has.
COEFICIENTE DE PONDERACION	1.10
APROV. LUCRATIVO (m ² t.u.c.)	47.850
MEDIA DEL APROV. DEL SECTOR	0,311
APROV. TIPO AREA DE REPARTO	0,311
PROGRAMACION	1º Cuatrienio
SIST. GENERALES ADSCRITOS (m ²):	
NUMERO MAXIMO DE PARCELAS	
DESARROLLO:	PLAN PARCIAL PROYECTO URBANIZACION
SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
CONDICIONES:	

Nombre de la Actuación:
P 12.3

Normas de Zona:
Residencial Abierta (RA)

Objetivos:
Crecimiento ordenado del núcleo de población

Desarrollo:
- PLAN PARCIAL
- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Sistema de Actuación:
- COMPENSACIÓN

Condiciones:

CLASIFICACIÓN:
SUELO URBANIZABLE (PROGRAMADO)

(según ficha Innovación Nº1) El Sector P 12 se subdivide en 3 sectores independientes

DIAGNÓSTICO PARA SU ADAPTACIÓN A LA LOUA:

ESTADO ACTUAL

Estado de tramitación:
Está documentada la tramitación del Plan Parcial del sector.

Estado de Ejecución Física:
Las obras de urbanización no están ejecutadas.

CONCLUSIONES RESPECTO A SU ADAPTACIÓN:

El suelo mantiene su consideración de suelo urbanizable, en este caso ordenado al estar acreditada la aprobación definitiva de la ordenación.

SECTOR: P 13

CLASIFICACIÓN:
SUELO URBANIZABLE (PROGRAMADO)
 (según ficha Innovación Nº1)

CLASIFICACION: S. URBANIZABLE PROGRAMADO	ZONA: R.A.
SECTOR: P - 13	
OBJETIVOS: Crecimiento ordenado del núcleo de población.	
SUPERFICIE BRUTA:	6,61 Has.
COEFICIENTE DE PONDERACION	1.10
APROV. LUCRATIVO (m ² t.u.c.)	20.557
MEDIA DEL APROV. DEL SECTOR	0,311
APROV. TIPO AREA DE REPARTO	0,311
PROGRAMACION	1º Cuatrienio
SIST. GENERALES ADSCRITOS (m ²): - Vial Periférico (Perif. I).	9.040
DESARROLLO:	PLAN PARCIAL PROYECTO URBANIZACION
SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION
CONDICIONES: - Abastec. agua potable 350 l/hab/dia. - Depuración aguas residuales	

Nombre de la Actuación:
P 13

Normas de Zona:
Residencial Abierto (RA)

Objetivos:
Crecimiento ordenado del núcleo de población

Desarrollo:
- PLAN PARCIAL
- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Sistema de Actuación:
- COMPENSACIÓN

Condiciones:
- Conseguir abastecimiento de agua potable, 350 l/hab / día.
- Depuración de aguas residuales.

DIAGNÓSTICO PARA SU ADAPTACIÓN A LA LOUA:

ESTADO ACTUAL


Estado de tramitación:
No hay desarrollo de este Sector

Estado de Ejecución Física:
No existen obras completas de urbanización

CONCLUSIONES RESPECTO A SU ADAPTACIÓN:

El Sector mantendrá su condición de suelo no desarrollado (suelo urbanizable sectorizado).

SECTOR: P 14

CLASIFICACION: S. URBANIZABLE PROGRAMADO	ZONA: R.A.	SECTOR: P - 14
		
OBJETIVOS: Crecimiento ordenado del núcleo de población.		
SUPERFICIE BRUTA:		4,90 Has.
COEFICIENTE DE PONDERACION		0,95
APROV. LUCRATIVO (m ² t.u.c.)		13.524
MEDIA DEL APROV.-DEL SECTOR		0,276
APROV. TIPO AREA DE REPARTO		0,251
PROGRAMACION		2º Cuatrienio
SIST. GENERALES ADSCRITOS (m ²):		
- Vial Periférico (Perif. I).		
DESARROLLO:	PLAN PARCIAL PROYECTO URBANIZACION	
SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION	
CONDICIONES: - Abastec. agua potable 350 l/hab/dia. - Depuración aguas residuales		

Nombre de la Actuación:
P 14

Normas de Zona:
Residencial Abierto (RA)

Objetivos:
Crecimiento ordenado del núcleo de población

Desarrollo:
- PLAN PARCIAL
- PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Sistema de Actuación:
- COMPENSACIÓN

Condiciones:
- Conseguir abastecimiento de agua potable, 350 l/hab / día.
- Depuración de aguas residuales.

CLASIFICACIÓN:
SUELO URBANIZABLE (PROGRAMADO)

DIAGNÓSTICO PARA SU ADAPTACIÓN A LA LOUA:

ESTADO ACTUAL

Estado de tramitación:
No hay desarrollo de este Sector

Estado de Ejecución Física:
No existen obras completas de urbanización

CONCLUSIONES RESPECTO A SU ADAPTACIÓN:

El Sector mantendrá su condición de suelo no desarrollado (urbanizable sectorizado).

SECTOR: P 15

**CLASIFICACIÓN:
SUELO URBANIZABLE
(NO PROGRAMADO)**

Nombre de la Actuación:
P 15

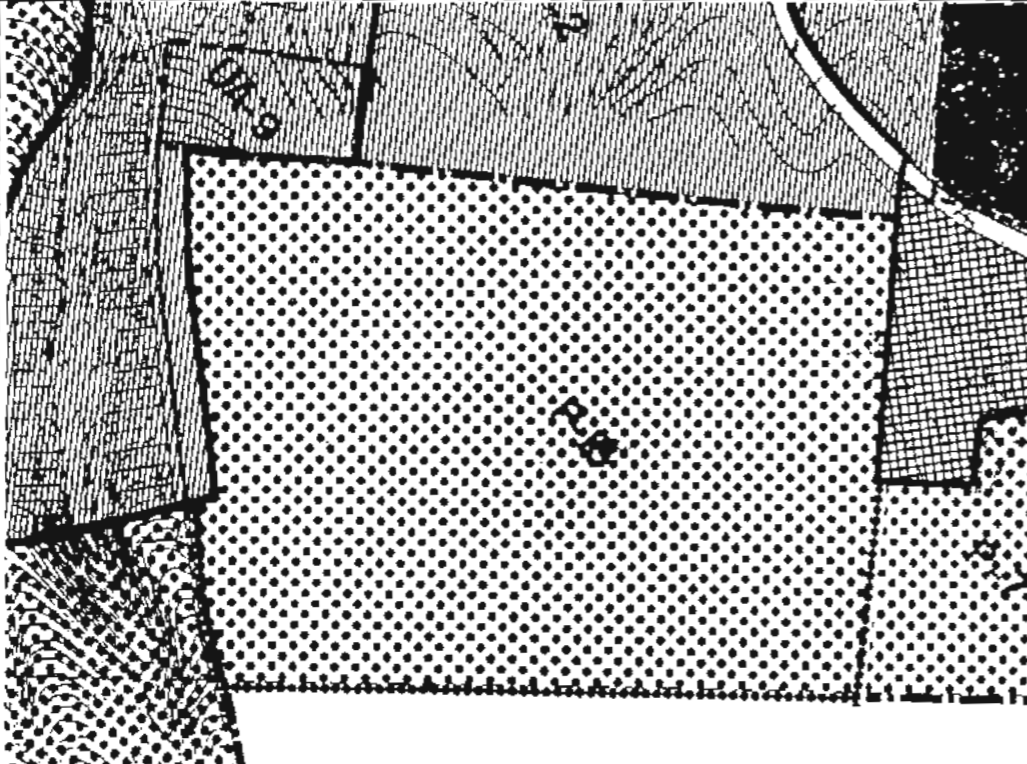
Normas de Zona:
Residencial Abierto (RA)

Objetivos:
Crecimiento ordenado del núcleo de población

Desarrollo:
- PLAN PARCIAL

Sistema de Actuación:
- COMPENSACIÓN

Condiciones:
- Conseguir abastecimiento de agua potable, 350 l/hab / día.
- Conseguir depuración de aguas residuales.

CLASIFICACION: SUELO URBANIZABLE (NO PROGRAMADO)	ZONA: R. A.	SECTOR: P - 15
		
OBJETIVOS: Previsión de suelo para incorporarlo al desarrollo urbano en el momento en que se justifique la demanda del mismo.		
SUPERFICIE BRUTA:		32.51 Has
EDIFICABILIDAD BRUTA (M2/M2).....		0.231
APROV. LUCRATIVO (M2 t.u.c.).....		_____
COEFICIENTE DE PONDERACION.....		_____
MEDIA DEL APROV. DEL SECTOR.....		_____
PROGRAMA.....		_____
APROV. TIPO DEL AREA DE REPARTO..		_____
SUP. SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS		_____
DESARROLLO:	PLAN PARCIAL	
SISTEMA DE ACTUACION:	COMPENSACION	
CONDICIONES: - Conseguir abastecimiento de agua potable, 350 l/hab/dia. - Conseguir depuración de aguas residuales.		

DIAGNÓSTICO PARA SU ADAPTACIÓN A LA LOUA:

ESTADO ACTUAL

Estado de tramitación:
No hay desarrollo de este Sector

Estado de Ejecución Física:
No existen obras completas de urbanización

CONCLUSIONES RESPECTO A SU ADAPTACIÓN:

El Sector mantendrá su condición de suelo no desarrollado (urbanizable no sectorizado).

II.2.3. SISTEMAS GENERALES

En el planeamiento general vigente se establecen las siguientes previsiones en materia de Sistemas Generales:

1. En la ficha original (aprobación Definitiva 1995) del Sector P4, aparece el Sistema General Adscrito, de 8 Has.

Con posterioridad, en el marco de las Modificaciones de Planeamiento realizadas en el ajuste de los sectores, se refieren en las fichas de condiciones de desarrollo los siguientes sistemas generales:

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (Fichas Modificación N°1 PGOU)		
Sector P 1. Sistema General Vial Periférico (Perif I)	Viarío. previsto	2.100 m2
Sector P 2. Sistema General Vial Periférico (Perif I)	Viarío. previsto	10.880 m2
Sector P I4. Sistema General Vial Ctra Granada	Viarío. Previsto y ejecutado	11.862 m2
Sector P 5. Sistema General Vial Periférico (Perif I)	Viarío. previsto	2.720 m2
Sector P 6. Sistema General Vial Periférico (Perif I)	Viarío. previsto	4.000 m2
Sector P 8. Sistema General Vial Periférico (Perif I)	Viarío. previsto	17.900 m2
Sector P 9. Sistema General Vial Periférico (Perif I)	Viarío. previsto	11.520 m2
Sector P 12.1. Sistema General Vial Periférico (Perif I)	Viarío. previsto	2.720 m2
Total Sistema de Sistemas Generales viarios previsto		63,622 m2

Mas allá de los anteriores sistemas generales referidos, únicamente figuran previsiones de sistemas generales de tipo Espacios Libres, con una superficie (según cuadro del AR 2, de 52.650 m2.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (Area de Reparto 2)		
Z.V. AR 2	Espacios Libres. Suelo obtenido	52.650,00
Parque Periurbano (restauración de canteras antiguo sector P-4)	Espacios Libres. Suelo obtenido	65.097,00
Total Sistema General de Espacios Libres		117.747,00

En cuanto a Sistemas Generales de Equipamientos, el Plano 02 del PGOU de La Zubia recoge como Sistema General de Equipamientos previsto el Nuevo Cementerio de La Zubia.

II.2.4. EL SUELO NO URBANIZABLE DEL PLAN GENERAL

La ordenación del suelo no urbanizable del Plan General, se basa en la siguiente zonificación:

Art. 4.4.3. A) SUELO DE PROTECCIÓN ESPECIAL. Referido en la normativa del Plan como la zona coincidente con el espacio protegido por el Plan Especial de Protección del Medio Físico Pinares de la Zubia (actual FR-1).

Art. 4.4.3 B) SUELO DE PROTECCIÓN CAUTELAR. Referido en la normativa del Plan General como zona protegida por el PEPMF en la zona Denominada Vega de Granada (Actual Zona Cautelar Vega de Granada del PEPMF).

Art. 4.4.3 C) SUELO DE PROTECCIÓN COMÚN. Referido en la normativa del Plan General como el resto de suelos no urbanizables no incluidos en las anteriores categorías.

El carácter de la anterior ordenación del Suelo No Urbanizable se basa en las protecciones territoriales existentes, y en la regulación del suelo restante mediante condiciones generales (Art. 4.4.2) y particulares (Art.4.4.3).

A efectos de diagnóstico de la ordenación del suelo no urbanizable, descrita en el Plan General, se deben considerar además, los siguientes aspectos que inciden sobre el territorio:

Legislación sectorial de aplicación, descrita y recogida en la Memoria de Ordenación III.1. Clasificación del Suelo.

Planificación Territorial de aplicación, tanto el Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada como el Plan Especial de Protección del Medio Físico.

II.3. GRADO DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

En el periodo de vigencia del Plan General, han sido realizadas diversas actuaciones urbanísticas en desarrollo y ejecución del mismo, las cuales tras análisis del planeamiento aprobado, de las actuaciones públicas efectuadas y las comprobaciones de trabajo de campo, permiten obtener el grado de ejecución del planeamiento vigente en relación a la urbanización de Sectores de Suelo Urbanizable y las distintas Unidades de Ejecución contempladas en el Suelo Urbano, obteniéndose los siguientes datos:

TRAMITACIÓN INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

PP SEÑORÍO DE LA ZUBIA	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	Parcela 49, 50 y 51			3/10/1998	BOP 30/03/1998
	Innovación			10/28/2004	BOP 10/12/2004
Recepción Obras de Urbanización acreditada					

PP LAUREL DE LA REINA	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	Plan Parcial			9/22/1983	9/22/1983
Recepción Obras de Urbanización acreditada					

PERI HUERTA RIVERA	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	Plan Especial	4/1/1987	BOP 15/04/1987	7/28/1988	
Recepción Obras de Urbanización acreditada					

PERI HUERTA GRANDE	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	Modificaciones al PERI	5/11/1999	BOP 11/06/1999	5/24/2002	BOP 15/02/2003
Recepción Obras de Urbanización acreditada					

PE CUMBRES VERDES	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	Plan Especial	7/20/1988	BOP 09/08/1988	7/4/1990	11/27/2003

LOS CARBALLOS	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	No precisa desarrollo (sin cargas)				

Unidades de Ejecución

UA-01	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	SIN DESARROLLO				

UA-02	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	Modificación UA 2	4/6/2000	BOP 11/05/2000	10/26/2000	BOP 28/11/2000

UA-03	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	Estudio de Detalle UA-03, dos viales y senda peatonal	7/30/1997	BOP 27/08/1997	12/23/1997	BOP 09/02/1998

Proyecto de Reparcelación	7/30/1997	BOP 27/08/1997	12/23/1997	BOP 09/02/1998
Proyecto de Urbanización UA-03, dos viales y senda peatonal	7/30/1997	BOP 27/08/1997	12/23/1997	BOP 09/02/1998
Recepción Obras de Urbanización acreditada				

UA-04	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	Proyecto de Urbanización UA 4	4/22/1999	BOP 08/05/1999	7/22/1999	BOP 24/08/1999
	Modificación UA 4	4/6/2000	BOP 11/05/2000	10/26/2000	BOP 28/11/2000
	PERI UA 4	6/29/2000	BOP 19/07/2000	3/2/2001	BOP 09/04/2001
	Subdivisión UA-04 en UA- 4.1 y UA-4.2	3/22/2001	BOP 10/04/2001	6/12/2001	BOP 07/07/2001
	Proyecto de Urbanización UA-04 Sotoverde, Con Monachil, C/	4/22/2001	BOP 18/05/1999	4/21/2000	BOP 24/08/1999
	Proyecto de Urbanización UA 4-1	7/31/2001	BOP 29/08/2001	9/27/2001	BOP 25/10/2001
Acta de Recepción Obras de Urbanización De UA 4.1: SI					

UA-05	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	Subdivisión UA-05 en UA- 5A y UA-5B	10/28/2004	BOP 12/01/2005	-	-

UA-06	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	SIN DESARROLLO				

UA-07	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	UA 7	7/25/1995	BOP 25/09/1995		
	Proyecto de Urbanización	11/24/1998	BOP 21/12/1998	2/17/1999	BOP 20/03/1999
	Proyecto de Reparcelación	7/25/1995	BOP 25/09/1995	3/10/1998	BOP 14/04/1998
	Modificación Proy Urbanización			2/20/2003	BOP 18/03/2003
Acta de Recepción Obras de Urbanización De UA 7: SI					

UA-08	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	Subdivisión UA-08 en tres Ues	7/27/1998	BOP 21/08/1998	9/28/1998	BOP 23/10/1998
	Proyecto de Urbanización 08-A	7/27/1998	BOP 21/08/1998	9/28/1998	BOP 23/10/1998
	Modificación Proyecto Urbanización de la UA -08	5/6/2003	BOP 30/05/2003	10/23/2003	BOP 18/11/2003
Acta de Recepción Obras de Urbanización De UA 8: SI					

UA-09	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	Estudio de Detalle de la UA-09	7/27/1998	BOP 21/08/1998	9/28/1998	BOP 23/10/1998
	Proyecto de Urbanización UA-09 C/ Mulhacén	4/22/1999	BOP 18/05/1999	9/21/2000	BOP 28/11/2000
Acta de Recepción Obras de Urbanización De UA 9: SI					

UA-10	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	Proyecto de Urbanización	3/22/1995	BOP 25/04/1995		
	Proyecto de Reparcelación	11/28/1995	BOP 20/12/1995	3/20/1996	BOP 27/04/1996
	Proyecto de Urbanización	11/28/1995	BOP 20/12/1995	3/20/1996	BOP 27/04/1996
Recepción Obras de Urbanización acreditada					

UA-11	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	UA- 11	4/25/1995	BOP 07/06/1995		
	Proyecto Reparcelación	4/25/1995	BOP 07/06/1995/06/1996	BOP 09/10/1996
	Proyecto de Urbanización	4/25/1995	/06/1996	BOP 09/10/1996
Recepción Obras de Urbanización acreditada					

UA-12	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	SIN DESARROLLO				

Sectores de Suelo Urbanizable

P-01	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	SECTOR SIN DESARROLLO				

P-02	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	Plan Parcial PP-2	5/24/2001	5/31/2001	7/26/2001	BOP 11/07/2002
	Proyecto de Reparcelación	2/21/2002		2/21/2009	BOP 10/07/2009
	Proyecto de Urbanización	1/17/2002	BOP 01/02/2002	6/27/2002	BOP 18/07/2002
Acta de Recepción Obras de Urbanización: ÚNICAMENTE FASE					

P-03	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	Plan Parcial PP- 3	2/14/1990	BOP 14/03/1990	1/22/1992	BOP 07/08/2003
	Proyecto de Compesación	20-Jun-02			
	Proyecto de Urbanización	9/12/2002	BOP 02/10/2002	11/14/2002	BOP 07/12/2002
	Modificado de Proyecto de Urbanización viario P-11 y P-3	11/6/2003	BOP 03/12/2003	2/12/2004	BOP 09/03/2004
Acta de Recepción Obras de Urbanización: SI					

P-04	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
P-I04	Plan Parcial PP-14	7/19/2001	BOP 28/08/2001	7/24/2002	BOP 24/05/2003
	Proyecto de Reparcelación	4/7/2005	BOP 22/04/2005		
	Proyecto de Urbanización	2/19/2004	BOP 12/03/2004	4/22/2004	BOP 03/06/2004
Acta de Recepción Obras de Urbanización: SI					

P-05	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	Plan Parcial PP-5	7/18/2002	BOP 01/08/2002	11/25/2003	BOP 13/02/2004
	Proyecto de Reparcelación	9/28/2006	BOP 19/11/2007		
	Proyecto de Urbanización (con camino??)	7/27/2006			BOP 05/01/2007
Acta de Recepción Obras de Urbanización: SI					

P-06	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	Plan Parcial PP-6	1/16/1997	BOP 06/02/1997	12/23/1997	BOP 09/02/1998
	Proyecto de Reparcelación	4/1/1997	BOP 07/05/1997	12/23/1997	BOP 09/02/1998
	Proyecto de Urbanización	1/16/1997	BOP 06/02/1997	12/23/1997	BOP 09/02/1998
Acta de Recepción Obras de Urbanización acreditada					

P-07	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	SECTOR SIN DESARROLLO				

P-08	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def

	Plan Parcial PP-8	1/11/2007	BOP 01/02/2007		
P-09	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	SECTOR SIN DESARROLLO				
P-10	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	Plan Parcial PP-10	11/7/2002	11/26/2002	9/30/2003	BOP 23/12/2003
	Proyecto de Reparcelación	6/24/2004	7/9/2004	9/9/2004	BOP 23/09/2004
	Proyecto de Urbanización	11/18/2004	BOP 02/12/2004	1/7/2005	BOP 26/01/2005
	Acta de Recepción Obras de Urbanización: SI (PP 10 HUERTA)				
P-11	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	Plan Parcial PP-11	2/14/1990	BOP 14/03/1990	1/22/1992	BOP 11/04/2003
P-11.UE2	Proyecto de Reparcelación	4/22/1999	BOP 18/05/1999	12/23/1999	BOP 21/01/2000
	Proyecto de Urbanización	4/27/2000	BOP 17/05/2000	11/23/2000	BOP 02/07/2002
	Acta de Recepción Obras de Urbanización: SI				
P-12	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
P-12.1	Plan Parcial PP-12.1	5/11/1999	BOP 30/11/1999	11/27/2001	BOP 22/05/2002
	Modificación del Plan Parcial PP-12.1	9/22/2005	BOP 13/10/2005	4/26/2007	BOP 05/06/2007
	Proyecto de Reparcelación P-12.1			10/16/2003	BOP 17/11/2003
	Modificación del Proyecto de Reparcelación P-12.1	10/18/2007	BOP 19/11/2007	1/24/2008	BOP 10/03/2008
	Proyecto de Urbanización P-12.1	11/23/2000	BOP 05/01/2001	2/3/2005	BOP 19/07/2005
	Acta de Recepción Obras de Urbanización: SI				
P-12.2	Plan Parcial PP-12.2	5/11/1999	BOP 30/11/1999	11/27/2001	BOP 22/05/2002
	Proyecto de Reparcelación P-12.2	6/22/2006	BOP 27/07/2006	9/28/2006	BOP 30/10/2006
	Proyecto de Urbanización P-12.2	11/23/2000	BOP 05/01/2001	9/28/2006	BOP 30/10/2006
	Acta de Recepción Obras de Urbanización: SI				
P-12.3	Plan Parcial PP-12.3	9/13/2001	BOP 08/10/2001	4/12/2002	BOP 22/07/2005
	Proyecto de Reparcelación P-12.3				
	Proyecto de Urbanización P-12.3				
P-13	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	SECTOR SIN DESARROLLO				
P-14	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	SECTOR SIN DESARROLLO				
P-15	Trámites Realizados	A.Inicial	publicación A Inicial	A. Def	publicación A.Def
	SECTOR SIN DESARROLLO				

II.4. AMBITOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN CONTENIDOS EN EL PLAN GENERAL, POR SU VALOR ARQUITECTÓNICO, HISTÓRICO O CULTURAL

En materia de Patrimonio Histórico, se recogen los siguientes elementos:

En materia de Patrimonio

- BIC Baños Arabes de La Zubia.

Declarado Bien de Interés Cultural dentro de la tipología de Monumento según Decreto 200/2003, de 1 de Julio, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con la categoría de Monumento, los Baños Arabes de La Zubia (Granada). BOJA Num. 142. 25 de Julio de 2003.

- BIC Iglesia de Ntra. Sra. de la Asunción.

Declarado Bien de Interés Cultural dentro de la tipología de Monumento según Decreto 570/2004, de 21 de Dicimebre, por el que se declara Bien de Interés Cultural, con la categoría de Monumento, la Iglesia de Ntra. Sra de la Asunción, en la Zubia (Granada). BOJA Num. 4. 7 de enero de 2005.

II.5. PROYECTOS O INSTRUMENTOS DE PLANIFICACIÓN SECTORIAL CUYOS EFECTOS HAYAN SOBREVENIDO AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE

Durante el periodo de vigencia del Plan General, han sobrevenido las siguientes actuaciones:

En materia de planeamiento supramunicipal.**Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada.**

Aprobado por el Decreto 244/ 1999, de 27 de Diciembre, publicado en BOJA de 28 de marzo de 2000 y modificaciones en 11 de mayo de 2005.

En materia de Infraestructuras

- Aprobación y ejecución del proyecto de la Autovía A-44, tramo correspondiente al TM de La Zubia (Orden de 26 de noviembre de 1998).

En materia de Espacios Protegidos

- Espacio Natural de Sierra Nevada.

El municipio de La Zubia está afectado por el Parque Nacional y Natural, cuyos instrumentos jurídicos de ordenación y gestión son el PORN de Sierra Nevada, el PRUG del Parque Nacional y el PRUG del Parque Natural de Sierra Nevada. Los tres han sido aprobados por Decreto 238/2011, de 12 de julio, por el que se establece la Ordenación y Gestión de Sierra Nevada.

Hay que reseñar la declaración de Parque Natural de Sierra Nevada (Ley 2/1989, de 18 de Julio), que aunque anterior al Plan General, no estaba recogido expresamente en el mismo.

- Via Pecuaria Colada Realenga de la Redonda. Ancho legal 16 m. BOE de 12 de Agossto de 1964. Deslindada parcialmente en zona de afectación al P-8. BOJA de 23 de diciembre de 2011.

- LIC Sierra Nevada (ES6140004), coincidente gráficamente con el Espacio Natural de Sierra Nevada.

- Deslinde de Montes Públicos.

En esta zona será de aplicación lo previsto en la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y en su reglamento aprobado por el Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, la Ley 43/2003, de 21 de Noviembre, de Montes, modificada por la ley 10/2006, de 28 de abril y el Decreto 485/1962, de 22 de febrero, del Reglamento de Montes, modificado por el Real Decreto 367/2010, de 26 de marzo.

Así, conforma Dominio Público Forestal el Monte Público "Monte del Pueblo de La Zubia", con código GR- 30012- AY y cuya titularidad corresponde al Ayuntamiento de La Zubia. Existe un deslinde parcial del mismo, según Orden de 5 de noviembre de 2009, del expediente de deslinde parcial del monte público "Monte del Pueblo de La Zubia", exp. MO/00077/2007, núm 16-A del CUP, código GR-30012-AY.

- Zonas de riesgo de inundación.

En estas zonas será de aplicación lo previsto en el Decreto 189/2002, de 2 de julio por el que se aprueba el Plan de prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces. Quedan definidos 4 puntos de riesgo en el inventario:

Barranco del Picón (nivel de riesgo B)
Barranco de Corvales (nivel de riesgo B)
Barranco del Pincha (nivel de riesgo A)
Barranco de la negra (nivel de riesgo C)

- Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF), aprobado definitivamente por Resolución de 6 de Marzo de 1987 de la Dirección General de Urbanismo, y publicado el 27 de Marzo de 2007.

Protección por el PEPMF. Espacio Protegido: Sierra Nevada. CS-5.

Protección por el PEPMF. Espacio Protegido: Pinares de La Zubia. FR-1.

Protección por el PEPMF. Protección Cautelar "Vega de Granada".

III. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LOS CRITERIOS DE ADAPTACIÓN

III.0. INTRODUCCIÓN

El documento de adaptación parcial, conforme a la regulación establecida en los artículos 1 a 6 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, establece las determinaciones de ordenación estructural para el municipio de La Zubia, que se estructuran en los siguientes contenidos:

Art.3.2.a) Clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, [...]

Art.3.2.b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, [...]

Art.3.2.c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.

Art.3.2.d) Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, [...]

Art.3.2.e) Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas.

Art.3.2.f) Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural.

Art.3.2.g) Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural [...]

Además, para los municipios de relevancia territorial:

- Definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos, y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos.

- Identificación de los sistemas generales existentes de incidencia o interés regional o singular.

Los anteriores contenidos se reflejarán conforme a los criterios y contenidos del Art.4 y Art.5.

El contenido documental se realiza conforme al Art. 6.

III.1. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

La clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.

A los efectos previstos en el artículo 3.2.a del Decreto 11/2008, los criterios de clasificación son los siguientes:

a) **Tiene la consideración de suelo urbano consolidado** el que esté clasificado como urbano por el planeamiento general vigente y cumpla las condiciones previstas en el artículo 45.2.A) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, así como el que estando clasificado como urbanizable se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo.

En este sentido, el suelo urbano consolidado está constituido por:

- Los terrenos así clasificados por el Plan General de La Zubia, y que cumplan con las determinaciones del Art.45 de la LOUA al respecto.

- Aquellos suelos que habiendo sido objeto de desarrollo, se encuentran tramitados y desarrollados totalmente, incluyendo la acreditación de la recepción de las obras de urbanización.

b) El resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente **tiene la consideración de suelo urbano no consolidado**, con 2 situaciones diferenciadas:

- Se determinará el estado transitorio (Suelo Urbano No Consolidado en Transición), aquellas zonas de suelo urbano en desarrollo, que con planeamiento de desarrollo en tramitación o en ejecución, aun no se encuentren en situación de suelo urbano consolidado.

- El resto de Unidades de Ejecución no desarrolladas, cuyo planeamiento de referencia sigue siendo el Plan General de La Zubia, se clasifican como suelo urbano no consolidado los ámbitos de las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano.

Así mismo, aquellas unidades que presente su ordenación pormenorizada en el Plan General cuyo desarrollo pueda realizarse según lo estipulado en su ficha correspondiente, y no precisen de planeamiento de desarrollo, sino que ya se determine su desarrollo

directo mediante sendos proyectos de reparcelación y urbanización, no serán objeto de revisión ni desarrollo mediante figura de planeamiento más allá de los determinados en su ficha. Estas unidades son el resto de actuaciones en suelo urbano no consolidado, que como ya se ha visto en el Análisis y Diagnóstico, presentan su ordenación pormenorizada de forma directa.

Este es el caso de las Unidades de Actuación en Suelo Urbano, donde las figuras de desarrollo indicadas por las fichas correspondientes se limitan a proyectos de urbanización y reparcelación; sus alineaciones se encuentran definidas en la documentación gráfica y la ordenación pormenorizada se dispone mediante la aplicación de calificación pormenorizada. Estos aspectos hacen que, no resultando estas áreas sectores para su desarrollo mediante Plan Parcial, queden exentas de la reserva de edificabilidad del 30% para vivienda protegida.

c) **Se considera suelo urbanizable ordenado** el que esté clasificado como urbanizable o apto para urbanizar por el instrumento de planeamiento general vigente y cuente con ordenación detallada, bien porque así lo previera el propio planeamiento o porque se haya redactado y aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación correspondiente.

Conforme a la información y diagnóstico recogidos en los apartados anteriores de esta Memoria, relativo al desarrollo y ejecución del planeamiento general vigente en el municipio, tendrán la consideración de suelo urbanizable ordenado aquellos sectores que con su planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, no se haya acreditado la recepción de las obras de urbanización y por tanto no se incorpore al suelo urbano consolidado.

d) Tiene **consideración de suelo urbanizable sectorizado** aquel suelo clasificado como urbanizable o apto para urbanizar que esté comprendido en una de las Zonas de suelo urbanizable delimitadas por el planeamiento vigente, y que no se haya desarrollado. En todo caso el denominado suelo urbanizable programado de los Planes Generales de Ordenación Urbana vigentes se considerará como suelo urbanizable sectorizado (siempre que carezca de desarrollo).

Son sectores de suelo urbanizable sectorizado todos aquellos que no se han desarrollado hasta la fecha o el planeamiento de desarrollo carece de Aprobación Definitiva (como es el caso del P 8).

e) Tiene **consideración de suelo urbanizable no sectorizado** aquel suelo clasificado como urbanizable no programado en el Plan General de La Zubia.

Se encuentra en esta situación el suelo urbanizable no programado denominado P 15 en el Plan General de La Zubia.

f) El suelo clasificado como **no urbanizable** continua teniendo idéntica consideración, estableciéndose las categorías previstas en el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

En este sentido, los suelos delimitados en el plano "01. Zonificación del Término Municipal" se consideran adscritos a las siguientes categorías:

SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCIÓN

- Categoría de **Especial Protección por Legislación Específica**: Se clasifica como tal los siguientes:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación de Infraestructuras. Carreteras.

En esta zona será de aplicación lo previsto en la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía, Ley 25/1988, de Carreteras del Estado y Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

El sistema viario del municipio de La Zubia está constituido por una vía de la Red Provincial GR- 3209 y está afectado por la Red Estatal A- 44.

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Espacio Natural de Sierra Nevada.

El municipio de La Zubia está afectado por el Parque Nacional y Natural, cuyos instrumentos jurídicos de ordenación y gestión son el PORN de Sierra Nevada, el PRUG del Parque Nacional y el PRUG del Parque Natural del Sierra Nevada. Los tres han sido aprobados por el Decreto 238/2011, de 12 de julio, por el que se establece la Ordenación y Gestión de Sierra Nevada.

A través de la Ley 2/1989, de 18 de Julio, se crea el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Sierra Nevada y se declara el Parque Natural de Sierra Nevada y con la Ley 3/1999, de 11 de Enero se crea el Parque Nacional de Sierra Nevada.

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Medioambiental. Lugares de Interés Comunitario.

En esta zona será de aplicación lo previsto en la Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 30 de noviembre

de 2009 relativa a la conservación de las aves silvestres. En virtud de ambas directivas, en el Espacio Natural de Sierra Nevada se superponen las categorías de Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) y Lugar de Importancia Comunitaria (LIC).

En concreto, se encuentra incluido en LIC Sierra Nevada (ES6140004), coincidente gráficamente con el Espacio Natural de Sierra Nevada.

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Dominio Público Hidráulico. Cauces y Riberas.

En estas zonas será de aplicación lo previsto en la ley 46/1999, de 13 de Diciembre de modificación de la Ley 29/1985, de 2 de Agosto, de Aguas; y Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Medioambiental. Montes Públicos.

En esta zona será de aplicación lo previsto en la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y en su reglamento aprobado por el Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, la Ley 43/2003, de 21 de Noviembre, de Montes, modificada por la ley 10/2006, de 28 de abril y el Decreto 485/1962, de 22 de febrero, del Reglamento de Montes, modificado por el Real Decreto 367/2010, de 26 de marzo.

Así, conforma Dominio Público Forestal el Monte Público "Monte del Pueblo de La Zubia", con código GR- 30012- AY y cuya titularidad corresponde al Ayuntamiento de La Zubia.

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica. Zonas de riesgo de inundación.

En estas zonas será de aplicación lo previsto en el Decreto 189/2002, de 2 de julio por el que se aprueba el Plan de prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces. Quedan definidos 4 puntos de riesgo en el inventario:

Barranco del Picón (nivel de riesgo B)
Barranco de Corvales (nivel de riesgo B)
Barranco del Pincha (nivel de riesgo A)
Barranco de la negra (nivel de riesgo C)

(*) La delimitación de estos suelos queda superpuesta, ya que las distintas figuras de protección se superponen, en el sentido en que el Parque Natural se desarrollan sobre los mismos límites que las protecciones provenientes del Plan Especial de

Protección del Medio Físico de Granada (suelos CS 5 y FR-1).

- Categoría de **Especial Protección por Planificación Urbanística o Territorial:**

Por Planificación Urbanística:

- Suelo No Urbanizable Protección Especial. Delimitación del Plan General, coincidente con el PEPMF FR-1 y pequeñas zonas del CS-5.

- Suelo No Urbanizable Protección Cautelar. Delimitación del Plan General, coincidente con el PEPMF, protección cautelar Vega de Granada.

Por Planificación Territorial:

- Suelo No Urbanizable Especial Protección. POTAUG Sistema de Espacios Libres en Parque Natural y Nacional. Zona 1 (Art.2.100 del POTAUG).

- Suelo No Urbanizable Especial Protección. POTAUG Sistema de Espacios Libres en Vega de Granada. Zona 3 (Art.2.102 del POTAUG).

- Suelo No Urbanizable Especial Protección. POTAUG. Sistema de Espacios Libres en la categoría de Espacios Libres lineales. ZONA 5.(Art. 2.104 del POTAUG).

- Suelo No Urbanizable Especial Protección. PEPMF CS-5 y FR-1. Coincidentes con la delimitación del Parque Natural y Nacional.

SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

- Categoría de carácter natural o rural: Se clasifica como tales los siguientes:

- Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural "Protección Común". Delimitación de este suelo por exclusión del resto de protecciones que recaen sobre el suelo no urbanizable, y que fundamentalmente se desarrolla en una pequeña zona de la vega de granada, entre el núcleo urbano y el sector P-I4. Puesto que el resto de suelo clasificado como tal inicialmente por el Plan General tiene otras protecciones sobrevenidas (Espacios Libres de la Vega de Granada y Sistema viario de la Aglomeración, según POTAUG).

Se realiza esta clasificación al concurrir en los mismos las características descritas en el artículo 46.2.c, en relación con el 46.1., ambos de la LOUA. Todo ello, con base en la información y justificación de sus características contenidos en las Normas Urbanísticas del planeamiento vigente.

SUELO NO URBANIZABLE HABITAT RURAL DISEMINADO

- Categoría De Hábitat Rural Diseminado: conforme a lo regulado en el artículo 46.1.g de la LOUA, en el Plan General no se identifica ningún soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características proceda preservar, por lo que no se identifica ningún terreno adscrito a esta categoría del suelo no urbanizable.

g) No se contiene en el PGOU vigente, ni detectado en los inventarios de parcelaciones urbanísticas elaborados por la Consejería de Obras Públicas y Transportes, identificación de terrenos sobre los que se hayan realizado irregularmente actuaciones de parcelación, urbanización, construcción o edificación, instalación o cualquier otro tipo de transformación o uso del suelo, que no hayan sido incorporados al actual modelo urbano.

III.2. DISPOSICIONES QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA

Conforme a lo dispuesto en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la adaptación parcial debe integrar las disposiciones que garanticen en suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10,1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. No obstante, la citada reserva de vivienda protegida no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial.

En este sentido, y en atención a la información urbanística contenida en el apartado 2.2 de esta Memoria, puede constatarse que deben de adaptar sus determinaciones a fin de garantizar las reservas de suelo destinado a vivienda protegida, las siguientes áreas y sectores:

En los Planes Parciales que desarrollen sectores de suelo urbanizable, con uso global residencial, si su aprobación inicial se produce con posterioridad al 20 de enero de 2007, deberán reservar el 30% de la edificabilidad residencial.

CONDICIONES DE DESARROLLO DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN SEGÚN PGOU (SIN APLICACIÓN DE CORRECCIONES DE APROVECHAMIENTO)									
ÁMBITO	Denominación	Estado de tramitación	Uso Global	Superficie bruta	Coef. Edificabilidad (m2t/m2s)	Edificabilidad total (m2techo)	% Edif VP (30% según LOUA)	m2t VP	nº viv estimado
P1	Sector P-1 superficie total 54.300	sin desarrollo	Residencial Sist.Gen Viario	52.200 2.100	0,259 0	13.510,00 0,00	30,00%	4.053,00	32
P2	Plan Parcial P-2	ya desarrollado	Residencial	Las Determinaciones de reserva de vivienda protegida no resultan de aplicación					
P3	Plan Parcial P-3	ya desarrollado	Residencial	Las Determinaciones de reserva de vivienda protegida no resultan de aplicación					
P4	Plan Parcial P-14	ya desarrollado	Industrial	Las Determinaciones de reserva de vivienda protegida no resultan de aplicación					
P5	Plan Parcial P-5	ya desarrollado	Residencial	Las Determinaciones de reserva de vivienda protegida no resultan de aplicación					
P6	Plan Parcial P-6	ya desarrollado	Residencial	Las Determinaciones de reserva de vivienda protegida no resultan de aplicación					
P7	Sector P-7	sin desarrollo	Residencial	57.100	0,296	16.912,00	30,00%	5.073,60	40
P8	Plan Parcial P-8	Aprobado inicialmente	Residencial	Las Determinaciones de reserva de vivienda protegida no resultan de aplicación					
P9	Sector P-9 superficie total 157.120	sin desarrollo	Residencial Sist.Gen Viario	145.600 11.520	0,248 0	36.137,00 0,00	30,00%	10.841,10	86
P10	Plan Parcial P-10	ya desarrollado	Residencial	Las Determinaciones de reserva de vivienda protegida no resultan de aplicación					
P11	Plan Parcial P-11	ya desarrollado	Residencial	Las Determinaciones de reserva de vivienda protegida no resultan de aplicación					
P12.1	Plan Parcial P-12.1	ya desarrollado	Residencial	Las Determinaciones de reserva de vivienda protegida no resultan de aplicación					
P12.2	Plan Parcial P-12.2	ya desarrollado	Residencial	Las Determinaciones de reserva de vivienda protegida no resultan de aplicación					
P12.3	Sector P-12.3	Aprobado definitivamente PP	Residencial	Las Determinaciones de reserva de vivienda protegida no resultan de aplicación					
P13	Sector P-13 superficie total 66.100	sin desarrollo	Residencial Sist.Gen Viario	57.060 9.040	0,327 0,00	18.686,00 0,00	30,00%	5.605,80	44
P14	Sector P-14	sin desarrollo	Residencial	49.000	0,291	14.235,00	30,00%	4.270,50	34
P15	Sector P-15	sin desarrollo	Residencial	325.100	0,231	75.098,10	30,00%	22.529,43	180
Total								52.373,43	416

III.3. LOS SISTEMAS GENERALES CONSTITUIDOS POR LA RED BÁSICA DE TERRENOS, RESERVAS DE TERRENOS Y CONSTRUCCIONES DE DESTINO DOTACIONAL PÚBLICO.

La adaptación parcial identifica como ordenación estructural, aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos, reserva de terrenos y construcciones de destino dotacional público que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes, entendiendo con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario y otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local. Ellos comprenden como mínimo los terrenos y construcciones destinados a:

III.3. 1. Sistema General de Espacios Libres.

1. Parques, jardines y espacios libres públicos.

Para adecuar el planeamiento a las determinaciones de la LOUA en materia de sistemas generales de Espacios Libres, se deberá de alcanzar el estándar de al menos 5 m²/hab. Para ello, se analizan a continuación los siguientes parámetros:

1. Población Existente, tomando como dato el Padrón Oficial a Enero de 2011 (último dato publicado).
2. Capacidad poblacional de los suelos pendientes de desarrollo (Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Programado).
3. Previsión de Sistemas Generales de Espacios Libres, para completar las previsiones del Planemaiento vigente.

Este sistema general está compuesto por los siguientes espacios:

(*) El estándar poblacional obtenido, de 4,76 m², deberá superarse hasta 5 m² en las innovaciones de planeamiento futuras. No obstante, existe un componente de estimación en el mismo, puesto que ni los planes parciales ni las unidades de actuación contienen una programación exacta de las viviendas a desarrollar, por lo que se deberá ajustar en su caso mediante revisión del planeamiento.

SISTEMAS GENERALES ESPACIOS LIBRES		
ÁMBITO	TIPO DE SISTEMA GENERAL	Superficie
ZV	Espacios Libres. Existente	77.719,00
ZV-SNU	Parque Periurbano	65.097,00
Total SG Espacios Libres existentes		142.816,00
Total población potencial		24.909,00
Estándar mínimo LOUA		5 m ² /hab
Estándar existente (según población potencial)		5,73
Total necesidades SGEL		124.545,00
Total déficit SGEL		-18.271,00
No existe déficit teniendo en cuenta el SG en SNU		
Población Padrón 2014 (La Zubia)		18.574
Población Potencial Crecimientos (SUNC)		1.448
Población Potencial Crecimientos (SUS)		4.887
Total Población Potencial		24.909
Coeficiente m ² /hab		5,00
Total Estádar Sistemas Generales a alcanzar		124.545

Este conjunto de espacios descritos y grafiados en la planimetría, suponen un total de 142.816 m², lo que supone un estándar poblacional, teniendo en cuenta la capacidad potencial total de los suelos clasificados según el cálculo de la presente Adaptación, de 5,73 m²/hab, estándar que alcanza el establecido por la LOUa de 5 m/hab.

Este cálculo se basa en la prevision de sistemas generales de ZV del AR 2 (bajo medición de planimetría real) así como la zona incluida en el Parque Periurbano (antiguo sector P-4), que ha sido regenerada y puesta en uso en la rehabilitación de la zona de las antiguas canteras, con proyecto de restauración ejecutado dentro del límite del parque periurbano. Se deberá prever una dotación mediante innovaciones de planeamiento de Sistemas Generales deficitarios.

En cualquier caso, y en tanto el planeamiento general dispusiera determinaciones suficientes para establecer con mayor exactitud la densidad de vivienda y por tanto el ratio de sistemas generales, en su momento se deberá revisar el planeamiento para alcanzar en todo caso un ratio mínimo de 5 m²/hab.

Capacidad poblacional del Suelo Urbano No Consolidado

ÁMBITO	Uso	Superficie	Superficie Neta	Densidad (Nºviv/ha)	Densidad (Art. 10.1.A.d)	Nº viv	Habitantes	
UA-1	RE	27.900,00	23.180,00	28	media-baja	77	185	
UA-2	RE	47.500,00	37.900,00	27	media-baja	126	303	
UA-3	RE	27.800,00	18.100,00	22	media-baja	60	145	
UA-4	RE	38.000,00	incorporada al Suelo Urbano Consolidado					
UA-5	RE	58.000,00	43.000,00	25	media-baja	143	344	
UA-6	RA	58.000,00	40.100,00	9	baja	53	128	
UA-7	RE	19.000,00	incorporada al Suelo Urbano Consolidado					
UA-8	RE	104.000,00	incorporada al Suelo Urbano Consolidado					
UA-9	RE	18.300,00	incorporada al Suelo Urbano Consolidado					
UA-10 (*)	RE-CU	83.500,00	64.500,00	51	alta	77	185	
UA-11	RE	13.000,00	7.100,00	18	media-baja	24	57	
UA-12	RE	15.300,00	12.500,00	27	media-baja	42	100	
Total capacidad poblacional estimada							Habitantes	1.448

(*) La unidad de actuación Nº10 se refleja según la superficie que se especifica en la ficha, si bien esta superficie no es real, y se calcula la población con la superficie física del ámbito, de unos 15.000 m2. Además, en la práctica está ejecutada totalmente la urbanización, aunque no se ha documentado Acta de recepción

Capacidad Poblacional de los Sectores de Suelo Urbanizable

ÁMBITO	Uso Global	Superficie bruta	Sup. neta estimada	Densidad estimada	Densidad (Art. 10.1.A.d)	Nº viv	Hab
P-1	R RE	54.300,00	35.295	22	media-baja	117	280,80
P-2	R RE	158.900,00	103.285	22	media-baja	344	825,60
P-3	R RA	332.600,00	incorporado al Suelo Urbano Consolidado				
P-14	I IN	169.630,00	101.778			-	
P-5	R RE	117.300,00	incorporado al Suelo Urbano Consolidado				
P-6	R RE	41.500,00	26.975	21	media-baja	89	213,60
P-7	R RA	57.100,00	39.970	9	baja	53	127,20
P-8	R RE	229.700,00	149.305	22	media-baja	497	1.192,80
P-9	R RE	145.600,00	94.640	22	media-baja	315	756,00
P-10	R RA	75.300,00	incorporado al Suelo Urbano Consolidado				
P-11	R RA	399.600,00	279.720	9	baja	372	892,80
P-12.1	R RD	162.700,00	incorporado al Suelo Urbano Consolidado				
P-12.2	R RD	189.400,00	incorporado al Suelo Urbano Consolidado				
P-12.3	R RA	153.900,00	107.730	9	baja	143	343,20
P-13	R RA	66.100,00	46.270	9	baja	61	146,40
P-14	R RA	49.000,00	34.300	9	baja	45	108,00
P-15	R RA	325.100,00	suelo no sectorizado (no computa su previsión de crecimiento)				

Este conjunto de espacios descritos y grafiados en la planimetría, suponen un total de 52.650 m², lo que supone un estándar poblacional, teniendo en cuenta la capacidad potencial total de los suelos clasificados, de 1,87 m²/hab, estándar por debajo del mínimo establecido por la LOUa de 5 m/hab.

Por tanto, se deberá completar el Sistema General de Espacios Libres hasta alcanzar un estándar mínimo de 5 m²/hab, por lo que se deberá resolver el déficit, según la estimación poblacional, de 88.140 m², teniendo en cuenta las observaciones de la página anterior. Se deberá así mismo revisar la cifra a la vista de la población exacta que prevean las innovaciones o revisiones del Plan General.

III.3. 2. Sistema General de Equipamientos (suelo dotacional).

Está formado por los siguientes:

El PGOU recoge como Sistema General de Equipamientos la prevision del Nuevo Cementerio de La Zubia.

Si bien existen numerosos equipamiento susceptibles de este tipo de denominación, éstos deberán ser reconocidos mediante su incorporación al planemaiento urbanístico en las futuras innovaciones o revisiones del PGOU.

III.3. 3. Sistema General de infraestructuras.(viario y servicios urbanos).

Se recogen aquellos que por su carácter estructurante de los usos, son considerados dentro de la ordenación estructural, y que están expresamente previstos con esta denominación en el Planeamiento General:

III.3. 4. Sistema Generales de interés o incidencia regional o singular

Por tanto, Los Sistemas Generales de este tipo son en el municipio de La Zubia los indicados en el POTAUG, art. 4.11 y 4.12 del POTAUG, recogidos en el plano INFO 06 y ORD 04.

Quedan regulados en el citado POTAUG, con las directrices citadas de los art. 4.11 y 4.12 y las Normas del Art. 4.10 y 4.13.

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (Fichas Modificación Nº1 PGOU)		
Sector P 1. Sistema General Vial Periférico (Perif I)	Viarío. previsto	2.100 m ²
Sector P 2. Sistema General Vial Periférico (Perif I)	Viarío. previsto	10.880 m ²
Sector P I4. Sistema General Vial Ctra Granada	Viarío. Previsto y ejecutado	11.862 m ²
Sector P 5. Sistema General Vial Periférico (Perif I)	Viarío. previsto	2.720 m ²
Sector P 6. Sistema General Vial Periférico (Perif I)	Viarío. previsto	4.000 m ²
Sector P 8. Sistema General Vial Periférico (Perif I)	Viarío. previsto	17.900 m ²
Sector P 9. Sistema General Vial Periférico (Perif I)	Viarío. previsto	11.520 m ²
Sector P 12.1. Sistema General Vial Periférico (Perif I)	Viarío. previsto	2.720 m ²
Total Sistema de Sistemas Generales viarios previsto		63,622 m²

III.4. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES

La adaptación parcial define los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano y urbanizable, de acuerdo con las determinaciones que se establecen en el planeamiento vigente.

3.4.1. El suelo urbano consolidado.

Los criterios para la zonificación del mismo, a efectos de fijar su edificabilidad, densidad y uso son los siguientes:

a. Uso global. Se realiza una primera división obvia entre usos residenciales e industriales.

b. Uso pormenorizado (calificación). En función de la calificación definida en el Plan General (vigente en el Suelo Urbano Consolidado), se definen la misma zonificación para agrupar las zonas homogéneas del municipio. Para ello, se ha definido las siguientes zonas, con las correspondientes densidades, edificabilidades y usos.

3.4.2. El suelo urbano no consolidado con planeamiento de desarrollo.

Las unidades de actuación que se han desarrollado a lo largo de la vigencia del Plan General, lo han hecho bajo una determinada ordenanza definida en el plan, con lo que se han integrado en la zona correspondiente junto al Suelo Urbano Consolidado.

Las Unidades de ejecución pendientes de ejecución, pero que tienen planeamiento de desarrollo aprobado se integrarán así mismo en función de su calificación, en las áreas homogéneas descritas.

3.4.3. El suelo urbano no consolidado pendiente de desarrollo.

Las unidades de ejecución pendientes de desarrollo, deberán adecuarse a los criterios de desarrollo que a continuación se determinan:

1. Aquellas unidades de ejecución con ordenación pormenorizada, que el Plan General determinaba su desarrollo, mantendrán esta condición, debiendo tramitar en cada caso proyectos de urbanización y reparcelación.

2. Aquellas unidades de ejecución sin la ordenación pormenorizada, se desarrollarán conforme a lo dispuesto en la LOUA, Art. 17 y demás normas de aplicación.

Cada Unidad de Actuación configura, junto a las zonas de suelo urbano consolidado análogas en características y densidad, áreas homogéneas comprensivas.

3.4.4. El suelo urbanizable con planeamiento de desarrollo.

Se han desarrollado diferentes sectores de suelo urbanizable, con las condiciones de desarrollo especificadas en su ficha de condiciones urbanísticas, y que definen una edificabilidad, densidad y uso concretos.

3.4.5. El suelo urbanizable pendiente de desarrollo.

Los suelos urbanizables pendientes de desarrollo verán determinados estos parámetros en sus condiciones urbanísticas, con los criterios de adaptación de las mismas definidos por el Decreto 11/2008.

3.4.6. Síntesis de las Zonas Homogéneas.

El cuadro siguiente refleja las distintas zonas homogéneas de cada clase de suelo:

ZONAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO

DENOMINACIÓN	Superficie	Edific. Máxima estimada (m2t)	Densidad Viviendas	Uso global	Ind. Edificabilidad global (m2t/m2s)
ZONA I. CASCO URBANO	800.400,00	1.248.624,00	111,43	Residencial	1,56
ZONA II. ENSANCHE URBANO	646.643,00	465.582,96	51,43	Residencial	0,72
ZONA III. UNIFAMILIAR DENSO	1.434.422,00	344.261,28	23,33	Residencial	0,24
ZONA IV. VIVIENDA EXTENSIVA	1.511.098,00	271.997,64	9,33	Residencial	0,18
ZONA V. INDUSTRIAL (P I-4)	166.298,00	52.756,00		Industrial	0,317

ZONAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANIZABLE (no existen para el suelo urbanizable)

DENOMINACIÓN	Superficie	Uso global
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-

III.5. AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO

La determinación del aprovechamiento medio vendrá definida por el aprovechamiento que el Plan General ha definido para cada uno de los sectores.

La adaptación parcial mantiene la delimitación de las áreas de reparto, AR 1, AR 2, ajustadas en la modificación N°1 del PGOU y AR-PP8, en la innovación n°13.

En relación al aprovechamiento medio de las áreas de reparto, éste deberá mantenerse estrictamente en la Adaptación Parcial. En defecto de las determinaciones suficientes en el PGOU para realizar un cálculo que compense la vivienda protegida dada la falta de definición exacta de la densidad de viviendas por hectárea, se deberán completar las determinaciones del PGOU en esta materia mediante el procedimiento que corresponda para mantener el citado aprovechamiento.

AREA DE REPARTO	SECTORES	SUPERFICIE BRUTA	ZONAS	USO LUCRATIVO Y TIPOLOGÍA	SUPERFICIE USOS	EDIF LUCRATIVA UNITARIA	EDIF LUCRATIVA TOTAL	COEFICIENTE PONDERACIÓN	APROV.	MEDIA APROV.	APROV. TIPO AREA DE REPARTO	APROV. PROPIETARIOS
A.R. 1 SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO 1ER CUATRIENIO	P-1	54.300	Z 1	RE	52.200	0,259	13.510	1,25	16.888	0,311	0,311	15.198
			SG	Perif. I	2.100		0	--				
	P.I-4	169.630	Z.I-4	IN	157.768	0,334	52.756	1,00	52.756	0,311		47.480
			SG	Ctra. Granada	11.862		0	--				
	P-6	41.500	Z 6	RE	37.500	0,275	10.325	1,25	12.906	0,311		11.615
			SG	Perif. I	4.000		0	--				
	P-7	57.100	Z 7	RA	57.100	0,296	16.912	1,05	17.758	0,311		15.982
	P-8		excluido del AR 1 según innovación n°13, que determina un area de reparto propia									
	P-12.1	162.720	Z 12.1	RD	160.000	0,288	46.005	1,10	50.606	0,311		45.545
			SG	Perif. I	2.720		0	--				
	P-12.2	189.420	Z 12.2	RD	189.420	0,283	53.554	1,10	58.909	0,311		53.019
	P-12.3	153.860	Z 12.3	RA	153.860	0,283	43.500	1,10	47.850	0,311		43.065
	P-13	66.100	Z 13	RA	57.060	0,328	18.688	1,10	20.557	0,311		18.501
			SG	Perif. I	9.040		0	--				
TOTAL	894.630	Z		864.908				278.229				
		SG		29.722				0				

AREA DE REPARTO	SECTORES	SUPERFICIE BRUTA	ZONAS	USO LUCRATIVO Y TIPOLOGÍA	SUPERFICIE USOS	EDIF LUCRATIVA UNITARIA	EDIF LUCRATIVA TOTAL	COEFICIENTE PONDERACIÓN	APROV.	MEDIA APROV.	APROV. TIPO AREA DE REPARTO	APROV. PROPIETARIOS
A.R. 2 SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO 2º CUATRIENIO	P-2	158.860	Z 2	RE	148.000	0,296	43.851	1,00	43.851	0,276	0,251	39.466
			SG	Perif. I	10.880		0	--				
	P-5	117.300	Z 5	RE	114.580	0,235	26.979	1,20	32.375	0,276		29.137
			SG	Perif. I	2.720		0	--				
	P-9	157.120	Z 9	RE	145.600	0,248	36.137	1,20	43.365	0,276		39.029
			SG	Perif. I	11.520		0	--				
	P-10	52.383	Z 10	RA	52.383	0,307	16.064	0,90	14.458	0,276		13.012
	P-14	49.000	Z 14	RA	49.000	0,291	14.236	0,95	13.524	0,276		12.172
Z.V.	52.650	Z V	SG	52.650	0,000	0	--	0	0,000	0		
TOTAL	587.333	Z		509.563				147.573				
		SG		77.770				0				

AREA DE REPARTO	SECTORES	SUPERFICIE BRUTA	ZONAS	USO LUCRATIVO Y TIPOLOGÍA	SUPERFICIE USOS	EDIF LUCRATIVA UNITARIA	EDIF LUCRATIVA TOTAL	COEFICIENTE PONDERACIÓN	APROV.	MEDIA APROV.	APROV. TIPO AREA DE REPARTO	APROV. PROPIETARIOS
A.R. 3 SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO SECTOR P-8	P-8	221.060	Z 8	RE	203.160	0,338	68.750		63.750	0,288	0,288	57.375
			SG	Perif. I	17.900		0					
	TOTAL	221.060	Z		203.160				63.750			
		SG		17.900				0				

III.6. ESPACIOS, ÁMBITOS O ELEMENTOS QUE HAYAN SIDO OBJETO DE ESPECIAL PROTECCIÓN

Forman parte de la ordenación estructural, en base al Art. 10.1.A.g de la LOUA los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural.

Con ello, y en base a la exigencia dispuesta en el art. 3.2.f del Decreto 11/2008, de recoger dichos espacios, se describen a continuación los espacios con estas características considerados:

BIC 01. Baños Árabes de La Zubia. Declarado Bien de Interés Cultural con la categoría de Monumento con fecha 1 de Julio de 2003 (BOJA de 25 de Julio de 2003).

BIC 02. Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción. Declarado Bien de Interés Cultural con la categoría de Monumento con fecha 21 de Diciembre de 2004 (BOJA 7 de Enero de 2005).

Como elementos integrantes del Catalogo de Protección del Patrimonio del POT AUG, con protección por planificación territorial, los siguientes elementos:

LZ-01	Casa Muharra
LZ-02	Bariochuelo Alto
LZ-03	Cortijo del Colorín
LZ-04	Cortijo Marín
LZ-05	Ventorrillo del Clavo
LZ-06	Casas de Balzain (I)
LZ-07	Casas de Balzain (II)
LZ-08	Cortijo de Gil López

III.7. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

PROGRAMACIÓN

El Plan General dispone una programación temporal basadas en una previsión de desarrollo por cuatrienios. Aun cuando en la normativa urbanística (pag. 12) se establece una previsión de revisión del Plan General en 4 años, las determinaciones de programación del Plan General quedan definidas en 2 cuatrienios, coordinadas ambas según cada una de las áreas de reparto previstas, y redefinidas en la Modificación N°1 de I Plan, donde se eliminan las compensaciones entre unos sectores y otros.

Tanto los sectores que no se ven alterados en la citada modificación, como las unidades de ejecución carecen de programación específica para su ejecución

Para el **primer cuatrienio**, el Plan General determina el desarrollo del Area de Reparto 01 (cuadro adjunto).

PROGRAMACIÓN PRIMER CUATRIENIO

ÁMBITO	PROGRAMACIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN
P-1	1er Cuatrienio	COMPENSACIÓN
P-14	1er Cuatrienio	COMPENSACIÓN O COOPERACIÓN
P-6	1er Cuatrienio	COMPENSACIÓN
P-7	1er Cuatrienio	COMPENSACIÓN
P-8	1er Cuatrienio	COMPENSACIÓN
P-12.1	1er Cuatrienio	COMPENSACIÓN
P-12.2	1er Cuatrienio	COMPENSACIÓN
P-12.3	1er Cuatrienio	COMPENSACIÓN
P-13	1er Cuatrienio	COMPENSACIÓN

Para el **segundo cuatrienio**, el Plan General determina el desarrollo del Area de Reparto 02 (cuadro adjunto).

PROGRAMACIÓN SEGUNDO CUATRIENIO

ÁMBITO	PROGRAMACIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN
P-2	2o Cuatrienio	COMPENSACIÓN
P-5	2o Cuatrienio	COMPENSACIÓN
P-9	2o Cuatrienio	COMPENSACIÓN
P-10	2o Cuatrienio	COMPENSACIÓN O COOPERACIÓN
P-14	2o Cuatrienio	COMPENSACIÓN

Sin contenidos de programación, el Plan General carece de programación para las siguientes actuaciones:

ACTUACIONES SIN PROGRAMACIÓN ESPECÍFICA

ÁMBITO	PROGRAMACIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN
P-3	sin programación	COMPENSACIÓN
P-11	sin programación	COMPENSACIÓN
P-15	sin programación	COMPENSACIÓN
UA-01	sin programación	COMPENSACIÓN O COOPERACIÓN
UA-02	sin programación	COMPENSACIÓN O COOPERACIÓN
UA-03	sin programación	COMPENSACIÓN O COOPERACIÓN
UA-04	sin programación	COMPENSACIÓN O COOPERACIÓN
UA-05	sin programación	COMPENSACIÓN O COOPERACIÓN
UA-06	sin programación	COMPENSACIÓN
UA-07	sin programación	COMPENSACIÓN O COOPERACIÓN
UA-08	sin programación	COMPENSACIÓN O COOPERACIÓN
UA-09	sin programación	COMPENSACIÓN
UA-10	sin programación	COMPENSACIÓN
UA-11	sin programación	COMPENSACIÓN O COOPERACIÓN
UA-12	sin programación	COMPENSACIÓN O COOPERACIÓN

GESTIÓN

Sistema de Actuación. No se alteran los sistemas de actuación descritos en el Plan General, manteniendo en todos los casos el anteriormente previsto, si bien en las fichas de desarrollo queda abierto en muchos casos bajo la denominación "Compensación o Cooperación".

DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

ÁMBITO	PROGRAMACIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN
P-1	1er Cuatrienio	COMPENSACIÓN
P-2	2o Cuatrienio	COMPENSACIÓN
P-3	sin programación	COMPENSACIÓN
P-14	1er Cuatrienio	COMPENSACIÓN O COOPERACIÓN
P-5	2o Cuatrienio	COMPENSACIÓN
P-6	1er Cuatrienio	COMPENSACIÓN
P-7	1er Cuatrienio	COMPENSACIÓN
P-8	1er Cuatrienio	COMPENSACIÓN
P-9	2o Cuatrienio	COMPENSACIÓN
P-10	2o Cuatrienio	COMPENSACIÓN O COOPERACIÓN
P-11	sin programación	COMPENSACIÓN
P-12.1	1er Cuatrienio	COMPENSACIÓN
P-12.2	1er Cuatrienio	COMPENSACIÓN
P-12.3	1er Cuatrienio	COMPENSACIÓN
P-13	1er Cuatrienio	COMPENSACIÓN
P-14	2o Cuatrienio	COMPENSACIÓN
P-15	sin programación	COMPENSACIÓN
UA-01	sin programación	COMPENSACIÓN O COOPERACIÓN
UA-02	sin programación	COMPENSACIÓN O COOPERACIÓN
UA-03	sin programación	COMPENSACIÓN O COOPERACIÓN
UA-04	sin programación	COMPENSACIÓN O COOPERACIÓN
UA-05	sin programación	COMPENSACIÓN O COOPERACIÓN
UA-06	sin programación	COMPENSACIÓN
UA-07	sin programación	COMPENSACIÓN O COOPERACIÓN
UA-08	sin programación	COMPENSACIÓN O COOPERACIÓN
UA-09	sin programación	COMPENSACIÓN
UA-10	sin programación	COMPENSACIÓN
UA-11	sin programación	COMPENSACIÓN O COOPERACIÓN
UA-12	sin programación	COMPENSACIÓN O COOPERACIÓN

III.8. DOTACIONES, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES EN SECTORES

Según lo dispuesto en el Art 5 del Decreto 11/2008, en la ordenación de los sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado, las adaptaciones deberán respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, ajustadas al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico, salvo los suelos en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente.

En relación a ello, y en coherencia con lo dispuesto en el Artículo 3.2.b) del citado Decreto 11/2008, "no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el Artículo 17 de la Ley 7/2002.

A este respecto, se desarrollan a continuación las condiciones de aplicación para el desarrollo de las distintas unidades y sectores, con los ajustes de edificabilidad y densidad que mantienen el aprovechamiento urbanístico.

CONDICIONES DE DESARROLLO ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO

ÁMBITO	Estado de tramitación y ordenación	Uso global	ordenanza	Superficie	Superficie Neta	Densidad (Nºviv/ha)	%VP	Condiciones de desarrollo. Figura de
PP SEÑORÍO DE LA ZUBIA	Suelo urbano con ordenación pormenorizada incorporada en el Plan General	R	RE	91.300,00				suelo ya desarrollado
PP LAUREL DE LA REINA	Suelo urbano con ordenación pormenorizada incorporada en el Plan General	R	RE	285.400,00				suelo ya desarrollado
PERI HUERTA RIVERA	Suelo urbano con ordenación pormenorizada incorporada en el Plan General	R		26.600,00				suelo ya desarrollado
PERI HUERTA GRANDE	Suelo urbano con ordenación pormenorizada incorporada en el Plan General	R		28.200,00				suelo ya desarrollado
PE CUMBRES VERDES	Suelo urbano con ordenación pormenorizada incorporada en el Plan General	R	RE	206.600,00				suelo ya desarrollado
LOS CARBALLOS	Suelo urbano con ordenación pormenorizada incorporada en el Plan General	R	RI	4.000,00				suelo ya desarrollado
UA-01	Suelo urbano con ordenación pormenorizada incorporada en el Plan General	R	RE	27.900,00	23.180,00	55	según LOUA	según LOUA
UA-02	Suelo urbano con ordenación pormenorizada incorporada en el Plan General	R	RE	47.500,00	37.900,00	80	según LOUA	según LOUA
UA-03	Suelo urbano con ordenación pormenorizada incorporada en el Plan General	R	RE	27.800,00				suelo ya desarrollado
UA-04	Suelo urbano con ordenación pormenorizada incorporada en el Plan General	R	RE	38.000,00				suelo ya desarrollado
UA-05	Suelo urbano con ordenación pormenorizada incorporada en el Plan General	R	RE	58.000,00	43.000,00	74	según LOUA	según LOUA
UA-06	Suelo urbano con ordenación pormenorizada incorporada en el Plan General	R	RA	58.000,00	40.100,00	69	según LOUA	según LOUA
UA-07	Suelo urbano con ordenación pormenorizada incorporada en el Plan General	R	RE	19.000,00				suelo ya desarrollado
UA-08	Suelo urbano con ordenación pormenorizada incorporada en el Plan General	R	RE	104.000,00				suelo ya desarrollado
UA-09	Suelo urbano con ordenación pormenorizada incorporada en el Plan General	R	RE	18.300,00				suelo ya desarrollado
UA-10	Suelo urbano con ordenación pormenorizada incorporada en el Plan General	R	CU / RE	83.500,00				suelo ya desarrollado
UA-11	Suelo urbano con ordenación pormenorizada incorporada en el Plan General	R	RE	13.000,00				suelo ya desarrollado
UA-12	Suelo urbano con ordenación pormenorizada incorporada en el Plan General	R	RE	15.300,00	12.500,00	82	según LOUA	según LOUA

Condiciones de Aprovechamiento de los Sectores de Suelo Urbanizable

USO GLOBAL RESIDENCIAL

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	Uso Global	Superficie	Edificabilidad bruta (m2t total) inicial PGOU	Coef uso	Aprov. Lucrativo	% defecto	Coef Edificabilidad (m2t/m2s)	Nº viv estimadas PGOU (1)	Densidad (Nº viv./ha) estimada PGOU	Tamaño vivienda
P-1	Sector P- 1	Residencial	54.300,00	13.510,00		13.510,00		0,249	117	21,55	115,47
		Res-Libre		9.457,00	1,00	9.457,00					
		Res-VP		4.053,00	0,818	3.316,09					
						12.773,09					
		Defecto de aprovechamiento				736,91	0,945				
		compensación de aprovechamiento									
	RESULTANTE ADAPTACIÓN	Uso Global	Superficie	Edificabilidad bruta (m2t total) Adaptación	Coef uso	Aprov. Lucrativo		Coef Edificabilidad (m2t/m2s)	Densidad (Nº viv./ha) estimada	Espacios Libres	Equip. % VPO
			54.300,00	14.289,43		13.510,00		0,263	mantenimiento criterio PGOU	LOUA. Art. 17	30% edif
		Res-Libre		10.002,60	1,00	10.002,60					
		Res-VP		4.286,83	0,818	3.507,40					

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	Uso Global	Superficie	Edificabilidad bruta (m2t total) inicial PGOU	Coef uso	Aprov. Lucrativo	% defecto	Coef Edificabilidad (m2t/m2s)	Nº viv estimadas PGOU	Densidad (Nº viv./ha) estimada PGOU	Tamaño vivienda
P-7	Sector P- 7	Residencial	57.100,00	16.912,00		16.912,00		0,296	53	9,28	319,09
		Res-Libre		11.838,40	1,00	11.838,40					
		Res-VP		5.073,60	0,818	4.151,12					
						15.989,52					
		Defecto de aprovechamiento				922,48	0,945				
		compensación de aprovechamiento									
	RESULTANTE ADAPTACIÓN	Uso Global	Superficie	Edificabilidad bruta (m2t total) Adaptación	Coef uso	Aprov. Lucrativo		Coef Edificabilidad (m2t/m2s)	Densidad (Nº viv./ha) estimada	Espacios Libres	Equip. % VPO
			57.100,00	17.887,70		16.912,00		0,313	mantenimiento criterio PGOU	LOUA. Art. 17	30% edif
		Res-Libre		12.521,39	1,00	12.521,39					
		Res-VP		5.366,31	0,818	4.390,61					

P-8	Sector P-8	Desarrollo ya adaptado a la LOUA según innovación nº13										
	RESULTANTE ADAPTACIÓN	Uso Global	Superficie	Edificabilidad bruta (m2t total) Adaptación	Coef uso	Aprov. Lucrativo		Coef Edificabilidad (m2t/m2s)	Densidad (Nº viv./ ha)	Espacios Libres	Equip.	% VPO
			203.160,00	68.750,00		63.750,00		0,338	según Pparcial	LOUA. Art. 17		40% edif
		Res-Libre		41.250,00	1,00	41.250,00						
		Res-VP		27.500,00	0,818	22.500,00						

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	Uso Global	Superficie	Edificabilidad bruta (m2t total) inicial PGOU	Coef uso	Aprov. Lucrativo	% defecto	Coef Edificabilidad (m2t/m2s)	Nº viv estimadas PGOU (1)	Densidad (Nº viv./ha) estimada PGOU	Tamaño vivienda	
P-9	Sector P- 9	Residencial	145.600,00	36.137,00		36.137,00		0,248	315,000	21,63	114,72	
		Res-Libre		25.295,90	1,00	25.295,90						
		Res-VP		10.841,10	0,818	8.869,98						
						34.165,88						
						1.971,12	0,945					
		compensación de aprovechamiento										
	RESULTANTE ADAPTACIÓN	Uso Global	Superficie	Edificabilidad bruta (m2t total) Adaptación	Coef uso	Aprov. Lucrativo		Coef Edificabilidad (m2t/m2s)	Densidad (Nº viv./ ha) estimada	Espacios Libres	Equip.	% VPO
			145.600,00	38.221,84		36.137,00		0,263	mantenimiento criterio PGOU (2)	LOUA. Art. 17		30% edif
		Res-Libre		26.755,29	1,00	26.755,29						
		Res-VP		11.466,55	0,818	9.381,71						

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	Uso Global	Superficie	Edificabilidad bruta (m2t total) inicial PGOU	Coef uso	Aprov. Lucrativo	% defecto	Coef Edificabilidad (m2t/m2s)	Nº viv estimadas PGOU (1)	Densidad (Nº viv./ha) estimada PGOU	Tamaño vivienda
P-13	Sector P- 13	Residencial	66.100,00	18.686,00		18.686,00		0,283	61,000	9,23	306,33
		Res-Libre		13.080,20	1,00	13.080,20					
		Res-VP		5.605,80	0,818	4.586,56					
						17.666,76					
						1.019,24	0,945				
		compensación de aprovechamiento									

RESULTANTE ADAPTACIÓN	Uso Global	Superficie	Edificabilidad bruta (m2t total) Adaptación	Coef uso	Aprov. Lucrativo	Coef Edificabilidad (m2t/m2s)	Densidad (Nº viv./ ha) estimada	Espacios Libres	Equip.	% VPO
		66.100,00	19.764,04		18.686,00	0,299	mantenimiento criterio PGOU (2)	LOUA. Art. 17		30% edif
	Res-Libre		13.834,83	1,00	13.834,83					
	Res-VP		5.929,21	0,818	4.851,17					

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	Uso Global	Superficie	Edificabilidad bruta (m2t total) inicial PGOU	Coef uso	Aprov. Lucrativo	% defecto	Coef Edificabilidad (m2t/m2s)	Nº viv estimadas PGOU (1)	Densidad (Nº viv./ha) estimada PGOU	Tamaño vivienda	
P-14	Sector P- 14	Residencial	49.000,00	14.235,00		14.235,00		0,291	45,000	9,18	316,33	
		Res-Libre		9.964,50	1,00	9.964,50						
		Res-VP		4.270,50	0,818	3.494,04						
						13.458,54						
						776,46	0,945					
		compensación de aprovechamiento										
	RESULTANTE ADAPTACIÓN	Uso Global	Superficie	Edificabilidad bruta (m2t total) Adaptación	Coef uso	Aprov. Lucrativo		Coef Edificabilidad (m2t/m2s)	Densidad (Nº viv./ ha) estimada	Espacios Libres	Equip.	% VPO
			49.000,00	15.056,25		14.235,00		0,307	mantenimiento criterio PGOU (2)	LOUA. Art. 17		30% edif
		Res-Libre		10.539,38	1,00	10.539,38						
		Res-VP		4.516,88	0,818	3.695,62						

P-15	Sector P- 15 (No Sectorizado)		325.100,00	75098,1				0,231	requiere su previa sectorización para el desarrollo		
------	-------------------------------	--	------------	---------	--	--	--	-------	---	--	--

Los criterios tenidos en cuenta para los ajustes realizados se basan en el mantenimiento de los parámetros del Plan General que afectan al cálculo de densidad, realizando un ajuste en el coeficiente de uso de la vivienda protegida basado en el análisis y ponderación de vivienda de protección respecto a vivienda libre de 0,818181, cifra obtendio en referencia a la innovación nº13 realizada en vigencia de la LOUA, que contiene parámetros de análisis válidos a fecha actual.

IV. DOCUMENTACIÓN DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL

IV.1. DOCUMENTOS QUE COMPONEN LA ADAPTACIÓN PARCIAL

El presente documento de PGOU - Adaptación Parcial de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de La Zubia está compuesta por los siguientes documentos:

- I. Memoria.
- II. Normativa (como anexo a la Normativa Urbanística en vigor).
- III. Planimetría.
- IV. Anexos.

IV.2. DOCUMENTACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE

El Plenamiento Urbanístico vigente de La Zubia, en base a los criterios descritos en la presente Adaptación Parcial, ser rige por los siguientes documentos:

- Areas y Sectores en Desarrollo, con planeamiento parcial o Estudios de Detalle Aprobados o en curso de aprobación (con al menos aprobación inicial), y que no han sido aún incorporados al Suelo Urbano Consolidado. La adaptación parcial no incide en este tipo de suelos, recogiendo la ordenación del Plan General de La Zubia y sus planeamientos de desarrollo, manteniendo pendiente de su acreditación todos aquellos trámites restantes para su consideración como suelo urbano consolidado.
- PGOU - Adaptación Parcial de la Revisión del Plan General, en las clases de Suelo Urbano No Consolidado no desarrollado, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable, que recojen las determinaciones de la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbana de La Zubia, con su procedimiento y terminología adaptada a la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- PGOU de La Zubia, en todo el resto de determinaciones que mantiene su total vigencia, tanto de ordenación pormenorizada (las determinaciones de la Adaptación Parcial no inciden en este aspecto) como las de carácter estructural que no interfieren en las dictadas por la presente Adaptación.

B. NORMATIVA

ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLANEAMIENTO GENERAL

1. CAPÍTULO I.- SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL A LA LOUA

Artículo 1.1 Contenido y alcance

El presente documento configura el “PGOU, Adaptación Parcial de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de La Zubia” (en adelante Adaptación Parcial o AdP), a la Ley de ordenación urbanística de Andalucía (Ley 7/2002, de 17 de diciembre), y sus posteriores modificaciones (en adelante LOUA).

La presente Adaptación Parcial, en base a la disposición transitoria segunda de la LOUA, contiene el conjunto de determinaciones correspondientes a la ordenación estructural, en los términos del Art. 10.1 de la LOUA, según lo dispuesto por el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por que el se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas

Artículo 1.2 Documentación de la Adaptación Parcial.

La presente Adaptación Parcial consta de la siguiente documentación:

Memoria General. Con el contenido, alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la adaptación conforme a lo dispuesto en el artículo 3, 4, y 5 del Decreto 11/2008.

Planimetría. Compuesta por los planos del planeamiento vigente, información, y de ordenación estructural del término municipal.

Anexo a las Normas Urbanísticas. Con expresión de las determinaciones relativas al contenido de la Adaptación Parcial, las disposiciones que complementan la regulación de la Normativa urbanística del Plan General vigente, así como los cuadros sobre los contenidos de las fichas urbanísticas y gestión resultantes de la Adaptación Parcial.

2. CAPÍTULO II.- SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL

Artículo 2.1 Vigencia de los instrumentos de planeamiento general

El planeamiento general vigente estará integrado por:

1. La Revisión del Plan General de Ordenación Urbana (en adelante Plan General), aprobado definitivamente el 22/12/1995 y publicado en el BOP el 23 de Marzo de 1996, en todas las clases de suelo.

1. a. Las innovaciones de planeamiento del Plan General, tramitadas y aprobadas definitivamente como Modificaciones a lo largo de la vigencia de dicho Plan.

1. b. Las determinaciones derivadas del Planeamiento de Desarrollo tramitado bajo el Plan General de La Zubia.

2. Las determinaciones de la presente Adaptación Parcial, en cuanto delimitan y ajustan las determinaciones de los anteriores documentos de planeamiento.

Artículo 2.2 Documentación integrante del planeamiento general vigente.

La documentación que, una vez vigente la presente Adaptación a la LOUA, configura el marco urbanístico de aplicación es:

1. Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de La Zubia, en cuanto que determina e interpreta la ordenación estructural en relación a lo dispuesto en la ley 7/2002.

2. Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, en todas las determinaciones que no se ven desplazadas por la Adaptación Parcial.

Artículo 2.3 Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigente.

La interpretación del Planeamiento General corresponde al Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas; sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía conforme a las leyes vigentes.

Los distintos documentos del Planeamiento General integran una unidad, cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido general de la

Memoria de Ordenación, y de forma concreta dando prioridad a los siguientes aspectos:

- La memoria sobre la planimetría, en referencia a los objetivos de la ordenación.
- La normativa urbanística sobre los restantes documentos descriptivos del planeamiento, especialmente con respecto a régimen jurídico y aprovechamiento del suelo.
- La planimetría de mayor detalle con respecto a la de menor detalle, según la escala de representación de las mismas, respetando el sentido dado a la misma por la memoria de ordenación.
- Las Normas Generales sobre las Ordenanzas particulares, debiendo en todo momento las Ordenanzas particulares plegarse a las determinaciones de las Normas Generales.
- Los contenidos de ordenación de la Adaptación Parcial, sobre el resto de documentación previa (Plan General) en lo referente a la interpretación de la ordenación estructural conforme a la LOUA.

3. CAPÍTULO III.- LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DE LAS DISTINTAS CLASES DE SUELO.

Artículo 3.1 Determinaciones Generales

La presente Adaptación Parcial regula, en la documentación propia de la misma (Memoria, Anexo a las Normas Urbanísticas y Planos), la ordenación estructural de todo el término municipal de La Zubia

Forman parte así mismo de la ordenación estructural del mismo aquellas determinaciones no objeto de modificación por parte de la presente Adaptación Parcial, y que conforme a los contenidos del art 10.1 de la LOUA forman parte de la misma.

Artículo 3.2 Determinaciones de la ordenación estructural

Las determinaciones de la ordenación estructural, definidas en la presente Adaptación Parcial, son:

1. Determinaciones de los Planos de Ordenación Estructural 01, 02, 03, etc.
2. Determinaciones del Anexo a las Normas Urbanísticas, que conforman el presente cuerpo normativo.
3. Aquellas determinaciones del Plan General, que son enumeradas en el presente documento de Adaptación Parcial como pertenecientes a la Ordenación Estructural.

Artículo 3.3 Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado.

1. Forman parte del Suelo Urbano Consolidado delimitado en la presente Adaptación Parcial las siguientes zonas:

- a. El Suelo Urbano definido en el Plan General no sujeto a ninguna Unidad de Ejecución, y que cuenta con las condiciones determinadas en el Art, 45 de la LOUA.
- b. El Suelo Urbano sometido a Unidad de Ejecución, que se haya tramitado y Ejecutado conforme al Plan General, y se encuentra en la actualidad desarrollado y ejecutado en su totalidad, debiendo estar acreditada la recepción de las obras de urbanización.
- c. El Suelo Urbanizable del Plan General, que se haya tramitado y ejecutado mediante Plan Parcial y demás tramitación urbanística, y esté ejecutado en su totalidad en la actualidad, debiendo estar acreditada la recepción de las obras de urbanización.

2. Las zonas anteriormente descritas están grafiadas en el Plano 02 de la presente Adaptación Parcial, y la ordenación estructural viene determinada por los parámetros definidos en el Art. 10.1 de LOUA.

Artículo 3.4 Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado.

Forman parte del Suelo Urbano No Consolidado de la presente Adaptación Parcial las siguientes zonas:

- a. El Suelo Urbano No Consolidado, con planeamiento de desarrollo aprobado conforme al Decreto 11/2008, pero que aun no haya concluido su proceso de tramitación, ejecución de planeamiento o ejecución de las obras de urbanización o su recepción.
- b. El Suelo Urbano No Consolidado, sin desarrollar.

Artículo 3.5 Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable.

1. Forman parte del Suelo Urbanizable Ordenado de la presente Adaptación Parcial las siguientes zonas:

- a. El Suelo Urbanizable, que en desarrollo del Plan General, tenga aprobada definitivamente la ordenación pormenorizada mediante el correspondiente Plan Parcial, sin que tenga aún la consideración de suelo urbano consolidado.

2. Forman parte del Suelo Urbanizable Sectorizado de la presente Adaptación Parcial las siguientes zonas:

- a. El Suelo Urbanizable, que sin que se haya tramitado su figura de desarrollo o bien ésta aún no cuente con Aprobación Definitiva, tuviera en el Plan General la consideración de Suelo Urbanizable Programado.

3. Forman parte del Suelo Urbanizable No Sectorizado de la presente Adaptación Parcial las siguientes zonas:

- a. El Suelo Urbanizable, que sin que se haya tramitado su sectorización ni su figura de desarrollo, tuviera en el Plan General la consideración de Suelo Urbanizable No Programado.

Artículo 3.6 Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable.

0. En base a los criterios de adaptación definidos en la memoria, se han tenido en cuenta para la delimitación de las distintas zonas las diferentes afecciones superpuestas que sobre determinados suelos coexisten.

1. Forman parte del Suelo No Urbanizable de Especial Protección, en sus distintas categorías, las siguientes zonas:

1.1 Especial Protección por Legislación Específica:

Se clasifica como tal las siguientes zonas de suelo no urbanizable de especial protección en función de la legislación específica que sea de aplicación:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación Medioambiental. Vías Pecuarias.

En esta zona será de aplicación lo previsto en la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias y el Decreto 155/1998, de 21 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Vía Pecuaria Colada Realenga de la Redonda, con un ancho legal de 16 m. (BOE 12 de Agosto de 1964) y deslindada parcialmente en zona de afectación al P- 8. (BOJA 23 de Diciembre de 2011)

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación de Infraestructuras. Carreteras.

En esta zona será de aplicación lo previsto en la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía, Ley 25/1988, de Carreteras del Estado y Real Decreto 1812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

El sistema viario del municipio de La Zubia está constituido por una vía de la Red Provincial GR- 3209 y está afectado por la Red Estatal A- 44.

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Espacio Natural de Sierra Nevada.

El municipio de La Zubia está afectado por el Parque Nacional y Natural, cuyos instrumentos jurídicos de ordenación y gestión son el PORN de Sierra Nevada, el PRUG del Parque Nacional y el PRUG del Parque Natural de Sierra Nevada. Los tres han sido aprobados por el Decreto 238/2011, de 12 de julio, por el que se establece la Ordenación y Gestión de Sierra Nevada.

A través de la Ley 2/1989, de 18 de Julio, se crea el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Sierra Nevada y se declara el Parque Natural de Sierra Nevada y con la Ley 3/1999, de 11 de Enero se crea el Parque Nacional de Sierra Nevada.

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Medioambiental. Lugares de Interés Comunitario.

En esta zona será de aplicación lo previsto en la Directiva 2009/147/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 30 de noviembre de 2009 relativa a la conservación de las aves silvestres. En virtud de ambas directivas, en el Espacio Natural de Sierra Nevada se superponen las categorías de Zona de Especial Protección para las Aves (ZEPA) y Lugar de Importancia Comunitaria (LIC).

En concreto, se encuentra incluido en LIC Sierra Nevada (ES6140004), coincidente gráficamente con el Espacio Natural de Sierra Nevada.

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Dominio Público Hidráulico. Cauces y Riberas.

En estas zonas será de aplicación lo previsto en la ley 46/1999, de 13 de Diciembre de modificación de la Ley 29/1985, de 2 de Agosto, de Aguas; y Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Medioambiental. Montes Públicos.

En esta zona será de aplicación lo previsto en la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y en su reglamento aprobado por el Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, la Ley 43/2003, de 21 de Noviembre, de Montes, modificada por la ley 10/2006, de 28 de abril y el Decreto 485/1962, de 22 de febrero, del Reglamento de Montes, modificado por el Real Decreto 367/2010, de 26 de marzo.

Así, conforma Dominio Público Forestal el Monte Público "Monte del Pueblo de La Zubia", con código GR- 30012- AY y cuya titularidad corresponde al Ayuntamiento de La Zubia.

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica. Zonas de riesgo de inundación.

En estas zonas será de aplicación lo previsto en el Decreto 189/2002, de 2 de julio por el que se aprueba el Plan de prevención de Avenidas e Inundaciones en cauces urbanos andaluces. Quedan definidos 4 puntos de riesgo en el inventario:

Barranco del Picón (nivel de riesgo B)

Barranco de Corvales (nivel de riesgo B)
 Barranco del Pincha (nivel de riesgo A)
 Barranco de la negra (nivel de riesgo C)

1.2. Especial Protección por Planificación Territorial o urbanística:

1. En aplicación del Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF), aprobado definitivamente por Resolución de 6 de Marzo de 1987 de la Dirección General de Urbanismo, y publicado el 27 de Marzo de 2007, en el BOJA, la presente Adaptación Parcial, en aplicación de la LOUA, adscribe a estas zonas la siguiente clasificación:

- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por el PEPMF. **Espacio Protegido: Sierra Nevada. CS-5.**
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por el PEPMF. **Espacio Protegido: Pinares de La Zubia. FR-1.**
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección por el PEPMF. **Protección Cautelar "Vega de Granada".**

(* Se incluyen estas determinaciones a efectos informativos, en tanto la disposición derogatoria del POTAUG establece su no aplicación en el ámbito del POTAUG, si bien dado el carácter supletorio de su ordenación, así como su publicación sin alteraciones en 2007 (posterior a la derogación del POTAUG), se mantienen las referencias a su ordenación.

La delimitación de estos suelos queda superpuesta en la mayor parte de las zonas, ya que las distintas figuras de protección se superponen, en el sentido en que el Parque Natural se desarrolla sobre los mismos límites que las protecciones provenientes del Plan Especial de Protección del Medio Físico de Granada (suelos CS-5, FR-1 y Vega de Granada).

Según el artículo 15.5 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, las determinaciones de los Planes Especiales de Protección del Medio Físico de cada una de las provincias de Andalucía, tendrán, en todo caso, carácter supletorio de las disposiciones específicas de protección de los espacios naturales incluidos en el presente inventario.

2. En aplicación del Plan de Ordenación del Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada (POTAUG) aprobado por el Decreto 244/ 1999, de 27 de Diciembre, la presente Adaptación Parcial, en aplicación de la

LOUA, adscribe estas zonas con la siguiente clasificación:

- Suelo No Urbanizable afectado al Sistema de Espacios Libres Zona 1. (según Art. 2.100 del POTAUG)
 - Suelo No Urbanizable afectado al Sistema de Espacios Libres Zona 3. (según Art. 2.102 del POTAUG)
 - Suelo No Urbanizable afectado al Sistema de Espacios Libres Zona 5 (según Art. 2.104 del POTAUG)
3. En aplicación de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana, la presente Adaptación Parcial, en aplicación de la LOUA, adscribe estas zonas por su especial relevancia, con la siguiente clasificación:
- Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Protección Especial.
 - Suelo No Urbanizable de Especial Protección. Protección Cautelar.

El resto de Suelo No Urbanizable, no afectado por protecciones específicas, forma parte del Suelo No Urbanizable de carácter Natural o Rural:

Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural. Protección Común.

Para este tipo de suelo (Suelo No Urbanizable), es de directa aplicación las determinaciones fijadas por el Plan General de Ordenación Urbana al efecto, con las determinaciones sectoriales sobrevenidas y la regulación de la ley 7/2002, de 17 de Diciembre.

Artículo 3.7 Determinaciones de Ordenación Estructural de Protección del Patrimonio.

En base a la entrada en vigor de la Ley 14/2007, de Protección del Patrimonio de Andalucía, son de aplicación las siguientes determinaciones en relación a los elementos objeto de protección en el TM de La Zubia:

1. Disposición Adicional 2ª de la Ley 14/2007, por la cual "Los Bienes inscritos con carácter específico en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz con anterioridad a la entrada en vigor de la presente ley (14/2007) tendrán la consideración de Bien de Interés Cultural".
2. El Art 7.1. de la ley 14/2007, establece que "El Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz comprenderá los Bienes de Interés Cultural, los bienes de catalogación general, y los incluidos en el Inventario General de Bienes Muebles del Patrimonio Histórico Español".
3. Disposición adicional 4ª de la Ley 14/2007, que establece:

Los monumentos declarados histórico-artísticos conforme a la legislación anterior a la entrada en vigor a la ley 16/1985, de 25 de junio, de Patrimonio Histórico Español, y los bienes afectados por el Decreto de 22 de abril de

1949 sobre protección de los castillos españoles, que gozan de la condición de Bienes de Interés Cultural, a los que no se les hubiera establecido individualmente, tendrán un entorno de protección constituido por aquellas parcelas y espacios que los circunden hasta las distancias siguientes:

- a) Cincuenta metros en suelo urbano
- b) Doscientos metros en suelo urbanizable y no urbanizable

4. Así, en relación a los elementos presentes en el TM de La Zubia, forman parte del Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, como Bienes de Interés Cultural los siguientes elementos:

BIC 01. Baños Árabes de La Zubia. Declarado Bien de Interés Cultural con la categoría de Monumento con fecha 1 de Julio de 2003 (BOJA de 25 de Julio de 2003).

BIC 02. Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción. Declarado Bien de Interés Cultural con la categoría de Monumento con fecha 21 de Diciembre de 2004 (BOJA 7 de Enero de 2005).

5. Condiciones de uso, aprovechamiento y actividades compatibles con la conservación y protección de los elementos BIC:

En ausencia de determinaciones específicas del bien, serán de aplicación directa las determinaciones de la Ley 14/2007, y en concreto los artículos 33 a 36, requiriendo informe vinculante de la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico según lo descrito en la citada ley.

6. Además de los elementos anteriores, se consideran los elementos contemplados en el Catálogo de Protección del Patrimonio del Plan de Ordenación de Territorio de la Aglomeración Urbana de Granada:

- Elemento: LZ 01. Casa Muharra
- Elemento: LZ 02. Barriochuelo Alto
- Elemento: LZ 03. Cortijo del Colorín
- Elemento: LZ 04. Cortijo Marín
- Elemento: LZ 05. Ventorrillo del clavo
- Elemento LZ 06. Casas de Balzaín (I)
- Elemento LZ 07. Casas de Balzaín (II)
- Elemento LZ 08. Cortijo de Gil López

7. En relación al régimen de autorizaciones y licencias, en cuanto al PERI Huerta Grande, cualquier actuación en el BIC y su entorno de protección deberá ser autorizada, con carácter previo a las restantes licencias o autorizaciones que fueran pertinentes, por la administración competente en materia de Patrimonio Histórico, en aplicación del Art. 33 de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico

de Andalucía.

8. Así mismo, en tanto el objetivo de la Adaptación Parcial es entre otros el poner suelo urbanizado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, estos suelos en el proceso urbanizador necesitarán un estudio arqueológico, caso de no existir con anterioridad, que haga compatible su transformación con las posibles afecciones al patrimonio histórico, como requisito previo a la concesión de licencias para su urbanización y posterior edificación.

Artículo 3.8 Determinaciones de Ordenación Estructural relativas a diversos aspectos de la legislación ambiental.

Dominio Público Hidráulico y Prevención de Avenidas e Inundaciones.

1. Los espacios afectados por Dominio Público Hidráulico, sus zonas de servidumbre y de policía contemplarán los requerimientos estipulados por el RDL 1/2001, que aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, siendo necesario en todo caso la consecución de las correspondientes autorizaciones del organismo de cuenca competente derivadas de la aplicación de dicha normativa.

2. Se deberá tener en cuenta en el futuro planeamiento: En cuanto a las previsiones establecidas en el Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Pla de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces (BOJA 91/2002, de 3 de agosto), el planeamiento deberá incluir, en los límites de su ámbito territorial, la delimitación de las zonas inundables, así como los puntos de riesgo recogidos en el Plan de Prevención de Avenidas e inundaciones en Cauce Urbanos Andaluces (Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevención de Avenidas e inundaciones en Cauce Urbanos Andaluces).

3. Igualmente se deberá considerar el Decreto 36/2008, de 5 de febrero, por el que se designan las zonas vulnerables y se establecen medidas contra la contaminación por nitratos de origen agrario. El Estudio de Impacto debe cartografiar las zonas vulnerables a la contaminación por nitratos de origen agrario y valorar la adecuación de la planificación a las determinaciones del Decreto.

4. No se admitirá el uso de fosa séptica o cualquier otro sistema individual de depuración en suelo urbano y urbanizable, siendo necesaria la conexión a la red general y de ésta a una EDAR.

5. Todas las actividades que se establezcan en el municipio cumplirán las características mínimas de vertido que establece el RDL 1/2001, de 20 de julio, que aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y normativa que

la desarrolla. En todo caso, no se verterán a la red de alcantarillado aguas sin que cumplan las condiciones establecidas por el Ayuntamiento en esta normas o en sucesivas ordenanzas al respecto, por cumplir así las premisas de calidad de vertido final de las aguas residuales del municipio.

Contaminación Acústica

6. En cuanto a prevención de la contaminación acústica, se estará a lo establecido en la Ley 37/2003 del Ruido, y Reglamentos que la desarrollan y en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía, aprobado por el Decreto 6/2012, de 17 de enero.

7. Según la disposición transitoria tercera del Reglamento, hasta tanto se establezca la zonificación acústica de un término municipal, las áreas de sensibilidad acústica vendrán delimitadas por el uso característico de la zona, entendiéndose por éste el uso que, correspondiéndose a uno de los establecidos en el artículo 7 del Reglamento, suponga un porcentaje mayor al resto de usos considerados en dicha área.

8. Las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del planeamiento urbanístico general que contengan modificaciones de los usos del suelo conllevarán la necesaria revisión de la zonificación acústica en el correspondiente ámbito territorial. Igualmente será necesario realizar la oportuna delimitación de las áreas de sensibilidad acústica cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo se establezcan los usos pormenorizados del suelo.

9. Se tendrá en cuenta específicamente la aplicación de las medidas en materia de prevención de la contaminación acústica previstas en la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido en relación a la intervención administrativa sobre emisores acústicos y el otorgamiento de nuevas licencias de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales, que no podrán concederse si los índices de inmisión medidos o calculados incumplen los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación a las correspondientes áreas acústicas. Por el Ayuntamiento se deberá asegurar en todo caso la satisfacción de los objetivos de la calidad acústica en el espacio interior de las nuevas edificaciones, determinación que deberá incluirse en la correspondiente ficha urbanística del sector. El otorgamiento de las licencias de primera ocupación estará condicionado al cumplimiento de esta prescripción.

Calidad del Aire

10. En materia de calidad del aire, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la calidad del medio ambiente atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía, en aquellos municipios cuyo territorio esté incluido en

el ámbito de aplicación de un Plan de Mejora de la calidad del aire o de un Plan de Acción a corto plazo, el contenido de dichos planes será determinante para los diferentes instrumentos de planeamiento urbanístico y de ordenación del territorio. Si tales instrumentos contradicen o no recogen el contenido de estos planes, tal decisión deberá motivarse y hacerse pública conforme a lo dispuesto en el artículo 16.6 de la Ley 34/2007, de 15 de noviembre.

11. En este sentido hay que indicar que el municipio de La Zubia se encuentra incluido en el ámbito del Plan de Mejora de la Calidad del Aire de la Aglomeración Urbana de Granada y Área Metropolitana (Orden de 9 de septiembre de 2008, por la que se acuerda la formulación de planes de mejora de la calidad del aire en determinadas zonas de Andalucía, BOJA nº203)

Calidad Lumínica

12. El futuro planeamiento deberá considerar que la Ley 7/2007, de 9 de julio, de gestión integrada de la calidad ambiental, y el Reglamento para la Protección de la Calidad del Cielo Nocturno frente a la contaminación lumínica y el establecimiento de medidas de ahorro y eficiencia energética, aprobado mediante el Decreto 357/2010, de 3 de agosto, determinan que los municipios establecerán las áreas lumínicas E2, E3 y E4 dentro de su término municipal en atención al uso predominante del suelo, en el plazo de un año desde la aprobación de la zonificación E1 o de su revisión por la consejería con competencias en materia de Medio Ambiente, hecho que se ha producido mediante Resolución de 25 de enero de 2012, de la Dirección General de Cambio Climático y Medio Ambiente urbano, por la que declara las Zonas E1 y puntos de referencia en la Comunidad Autónoma de Andalucía (BOJA 30 de 14/02/2012).

Residuos

13. Conforme a lo establecido en el artículo 60 de Reglamento de Residuos de Andalucía (aprobado por Decreto 73/2012, de 20 de marzo), el planeamiento urbanístico general desarrollará las previsiones de los planes de ordenación del territorio e incluirá las reservas de suelo necesarias para la construcción de puntos limpios en los términos previstos en los planes de gestión de residuos, así como las determinaciones correspondientes dentro del sistema de equipamientos o de servicios técnicos que resulten necesarios.

14. En cuanto a los puntos limpios, y conforme a lo establecido en el artículo 103 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, el Plan General de Ordenación Urbana incluirá la reserva de suelo necesario en las inmediaciones o interior del núcleo urbano para la construcción de un punto limpio para la recogida selectiva de residuos de origen domiciliario que serán gestionados directamente o a través de órganos mancomunados, consorciados y otras asociaciones locales, en los términos regulados en la legislación de régimen local.

15. Así mismo, los nuevos polígonos industriales y las ampliaciones de los existentes deberán contar con un punto limpio para la recepción, clasificación y transferencia de residuos peligrosos, con capacidad suficiente para atender a las necesidades de las instalaciones que puedan localizarse en el mismo. La gestión de esta instalación corresponderá a una empresa con autorización para la gestión de residuos.

16. Respecto a residuos de construcción y demolición, el Ayuntamiento, en el marco de sus competencias en materia de residuos, debe establecer mediante ordenanza las condiciones a las que someterá la producción, posesión, el transporte y, en su caso, el destino de los residuos de construcción y demolición. Deberá por tanto incluirse también en la normativa urbanística las siguientes determinaciones que en materia de residuos de construcción y demolición se establecen en la normativa vigente:

- El otorgamiento de licencia municipal de obra se condicionará a las constitución por parte del productor de residuos de construcción y demolición de una fianza o garantía financiera equivalente, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor cuando acredite el destino de los mismos.

- . Los proyectos de obra sometidos a licencia municipal deberán incluir la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos en origen. Para ello, en el proyecto de ejecución de la obra se incluirá un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición con el contenido previsto en el artículo 4.1.a) del Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

- Los productores de residuos generados en obras menores y de reparación domiciliaria deberán acreditar ante el Ayuntamiento el destino de los mismos.

Suelos Contaminados y actividades potencialmente contaminantes

17. - Conforme a lo previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, el propietario de un suelo en el que se haya desarrollado en el pasado alguna actividad potencialmente contaminante del suelo que proponga un cambio de uso o iniciar en él una nueva actividad, deberá presentar, ante la Delegación Territorial de la Consejería de Agricultura, Pesca, Medio Ambiente, un informe de situación de los previstos en el artículo 3 del Real Decreto 9/2005. Dicha propuesta, con carácter previo a su ejecución, deberá contar con el pronunciamiento favorable de la dictada Delegación Territorial.

18. Tendrán la consideración de actividades potencialmente contaminantes del suelo las actividades industriales y comerciales incluidas en el Anexo I del

citado Real Decreto 9/2005, así como las empresas que producen, manejan o almacenan más de 10 toneladas por año de una o varias de las sustancias incluidas en el Real Decreto 363/1995, de 10 de marzo, por el que se aprueba reglamento sobre notificación de sustancias nuevas y clasificación, envasado y etiquetado de sustancias peligrosas, y los almacenamientos de combustible para uso propio según el Real Decreto 1523/1999, de 1 de octubre, por el que se modifica el Reglamento de Instalaciones Petrolíferas, aprobado por el Real Decreto 2085/1994, de 20 de octubre, y las instrucciones técnicas complementarias MI-IP03, aprobadas por el Real Decreto 1427/1997, de 15 de septiembre, y MI-IP04, aprobada por el Real Decreto 2201/1995, de 28 de diciembre, con un consumo total anual medio superior a 300.000 litros y con un volumen total de almacenamiento igual o superior a 50.000 litros.

19. Además, en el caso de que en los suelo urbanos no consolidados o urbanizables se localicen actividades potencialmente contaminantes del suelo, según los criterios de la normativa indicada en el párrafo anterior, y se prevea su cambio de uso, deberá indicarse dicha circunstancia en las Fichas Urbanísticas correspondientes, además de analizarse y establecer las medidas preventivas y correctoras oportunas en el Estudio de Impacto Ambiental.

Incendios forestales

20. Según la Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los incendios forestales y en el art. 33 de su reglamento de desarrollo (Decreto 247/2001) el planeamiento debe hacer referencia a la necesidad de que cualquier promotor de una edificación, instalación industrial o urbanización en zona de peligro y fuera del suelo urbano, deberá presentar en el ayuntamiento un Plan de Autoprotección, que establezca las medidas y actuaciones necesarias para la lucha contra los incendios forestales, para que sea integrado en el Plan Local de Emergencias por incendios forestales.

21. En cumplimiento del Decreto 247/2001 todas las instalaciones en terreno forestal o dentro de la zona de influencia forestal deberá mantener una faja de seguridad de una anchura mínima de 15 metros y mantener limpios de vegetación los viales (una faja limpia de un metro de ancho desde el borde del vial).

4. CAPÍTULO IV.- LOS SISTEMAS GENERALES

Artículo 4.1 Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural

Forman parte de la ordenación estructural, los denominados sistemas generales, en base a la regulación que de los mismos se realiza en el Art. 10 de la LOUA:

1. Sistemas Generales de Espacios Libres.

Está formado por los siguientes espacios:

Existentes en el Plan General:

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES (Area de Reparto 2)		
Z.V. AR 2 (* nueva medición según plano 04)	Espacios Libres. Suelo obtenido	77.719,00
Parque Periurbano (restauración de canteras antiguo sector P-4)	Espacios Libres. Suelo obtenido	65.097,00
Total Sistema General de Espacios Libres		142.816,00

2. Sistemas Generales de Equipamientos.

El Plan General vigente recoge como Sistema General de Equipamiento el nuevo cementerio de La Zubia (previsión), con una superficie de 20.000 m2.

3. Sistemas Generales de Comunicaciones.

Existen, asociados a su obtención en distintos sectores de suelo urbanizable programado, Sistema General Viario denominado "Perif. I", con las siguientes características:

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES (Fichas Modificación N°1 PGOU)		
Sector P 1. Sistema General Vial Periférico (Perif I)	Viario. previsto	2.100 m2
Sector P 2. Sistema General Vial Periférico (Perif I)	Viario. previsto	10.880 m2
Sector P I4. Sistema General Vial Ctra Granada	Viario. Previsto y ejecutado	11.862 m2
Sector P 5. Sistema General Vial Periférico (Perif I)	Viario. previsto	2.720 m2
Sector P 6. Sistema General Vial Periférico (Perif I)	Viario. previsto	4.000 m2
Sector P 8. Sistema General Vial Periférico (Perif I)	Viario. previsto	17.900 m2
Sector P 9. Sistema General Vial Periférico (Perif I)	Viario. previsto	11.520 m2
Sector P 12.1. Sistema General Vial Periférico (Perif I)	Viario. previsto	2.720 m2
Total Sistema de Sistemas Generales viarios previsto		63,622 m2

Con los datos anteriores, no existe déficit de sistemas generales de espacios libres. En cualquier caso, y en tanto la indefinición de densidades exactas del planeamiento general vigente impide un cálculo exacto de la población, en cualquier caso las futuras revisiones de planeamiento deberán incorporar los estándares mínimos de la LOUA, alcanzando un mínimo de 5 m²/hab. Éste será objetivo de las futuras modificaciones de planeamiento.

SISTEMAS GENERALES ESPACIOS LIBRES		
ÁMBITO	TIPO DE SISTEMA GENERAL	Superficie
ZV	Espacios Libres. Existente	77.719,00
ZV-SNU	Parque Periurbano	65.097,00
Total SG Espacios Libres existentes		142.816,00
<hr/>		
Total población potencial		24.909,00
Estándar mínimo LOUA		5 m ² /hab
Estándar existente (según población potencial)		5,73
Total necesidades SGEL		124.545,00
<hr/>		
Total déficit SGEL		-18.271,00
No existe déficit teniendo en cuenta el SG en SNU		
<hr/>		
<hr/>		
<hr/>		
<hr/>		
Población Padrón 2014 (La Zubia)		18.574
Población Potencial Crecimientos (SUNC)		1.448
Población Potencial Crecimientos (SUS)		4.887
Total Población Potencial		24.909
Coeficiente m ² /hab		5,00
Total Estádar Sistemas Generales a alcanzar		124.545

4. Sistemas Generales de interés o incidencia regional o singular.

Art. 4.10 POTAUG [NORMA]. Suelos que constituyen las zonas de reserva para espacios libres públicos y dotaciones de interés supramunicipal.

1. Constituyen las zonas de reserva para espacios libres públicos y dotaciones de interés municipal, los suelos señalados como tales en el Plan de Zonas Sometidas a Vinculación de Usos.
2. En función de su destino y a los efectos de su regulación se distinguen las siguientes clases de reserva:
 - A. Zonas de reserva de suelo para espacios libres públicos.
 - B. Zonas de reserva de suelo para dotaciones de interés supramunicipal.

Determinaciones del POTAUG (Directriz) respecto a Espacios Libres.

Es de aplicación el Art. 4.11 del POTAUG.

1. Los suelos incluidos por este Plan en las zonas de reserva para espacios libres públicos deberán ser calificados por el Planeamiento Urbanístico para tal fin, si bien dicha calificación no tendrá que producirse necesariamente en la primera revisión del Plan que se formule, sino que podrá ser dilatada en función de la estrategia que el Planeamiento General desarrolle respecto a la consolidación y expansión urbanas.
2. En todo caso, una vez que el Planeamiento General determine la calificación urbanística de las zonas de reserva, deberá prever simultáneamente los mecanismos de gestión urbanística que considere más convenientes para la obtención de los mismos.
3. La regulación particular de estas zonas será la que en cada caso determine el Planeamiento Urbanístico General que le afecte, que en todo caso deberá salvaguardar su carácter público y esencialmente no construido.

Determinaciones del POTAUG (Directriz) respecto a Dotaciones de interés supra-municipal.

Es de aplicación el Art. 4.12 del POTAUG.

1. Los suelos incluidos por este Plan en las zonas de reserva para dotaciones de interés supramunicipal deberán ser calificados por el Planeamiento Urbanístico para tal fin, si bien dicha calificación no tendrá que producirse necesariamente en la primera revisión del Plan que se formule, sino que podrá ser dilatada en función de la estrategia que el Planeamiento General desarrolle respecto a la consolidación y expansión urbana.
2. En todo caso, una vez que el Planeamiento General determine la calificación urbanística de las zonas de reserva, deberá prever simultáneamente los mecanismos de gestión urbanística que considere más convenientes para la obtención de los mismos.
3. La regulación particular de estas zonas será la que en cada caso determine el Planeamiento Urbanístico General que le afecte, de acuerdo con las siguientes condiciones:
 - A. En todo caso se cumplirán las determinaciones previstas para el sistema de dotaciones de la aglomeración urbana en el Capítulo Quinto del Título Segundo de la presente Normativa.
 - B. El Planeamiento Urbanístico General podrá determinar pormenorizadamente el uso dotacional o por el contrario globalizarlo permitiendo la localización indistinta de varios de ellos, si bien, en ningún caso podrá autorizar como compatibles usos residenciales, productivos o terciarios.

Artículo 4.13 [NORMA] Protección del Suelo afectado a las zonas de reserva para espacios libres públicos y dotaciones de interés supramunicipal.

1. Hasta tanto no se produzca la calificación de las zonas de reserva para espacios libres públicos y dotaciones de interés supramunicipal por el Planeamiento Urbanístico General, sobre el suelo afectado no podrán implantarse edificaciones, construcciones o instalaciones de ningún tipo, ni realizarse usos o actividades distintas a la normal explotación agraria de los terrenos.
2. Las edificaciones, construcciones e instalaciones erigidas en el suelo afectado a las zonas de reserva con anterioridad a la aprobación definitiva del presente Plan, serán consideradas como fuera de ordenación. En consecuencia, no podrán realizarse en ellas obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero sí las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, ornato y conservación del inmueble.

5. CAPÍTULO V.- DISPOSICIONES SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA

Artículo 5.1 Disposiciones sobre vivienda protegida

Conforme a lo establecido en el artículo 3.2.b del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la reserva de vivienda protegida prevista en la vigente legislación urbanística, no será exigible a sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del presente documento de Adaptación Parcial.

En los Planes Parciales que desarrollen sectores de suelo urbanizable, con uso global residencial, si su aprobación inicial se produce con posterioridad al 20 de enero de 2007, deberán reservar el 30% de la edificabilidad residencial.

En base a lo anterior, se ha realizado una previsión de vivienda protegida en todos aquellos sectores que no cumplen la anterior norma, y que se detalla en el cuadro anexo:

CONDICIONES DE DESARROLLO DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN SEGÚN PGOU (SIN APLICACIÓN DE CORRECCIONES DE APROVECHAMIENTO)									
ÁMBITO	Denominación	Estado de tramitación	Uso Global	Superficie bruta	Coef. Edificabilidad (m2t/m2s)	Edificabilidad total (m2techo)	% Edif VP (30% según LOUA)	m2t VP	nº viv estimado
P1	Sector P-1 superficie total 54.300	sin desarrollo	Residencial Sist.Gen Viario	52.200 2.100	0,259 0	13.510,00 0,00	30,00%	4.053,00	32
P2	Plan Parcial P-2	ya desarrollado	Residencial	Las Determinaciones de reserva de vivienda protegida no resultan de aplicación					
P3	Plan Parcial P-3	ya desarrollado	Residencial	Las Determinaciones de reserva de vivienda protegida no resultan de aplicación					
P4	Plan Parcial P-14	ya desarrollado	Industrial	Las Determinaciones de reserva de vivienda protegida no resultan de aplicación					
P5	Plan Parcial P-5	ya desarrollado	Residencial	Las Determinaciones de reserva de vivienda protegida no resultan de aplicación					
P6	Plan Parcial P-6	ya desarrollado	Residencial	Las Determinaciones de reserva de vivienda protegida no resultan de aplicación					
P7	Sector P-7	sin desarrollo	Residencial	57.100	0,296	16.912,00	30,00%	5.073,60	40
P8	Plan Parcial P-8	Aprobado inicialmente	Residencial	Las Determinaciones de reserva de vivienda protegida ya están incorporadas					
P9	Sector P-9 superficie total 157.120	sin desarrollo	Residencial Sist.Gen Viario	145.600 11.520	0,248 0	36.137,00 0,00	30,00%	10.841,10	86
P10	Plan Parcial P-10	ya desarrollado	Residencial	Las Determinaciones de reserva de vivienda protegida no resultan de aplicación					
P11	Plan Parcial P-11	ya desarrollado	Residencial	Las Determinaciones de reserva de vivienda protegida no resultan de aplicación					
P12.1	Plan Parcial P-12.1	ya desarrollado	Residencial	Las Determinaciones de reserva de vivienda protegida no resultan de aplicación					
P12.2	Plan Parcial P-12.2	ya desarrollado	Residencial	Las Determinaciones de reserva de vivienda protegida no resultan de aplicación					
P12.3	Sector P-12.3	sin desarrollo	Residencial	Las Determinaciones de reserva de vivienda protegida no resultan de aplicación					
P13	Sector P-13 superficie total 66.100	sin desarrollo	Residencial Sist.Gen Viario	57.060 9.040	0,327 0,00	18.686,00 0,00	30,00%	5.605,80	44
P14	Sector P-14	sin desarrollo	Residencial	49.000	0,291	14.235,00	30,00%	4.270,50	34
P15	Sector P-15	sin desarrollo	Residencial	325.100	0,231	75.098,10	30,00%	22.529,43	180
Total								65.423,43	520

6. CAPÍTULO VI. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES

Artículo 6.1 Uso, edificabilidad y densidad global del suelo urbano consolidado

El suelo urbano consolidado, conforme a los contenidos de la ordenación estructural determinados en el art 10.1.A.d), se divide en las siguientes zonas homogéneas:

Casco Urbano (CU)
Residencial Intensivo (RI)
Residencial Medio (RM)
Residencial Extensivo (RE)
Residencial Abierto (RA)
Industrial (IN)

Las anteriores determinaciones, detalladas en la Memoria de Ordenación, configuran la ordenación estructural de este tipo de suelo.

Artículo 6.2 Uso, edificabilidad y densidad global del suelo urbano no consolidado

El suelo urbano no consolidado, conforme a los contenidos de la ordenación estructural determinados en el art 10.1.A.d), está conformado por los siguientes elementos:

Suelo Urbano No Consolidado en Transición, según las determinaciones del planeamiento de desarrollo en curso de aprobación o ejecución.

Suelo urbano No Consolidado, según las determinaciones de las Fichas del Plan General, adaptadas al contenido del Art.17 según se describe en la memoria.

Las anteriores determinaciones configuran la ordenación estructural de este tipo de suelo. Se adjunta cuadro anexo (página siguiente):

CONDICIONES DE DESARROLLO ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO

ÁMBITO	Estado de tramitación y ordenación	Uso gobal	ordenanza	Superficie	Superficie Neta	Densidad (Nºviv/ha)	%VP	Condiciones de desarrollo. Figura de planeamiento
PP SEÑORÍO DE LA ZUBIA	Suelo urbano con ordenación pormenorizada incorporada en el Plan General	R	RE	91.300,00				suelo ya desarrollado
PP LAUREL DE LA REINA	Suelo urbano con ordenación pormenorizada incorporada en el Plan General	R	RE	285.400,00				suelo ya desarrollado
PERI HUERTA RIVERA	Suelo urbano con ordenación pormenorizada incorporada en el Plan General	R		26.600,00				suelo ya desarrollado
PERI HUERTA GRANDE	Suelo urbano con ordenación pormenorizada incorporada en el Plan General	R		28.200,00				suelo ya desarrollado
PE CUMBRES VERDES	Suelo urbano con ordenación pormenorizada incorporada en el Plan General	R	RE	206.600,00				suelo ya desarrollado
LOS CARBALLOS	Suelo urbano con ordenación pormenorizada incorporada en el Plan General	R	RI	4.000,00				suelo ya desarrollado
UA-01	Suelo urbano con ordenación pormenorizada incorporada en el Plan General	R	RE	27.900,00	23.180,00	55	según LOUA	según LOUA
UA-02	Suelo urbano con ordenación pormenorizada incorporada en el Plan General	R	RE	47.500,00	37.900,00	80	según LOUA	según LOUA
UA-03	Suelo urbano con ordenación pormenorizada incorporada en el Plan General	R	RE	27.800,00				suelo ya desarrollado
UA-04	Suelo urbano con ordenación pormenorizada incorporada en el Plan General	R	RE	38.000,00				suelo ya desarrollado
UA-05	Suelo urbano con ordenación pormenorizada incorporada en el Plan General	R	RE	58.000,00	43.000,00	74	según LOUA	según LOUA
UA-06	Suelo urbano con ordenación pormenorizada incorporada en el Plan General	R	RA	58.000,00	40.100,00	69	según LOUA	según LOUA
UA-07	Suelo urbano con ordenación pormenorizada incorporada en el Plan General	R	RE	19.000,00				suelo ya desarrollado
UA-08	Suelo urbano con ordenación pormenorizada incorporada en el Plan General	R	RE	104.000,00				suelo ya desarrollado
UA-09	Suelo urbano con ordenación pormenorizada incorporada en el Plan General	R	RE	18.300,00				suelo ya desarrollado
UA-10	Suelo urbano con ordenación pormenorizada incorporada en el Plan General	R	CU / RE	83.500,00				suelo ya desarrollado
UA-11	Suelo urbano con ordenación pormenorizada incorporada en el Plan General	R	RE	13.000,00				suelo ya desarrollado
UA-12	Suelo urbano con ordenación pormenorizada incorporada en el Plan General	R	RE	15.300,00	12.500,00	82	según LOUA	según LOUA

Artículo 6.3 Uso, edificabilidad y densidad global del suelo urbanizable

El suelo urbanizable, conforme a los contenidos de la ordenación estructural determinados en el art 10.1.A.d), está conformado por los siguientes sectores:

Zonas de Suelo Urbanizable provenientes del Plan General, según las tablas definidas en la Memoria de Ordenación.

Las anteriores determinaciones configuran la ordenación estructural de este tipo de suelo. Se adjunta cuadro anexo:

Los criterios tenidos en cuenta para los ajustes realizados se basan en el mantenimiento de los parámetros del Plan General que afectan al cálculo de densidad, realizando un ajuste en el coeficiente de uso de la vivienda protegida basado en el análisis y ponderación de vivienda de protección respecto a vivienda libre de 0,818181, cifra obtenida en referencia a la innovación nº13 realizada en vigencia de la LOUA, que contiene parámetros de análisis válidos a fecha actual.

Condiciones de Aprovechamiento de los Sectores de Suelo Urbanizable

USO GLOBAL RESIDENCIAL

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	Uso Global	Superficie	Edificabilidad bruta (m2t total) inicial PGOU	Coef uso	Aprov. Lucrativo	% defecto	Coef Edificabilidad (m2t/m2s)	Nº viv estimadas PGOU (1)	Densidad (Nº viv./ha) estimada PGOU	Tamaño vivienda
P-1	Sector P- 1	Residencial	54.300,00	13.510,00		13.510,00		0,249	117	21,55	115,47
		Res-Libre		9.457,00	1,00	9.457,00					
		Res-VP		4.053,00	0,818	3.316,09					
						12.773,09					
		Defecto de aprovechamiento				736,91	0,945				
		compensación de aprovechamiento									
	RESULTANTE ADAPTACIÓN	Uso Global	Superficie	Edificabilidad bruta (m2t total) Adaptación	Coef uso	Aprov. Lucrativo		Coef Edificabilidad (m2t/m2s)	Densidad (Nº viv./ha) estimada	Espacios Libres	Equip. % VPO
			54.300,00	14.289,43		13.510,00		0,263	mantenimiento criterio PGOU	LOUA. Art. 17	30% edif
		Res-Libre		10.002,60	1,00	10.002,60					
		Res-VP		4.286,83	0,818	3.507,40					

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	Uso Global	Superficie	Edificabilidad bruta (m2t total) inicial PGOU	Coef uso	Aprov. Lucrativo	% defecto	Coef Edificabilidad (m2t/m2s)	Nº viv estimadas PGOU	Densidad (Nº viv./ha) estimada PGOU	Tamaño vivienda
P-7	Sector P- 7	Residencial	57.100,00	16.912,00		16.912,00		0,296	53	9,28	319,09
		Res-Libre		11.838,40	1,00	11.838,40					
		Res-VP		5.073,60	0,818	4.151,12					
						15.989,52					
		Defecto de aprovechamiento				922,48	0,945				
		compensación de aprovechamiento									

RESULTANTE ADAPTACIÓN		Uso Global	Superficie	Edificabilidad bruta (m2t total) Adaptación	Coef uso	Aprov. Lucrativo	Coef Edificabilidad (m2t/m2s)	Densidad (Nº viv./ ha) estimada	Espacios Libres	Equip.	% VPO
			57.100,00	17.887,70		16.912,00	0,313	mantenimiento criterio PGOU	LOUA. Art. 17		30% edif
		Res-Libre		12.521,39	1,00	12.521,39					
		Res-VP		5.366,31	0,818	4.390,61					

P-8 Sector P-8		Desarrollo ya adaptado a la LOUA según innovación nº13									
RESULTANTE ADAPTACIÓN		Uso Global	Superficie	Edificabilidad bruta (m2t total) Adaptación	Coef uso	Aprov. Lucrativo	Coef Edificabilidad (m2t/m2s)	Densidad (Nº viv./ ha)	Espacios Libres	Equip.	% VPO
			203.160,00	68.750,00		63.750,00	0,338	según Pparcial	LOUA. Art. 17		40% edif
		Res-Libre		41.250,00	1,00	41.250,00					
		Res-VP		27.500,00	0,818	22.500,00					

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	Uso Global	Superficie	Edificabilidad bruta (m2t total) inicial PGOU	Coef uso	Aprov. Lucrativo	% defecto	Coef Edificabilidad (m2t/m2s)	Nº viv estimadas PGOU (1)	Densidad (Nº viv./ha) estimada PGOU	Tamaño vivienda
P-9	Sector P- 9	Residencial	145.600,00	36.137,00		36.137,00		0,248	315,000	21,63	114,72
		Res-Libre		25.295,90	1,00	25.295,90					
		Res-VP		10.841,10	0,818	8.869,98					
						34.165,88					
						1.971,12	0,945				
		compensación de aprovechamiento									
RESULTANTE ADAPTACIÓN		Uso Global	Superficie	Edificabilidad bruta (m2t total) Adaptación	Coef uso	Aprov. Lucrativo	Coef Edificabilidad (m2t/m2s)	Densidad (Nº viv./ ha) estimada	Espacios Libres	Equip.	% VPO
			145.600,00	38.221,84		36.137,00	0,263	mantenimiento criterio PGOU (2)	LOUA. Art. 17		30% edif
		Res-Libre		26.755,29	1,00	26.755,29					
		Res-VP		11.466,55	0,818	9.381,71					

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	Uso Global	Superficie	Edificabilidad bruta (m2t total) inicial PGOU	Coef uso	Aprov. Lucrativo	% defecto	Coef Edificabilidad (m2t/m2s)	Nº viv estimadas PGOU (1)	Densidad (Nº viv./ha) estimada PGOU	Tamaño vivienda	
P-13	Sector P- 13	Residencial	66.100,00	18.686,00		18.686,00		0,283	61,000	9,23	306,33	
		Res-Libre		13.080,20	1,00	13.080,20						
		Res-VP		5.605,80	0,818	4.586,56						
							17.666,76					
							1.019,24	0,945				
		compensación de aprovechamiento										
	RESULTANTE ADAPTACIÓN	Uso Global	Superficie	Edificabilidad bruta (m2t total) Adaptación	Coef uso	Aprov. Lucrativo		Coef Edificabilidad (m2t/m2s)	Densidad (Nº viv./ha) estimada	Espacios Libres	Equip.	% VPO
			66.100,00	19.764,04		18.686,00		0,299	mantenimiento criterio PGOU (2)	LOUA. Art. 17		30% edif
		Res-Libre		13.834,83	1,00	13.834,83						
		Res-VP		5.929,21	0,818	4.851,17						

ÁMBITO	DENOMINACIÓN	Uso Global	Superficie	Edificabilidad bruta (m2t total) inicial PGOU	Coef uso	Aprov. Lucrativo	% defecto	Coef Edificabilidad (m2t/m2s)	Nº viv estimadas PGOU (1)	Densidad (Nº viv./ha) estimada PGOU	Tamaño vivienda	
P-14	Sector P- 14	Residencial	49.000,00	14.235,00		14.235,00		0,291	45,000	9,18	316,33	
		Res-Libre		9.964,50	1,00	9.964,50						
		Res-VP		4.270,50	0,818	3.494,04						
							13.458,54					
							776,46	0,945				
		compensación de aprovechamiento										
	RESULTANTE ADAPTACIÓN	Uso Global	Superficie	Edificabilidad bruta (m2t total) Adaptación	Coef uso	Aprov. Lucrativo		Coef Edificabilidad (m2t/m2s)	Densidad (Nº viv./ha) estimada	Espacios Libres	Equip.	% VPO
			49.000,00	15.056,25		14.235,00		0,307	mantenimiento criterio PGOU (2)	LOUA. Art. 17		30% edif
		Res-Libre		10.539,38	1,00	10.539,38						
		Res-VP		4.516,88	0,818	3.695,62						

P-15	Sector P- 15 (No Sectorizado)		325.100,00	75098,1				0,231	requiere su previa sectorización para el desarrollo		
------	-------------------------------	--	------------	---------	--	--	--	-------	---	--	--

Artículo 6.4 Determinaciones ambientales para el uso global industrial. Gestión de residuos.

Al suelo de uso industrial, según la Ley 7/2007, de 9 de Julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, le es de aplicación la Disposición Transitoria 5ª de la citada ley por la cual:

1. Los polígonos industriales que estén funcionando a la entrada en vigor de esta ley deberán disponer de infraestructura mínima de un punto limpio, conforme a lo dispuesto en el Art. 103 de la misma, antes de la finalización del año 2010.

Artículo 6.5 Zonas Homogéneas de las distintas clases de suelo.

En base a lo dispuesto en la memoria, se diferencia las siguientes zonas homogéneas:

Zonas homogéneas en suelo urbano consolidado:

Zona I. Casco Urbano. Zonas calificadas como Casco Urbano en el Plan General, con alturas de 3 plantas y una disposición física en el municipio a lo largo de la zona centro del núcleo.

Zona II. Ensanche Urbano. Agrupa la práctica mayoría del suelo urbano tradicional del núcleo de La Zubia a excepción de la zona centro. Con una edificabilidad de 1,2, engloba las calificaciones de Residencial Intensivo y Residencial Medio.

Zona III. Unifamiliar Denso. Agrupa las zonas de uso unifamiliar y parcela mínima de 300 m. Calificación de Residencial Extensivo

Zona IV. Unifamiliar Extensivo. Agrupa las zonas de uso unifamiliar y vivienda aislada, con parcelas de entre 500 y 750. Calificaciones de Residencial Abierto y Residencial Disperso.

Zona V. Industrial. Agrupa las zonas de uso industrial.

Zonas Homogéneas en Suelo Urbano No Consolidado:

Se integran en las anteriores en función de su ubicación y condiciones de desarrollo de densidad y edificabilidad.

Zonas Homogéneas en Suelo Urbanizable: No existen zonas homogéneas para este tipo

Se adjunta cuadro de zonas homogéneas, correspondiente gráficamente con el plano 06.

ZONAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO

DENOMINACIÓN	Superficie	Edific. Máxima estimada (m2t)	Densidad Viviendas	Uso global	Ind. Edificabilidad global (m2t/m2s)
ZONA I. CASCO URBANO	800.400,00	1.248.624,00	111,43	Residencial	1,56
ZONA II. ENSANCHE URBANO	646.643,00	465.582,96	51,43	Residencial	0,72
ZONA III. UNIFAMILIAR DENSO	1.434.422,00	344.261,28	23,33	Residencial	0,24
ZONA IV. VIVIENDA EXTENSIVA	1.511.098,00	271.997,64	9,33	Residencial	0,18
ZONA V. INDUSTRIAL (P I-4)	166.298,00	52.756,00		Industrial	0,317

ZONAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANIZABLE (no existen)

DENOMINACIÓN	Superficie	Uso global
-	-	-

7. CAPÍTULO VII. AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO MEDIO

Artículo 7.1 Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable

El suelo urbanizable, conforme a los contenidos de la ordenación estructural determinados en el art 10.1.A.f), deberá tener definidas la delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto que se definan en el mismo.

Las Áreas de reparto prevista en el Plan se refieren a continuación:

En relación al aprovechamiento medio de las áreas de reparto, éste deberá mantenerse estrictamente en la Adaptación Parcial. En defecto de las determinaciones suficientes en el PGOU para realizar un cálculo que compense la vivienda protegida dada la falta de definición exacta de la densidad de viviendas por hectárea, se deberán completar las determinaciones del PGOU en esta materia mediante el procedimiento que corresponda para mantener el citado aprovechamiento.

AREA DE REPARTO	SECTORES	SUPERFICIE BRUTA	ZONAS	USO LUCRATIVO Y TIPOLOGÍA	SUPERFICIE USOS	EDIF LUCRATIVA UNITARIA	EDIF LUCRATIVA TOTAL	COEFICIENTE PONDERACIÓN	APROV.	MEDIA APROV.	APROV. TIPO AREA DE REPARTO	APROV. PROPIETARIOS
A.R. 1 SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO 1ER CUATRIENIO	P-1	54.300	Z 1	RE	52.200	0,259	13.510	1,25	16.888	0,311	0,311	15.198
			SG	Perif. I	2.100		0	--				
	P.I-4	169.630	Z.I-4	IN	157.768	0,334	52.756	1,00	52.756	0,311		47.480
			SG	Ctra. Granada	11.862		0	--				
	P-6	41.500	Z 6	RE	37.500	0,275	10.325	1,25	12.906	0,311		11.615
			SG	Perif. I	4.000		0	--				
	P-7	57.100	Z 7	RA	57.100	0,296	16.912	1,05	17.758	0,311		15.982
	P-8		excluido del AR 1 según innovación nº13, que determina un area de reparto propia									
	P-12.1	162.720	Z 12.1	RD	160.000	0,288	46.005	1,10	50.606	0,311		45.545
			SG	Perif. I	2.720		0	--				
	P-12.2	189.420	Z 12.2	RD	189.420	0,283	53.554	1,10	58.909	0,311		53.019
	P-12.3	153.860	Z 12.3	RA	153.860	0,283	43.500	1,10	47.850	0,311		43.065
	P-13	66.100	Z 13	RA	57.060	0,328	18.688	1,10	20.557	0,311		18.501
SG			Perif. I	9.040		0	--					
TOTAL	894.630	Z		864.908				278.229				
		SG		29.722				0				

AREA DE REPARTO	SECTORES	SUPERFICIE BRUTA	ZONAS	USO LUCRATIVO Y TIPOLOGÍA	SUPERFICIE USOS	EDIF LUCRATIVA UNITARIA	EDIF LUCRATIVA TOTAL	COEFICIENTE PONDERACIÓN	APROV.	MEDIA APROV.	APROV. TIPO AREA DE REPARTO	APROV. PROPIETARIOS
A.R. 2 SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO 2º CUATRIENIO	P-2	158.860	Z 2	RE	148.000	0,296	43.851	1,00	43.851	0,276	0,251	39.466
			SG	Perif. I	10.880		0	--				
	P-5	117.300	Z 5	RE	114.580	0,235	26.979	1,20	32.375	0,276		29.137
			SG	Perif. I	2.720		0	--				
	P-9	157.120	Z 9	RE	145.600	0,248	36.137	1,20	43.365	0,276		39.029
			SG	Perif. I	11.520		0	--				
	P-10	52.383	Z 10	RA	52.383	0,307	16.064	0,90	14.458	0,276		13.012
	P-14	49.000	Z 14	RA	49.000	0,291	14.236	0,95	13.524	0,276		12.172
Z.V.	52.650	Z V	SG	52.650	0,000	0	--	0	0,000	0		
TOTAL	587.333	Z		509.563				147.573				
		SG		77.770				0				

AREA DE REPARTO	SECTORES	SUPERFICIE BRUTA	ZONAS	USO LUCRATIVO Y TIPOLOGÍA	SUPERFICIE USOS	EDIF LUCRATIVA UNITARIA	EDIF LUCRATIVA TOTAL	COEFICIENTE PONDERACIÓN	APROV.	MEDIA APROV.	APROV. TIPO AREA DE REPARTO	APROV. PROPIETARIOS
A.R. 3 SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO SECTOR P-8	P-8	221.060	Z 8	RE	203.160	0,338	68.750		63.750	0,288	0,288	57.375
			SG	Perif. I	17.900		0					
	TOTAL	221.060	Z		203.160				63.750			
		SG		17.900				0				

CAPÍTULO VIII. PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL**Artículo 8.1 .Programación y gestión de la ordenación estructural**

En relación con lo establecido en el Decreto 11/2008, de 22 de Enero, en su artículo 3.2 .g), sobre las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural, se mantienen las determinaciones de programación establecidas en el Plan General, definidas en dos cuatrienios, coordinadas ambas según cada área de reparto prevista.

No obstante, existen sectores y unidades de ejecución que carecen de programación para su ejecución.

Los plazos establecidos computarán desde el momento de la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que los dispuso.

Se mantienen los Sistemas de Actuación establecidos en el Plan General para cada ámbito.

DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

ÁMBITO	PROGRAMACIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN
P-1	1er Cuatrienio	COMPENSACIÓN
P-2	2o Cuatrienio	COMPENSACIÓN
P-3	sin programación	COMPENSACIÓN
P-14	1er Cuatrienio	COMPENSACIÓN O COOPERACIÓN
P-5	2o Cuatrienio	COMPENSACIÓN
P-6	1er Cuatrienio	COMPENSACIÓN
P-7	1er Cuatrienio	COMPENSACIÓN
P-8	1er Cuatrienio	COMPENSACIÓN
P-9	2o Cuatrienio	COMPENSACIÓN
P-10	2o Cuatrienio	COMPENSACIÓN O COOPERACIÓN
P-11	sin programación	COMPENSACIÓN
P-12.1	1er Cuatrienio	COMPENSACIÓN
P-12.2	1er Cuatrienio	COMPENSACIÓN
P-12.3	1er Cuatrienio	COMPENSACIÓN
P-13	1er Cuatrienio	COMPENSACIÓN
P-14	2o Cuatrienio	COMPENSACIÓN
P-15	sin programación	COMPENSACIÓN
UA-01	sin programación	COMPENSACIÓN O COOPERACIÓN
UA-02	sin programación	COMPENSACIÓN O COOPERACIÓN
UA-03	sin programación	COMPENSACIÓN O COOPERACIÓN
UA-04	sin programación	COMPENSACIÓN O COOPERACIÓN
UA-05	sin programación	COMPENSACIÓN O COOPERACIÓN
UA-06	sin programación	COMPENSACIÓN
UA-07	sin programación	COMPENSACIÓN O COOPERACIÓN
UA-08	sin programación	COMPENSACIÓN O COOPERACIÓN
UA-09	sin programación	COMPENSACIÓN
UA-10	sin programación	COMPENSACIÓN
UA-11	sin programación	COMPENSACIÓN O COOPERACIÓN
UA-12	sin programación	COMPENSACIÓN O COOPERACIÓN

PROGRAMACIÓN PRIMER CUATRIENIO

ÁMBITO	PROGRAMACIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN
P-1	1er Cuatrienio	COMPENSACIÓN
P-14	1er Cuatrienio	COMPENSACIÓN O COOPERACIÓN
P-6	1er Cuatrienio	COMPENSACIÓN
P-7	1er Cuatrienio	COMPENSACIÓN
P-8	1er Cuatrienio	COMPENSACIÓN
P-12.1	1er Cuatrienio	COMPENSACIÓN
P-12.2	1er Cuatrienio	COMPENSACIÓN
P-12.3	1er Cuatrienio	COMPENSACIÓN
P-13	1er Cuatrienio	COMPENSACIÓN

PROGRAMACIÓN SEGUNDO CUATRIENIO

ÁMBITO	PROGRAMACIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN
P-2	2o Cuatrienio	COMPENSACIÓN
P-5	2o Cuatrienio	COMPENSACIÓN
P-9	2o Cuatrienio	COMPENSACIÓN
P-10	2o Cuatrienio	COMPENSACIÓN O COOPERACIÓN
P-14	2o Cuatrienio	COMPENSACIÓN

ACTUACIONES SIN PROGRAMACIÓN ESPECÍFICA

ÁMBITO	PROGRAMACIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN
P-3	sin programación	COMPENSACIÓN
P-11	sin programación	COMPENSACIÓN
P-15	sin programación	COMPENSACIÓN
UA-01	sin programación	COMPENSACIÓN O COOPERACIÓN
UA-02	sin programación	COMPENSACIÓN O COOPERACIÓN
UA-03	sin programación	COMPENSACIÓN O COOPERACIÓN
UA-04	sin programación	COMPENSACIÓN O COOPERACIÓN
UA-05	sin programación	COMPENSACIÓN O COOPERACIÓN
UA-06	sin programación	COMPENSACIÓN
UA-07	sin programación	COMPENSACIÓN O COOPERACIÓN
UA-08	sin programación	COMPENSACIÓN O COOPERACIÓN
UA-09	sin programación	COMPENSACIÓN
UA-10	sin programación	COMPENSACIÓN
UA-11	sin programación	COMPENSACIÓN O COOPERACIÓN
UA-12	sin programación	COMPENSACIÓN O COOPERACIÓN

C. PLANIMETRÍA

I. PLANOS DE INFORMACIÓN

**Plano info 01 Planeamiento Vigente (PGOU).
Plano de Clasificación del Término Municipal**

info 01

**Plano info 02 Planeamiento Vigente (PGOU).
Plano de Clasificación de los Núcleos Urbanos**

info 02

**Plano info 03 Planeamiento Vigente (PGOU).
Plano de Zonificación Usos Globales**

info 03

**Plano info 04 Planeamiento Vigente (PGOU).
Plano de Usos Pormenorizados**

info 04. hojas 1 a 9

Plano info 05 Desarrollo y Nuevas afecciones de los Núcleos Urbanos

info 05

Plano info 06 Desarrollo y Nuevas afecciones del Término Municipal

II. PLANOS DE ORDENACIÓN

Plano Ord 01 Clasificación del Suelo. Término Municipal

Plano Ord 02 Clasificación del Suelo. Núcleos urbanos

Plano Ord 03 Usos Globales

Plano Ord 04 Sistemas Generales

Plano Ord 05 Ambitos de Protección. Término Municipal

Plano Ord 06 Zonas Homogéneas

Plano Ord 07 Transporte y Movilidad

D. ANEXOS

I. JUSTIFICACIÓN DE LA TRAMITACIÓN DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

El presente documento de **ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de LA ZUBIA** ha sido redactado, para el Ayuntamiento de La Zubia, por:

Pablo Montes Medialdea, arquitecto

Diciembre de 2014

Han colaborado en la redacción del documento:
Ana Rodríguez Martos, Lda. en Derecho
Javier Ruiz Hidalgo, Arq. Técnico