Plan General de Ordenación Urbanística de Ardales

Documento de Aprobación Provisional

Libro II Memoria de Ordenación

COSTA DEL SOL MÁLAGA

Excmo. Ayuntamiento de Ardales

ISO 9001
ISO 14001
OHSAS 18001
BUREAU VERITAS
Certification

APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE ARDALES

LIBRO II: MEMORIA DE ORDENACIÓN Y FICHAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE GENERAL DE LIBROS Y ANEXOS

APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL MUNICIPIO DE ARDALES

LIBROS:

LIBRO I: MEMORIA DE INFORMACIÓN
LIBRO II: MEMORIA DE ORDENACIÓN Y FICHAS URBANÍSTICAS
LIBRO III: NORMAS URBANÍSTICAS
LIBRO IV: MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
LIBRO V: ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL
LIBRO VI: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
LIBRO VII: CATALOGO-PATRIMONIO HISTÓRICO ARTÍSTICO EDIFICADO, ETNOLÓGICO Y ARQUEOLÓGICO
LIBRO VIII: MARCO PARTICIPATIVO

ANEXOS:

ANEXO I: DISPOSICIONES COMPLEMENTARIAS
ANEXO II: ANÁLISIS DE RIESGOS NATURALES
ANEXO III: ESTUDIO HIDROLÓGICO-HIDRÁULICO
ANEXO IV: ESTUDIO DE INFRAESTRUCTURAS
ANEXO V: COEFICIENTE VIVIENDA LIBRE-VPO

APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ARDALES

EQUIPO REDACTOR

EQUIPO REDACTOR	SOCIEDAD DE PLANIFICACIÓN Y DESARROLLO, SOPDE S.A.
ARQUITECTOS	ANTONIO M. FERNÁNDEZ BORDÉS MARÍA MACHUCA CASARES MARTA VERGARA LAFUENTE
GEÓGRAFOS	ENRIQUE ROBLES TEMBOURY
	FRANCISCA ESCORZA DOBLAS
	MANUEL DURAN CABELLO
	LAURA CALVO DELGADO
ECONOMISTA	JOSÉ MANUEL GARCÍA MESA
DELINEANTES INFORMÁTICOS	DIEGO GÓMEZ SÁNCHEZ
	GABRIEL MONTAÑÉZ CABELLO
	CARMEN GONZÁLEZ DOMÍNGUEZ
	CARMEN DÍAZ MORÁN ANTONIA BERLANGA GARCÍA
ADMINISTRATIVOS	ENRIQUETA PLAZA SANTANA
COLABORADORES PUNTUALES	
COLABORADORES PUNTUALES	AYP CONSULTORES
	FERRANDÍZ 48 - ANÁLISIS DE RIESGOS
	EFYVE - ESTUDIOS DE VEGETACIÓN Y FLORA
	RAFAEL RUIZ GÓMEZ - BIÓLOGO ZOÓLOGO
AYUNTAMIENTO DE ÁRDALES	
	PEDRO CANTALEJO DUARTE COORDINADOR PATRIMONIO

INDICE

7.-VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA DE LAS DETERMINACIONES DE ESTE PGOU EN LA ORDENACIÓN DEL TERRITORIO. 14

8.-ORDENACIÓN DEL CASCO URBANO DE ARDALES Y ENSANCHE Y SUELOS EXTERIORES AL CASCO. 14

8.1.- ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO 15

8.2.-. ORDENACIÓN DE LOS SUELOS CLASIFICADOS URBANOS NO CONSOLIDADOS 15

8.3.- ORDENACIÓN DE LAS ZONAS EN SUELO CLASIFICADO URBANIZABLE SECTORIZADO DE USO RESIDENCIAL. 17

8.4.- ORDENACIÓN DE LAS ZONAS EN SUELO CLASIFICADO URBANIZABLE SECTORIZADO DE USO INDUSTRIAL. 20

8.5.- ORDENACIÓN DE LAS ZONAS EN SUELO CLASIFICADO URBANIZABLE ORDENADO DE USO TURÍSTICO. 21

8.6.- ORDENACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES. 22

8.6.1.-SISTEMAS GENERALES DE ÁREAS LIBRES 22
8.6.2.-SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO 22
8.6.3.-SISTEMAS GENERALES VIARIOS 23
8.6.4.-SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS 24

8.7.- ÁREAS DE REPARTO. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO. 25

8.8.-DE LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN ESTABLECIDOS POR EL PGOU. 26

8.9.-DE LAS CARGAS URBANÍSTICAS ECONÓMICAS SUPLEMENTARIAS ESTABLECIDAS POR EL PGOU 26

8.10.- ORDENACIÓN DE LAS ACTUACIONES MUNICIPALES EN EL CASCO URBANO 39

CUADROS RESUMEN DE LOS SUELOS URBANO NO CONSOLIDADOS. 43

CUADROS RESUMEN DE LOS SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS. 49

CUADROS RESUMEN DE LOS SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS 53

9.-ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE 57

9.1. CRITERIOS BÁSICOS DE ORDENACIÓN 57

9.3. AJUSTE DE LÍMITES DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO DE LA PROVINCIA DE MÁLAGA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ARDALES 59

9.4. LOS ESPACIOS PROTEGIDOS POR LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL DE ARDALES 60

9.5. LA RED DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE ANDALUCÍA Y LOS ESPACIOS PROTEGIDOS POR LA LEY DEL PATRIMONIO NATURAL Y LA BIODIVERSIDAD..... 62
9.6. VÍAS PECUARIAS..... 64
10.- FICHAS URBANÍSTICAS 67

1.-ANTECEDENTES

El municipio de Ardales regula las actuaciones sobre su territorio en materia urbanística, mediante las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente desde el año 2002.

La aparición de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, de fecha 17 de Diciembre; ley 7/2002, ha supuesto un cambio de escenario legislativo, que ha propiciado la revisión de los planteamientos y del modelo urbanístico actual.

2.-OBJETIVO DE LA REDACCIÓN DEL PLAN GENERAL.

El objetivo fundamental de la Redacción del Plan General de Ordenación, es el de la adaptación de su planeamiento a los criterios y determinaciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía LOUA, en el periodo que tienen establecidas las Disposiciones Transitorias de dicha Ley.

No obstante, desde el momento en que hay que redactar un Plan General de Ordenación Urbanística se plantean otros objetivos al margen de los criterios legislativos. Dichos objetivos son los siguientes:

1. Elevar el estatus de calidad urbana del casco urbano, mediante la aplicación de técnicas de gestión y financieras adecuadas.

2. Revisión pormenorizada de los parámetros actuales de las infraestructuras existentes en base a cantidad, calidad y función específica. Especial relevancia sobre las infraestructuras hidráulicas y viarias.

3. Revisión de los postulados de localización de las dotaciones públicas. Especial referencia a las áreas libres y equipamientos. Aumento del nivel cuantificado de dotaciones.

4. Especial atención a las previsibles situaciones de riesgo, que se puedan dar en el municipio por sus condiciones naturales de fragilidad sistemática, adoptando las medidas integrales o cautelares necesarias.

5. Revisión a la baja de los criterios de intensidad de los usos sobre el territorio, primando siempre las localizables mediciones naturales sobre la actuación urbanizadora.

3.-NIVEL DE CUMPLIMIENTO DEL PLAN GENERAL VIGENTE. CONCLUSIONES.

Como hemos analizado pormenorizadamente en el Libro I – Memoria de Información (Análisis y Nivel de Cumplimiento del Planeamiento vigente), el desarrollo y gestión de los suelos ordenados en el Casco Urbano, se han colmatado prácticamente, ya que los datos resúmenes del nivel de Cumplimiento arrojan lo siguiente:

* Desarrollados el 90% del suelo ordenado.

* Ejecutados o en ejecución el 75% del techo edificable.

* Construidos o en construcción el 70% de las viviendas previstas.

* Cedidos los suelos urbanizados relativos al 92,36% del techo edificable de cesión al Ayuntamiento.

* Cedidos y urbanizados el 80% del sistema local de Áreas libres.

* Cedidos y urbanizados el 87% del sistema local de equipamientos.

* Gestionados y ejecutados los Sistemas Generales relativos a:

  - La depuradora de agua
  - La Red General de Saneamiento-Colector periférico
  - El tercer depósito e abastecimiento de agua
  - La circunvalación norte, conectando la Carretera A-357 con la Carretera MA-5402 El Burgo.

* El ratio de m^2. de suelo de Áreas Libres públicos/habitante real es de 7,11 m^2. de suelo, entre los estándares de la LOUA y del Reglamento de Planeamiento vigente.

* El ratio de m^2. de suelo de equipamientos públicos/habitante real es de 22,73 m^2. de suelo, superior a los estándares de la LOUA y del Reglamento de Planeamiento.

* En relación a las infraestructuras de abastecimiento de agua, actualmente existen tres fuentes de suministro de agua suficientes para la población actual y para un incremento cercano al doble de la población actual del casco urbano.

  1. Sondeo de Sierra Grande, con un caudal de aforo de 12,5 l/sg, con una explotación máxima de 12 h/día.
  2. Captación de agua del Sondeo de Sierra Chica, con un caudal de aforo de 8,5 l/sg, con una explotación máxima de 12 h/día.

3. Captación del Pozo del Río Turón, con un caudal de aforo de 6 l/sg, y una explotación máxima de 12 h/día.

Ello supone un volumen de agua diaria de 1.166 m^3/día.

* Por otro lado, la situación de los depósitos es adecuada en cuanto a condiciones de presión en todo el pueblo.
* En la actualidad se ha construido un nuevo depósito de agua, junto a los dos existentes para así mejorar el abastecimiento de agua de la población.
* La red de distribución presenta un esquema ramificado apoyado en una conducción general que parte del nuevo depósito.

* La red general de saneamiento del casco urbano, ha sufrido una transformación positiva pasando de una situación relativamente precaria, puesto que si bien la estructura general tenía un aceptable funcionamiento, existían dos puntos débiles en los ramales de la Calle Hospital y del Llano de la Mancerilla, donde el agua se vertía al arroyo colindante.
* Con la construcción del Colector perimetral que recoge todas las aguas procedentes de las calles y edificaciones de las cotas altas, así como la construcción y puesta en funcionamiento de la estación depuradora (EDAR), ha supuesto la eliminación de los problemas de la red así como de la evacuación de las aguas residuales. Ha sido de excelente ayuda la ejecución de las nuevas urbanizaciones de los ensanches del casco, al norte, este y noroeste, puesto que han contribuido a realizar las conexiones de la estructura de la red existente con el colector perimetral, y de éste, a la estación depuradora.

* En la actualidad Ardales recibe la energía eléctrica mediante una línea de 10.000 voltios que procede de la subestación del embalse de Gaitanejo. Dos transformadores localizados en el interior del casco urbano pasan la energía a baja tensión. Un ramal de la línea de alta tensión se dirige hacia el pozo del Turón para el accionamiento de las bombas. Esta línea es propiedad de un concesionario particular que actúa de intermediario con la compañía productora. Está prevista la sustitución de la línea por otra de 20.000 voltios, aumentando al mismo tiempo la capacidad de transformación.

* El oleoducto Málaga-Arahal, administrado por CAMPSA recorre el municipio en sentido NO-SE. Bordea el núcleo urbano por su lado más occidental para aprovechar el corredor que comunica a éste con el municipio de Carratraca y llegar así a la ciudad de Málaga.

4.-MODELO URBANÍSTICO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ARDALES

Las vigentes Normas Subsidiarias de Ardales fueron aprobadas definitivamente el 30 de enero de 2002.

El Municipio de Ardales, en épocas anteriores, eminentemente agrícola, formando parte de la subcomarca de transición entre el Valle del Guadalhorce y la Serranía de Ronda, está teniendo una transformación sustancial en su desarrollo urbano, en su estructura y tejido económico y en la diversificación de actividades y usos sobre su territorio. Esto es, que desde que se realizó el viario estructurante de carácter supramunicipal y de funcionalidad provincial como es la Carretera del Arroyo Las Cañas, A-357, se ha originado una fuerte relación funcional de Ardales con la capitalidad malagueña, que en épocas anteriores se centraba en una mayor relación con Campillos en transferencias económicas y con Álora, en relaciones administrativas-institucionales.

Las relaciones de dependencia viaria antiguas por el eje Carretera Ardales-Pizarra-Cártama-Málaga, ha pasado a ser de relación directa Ardales-Málaga; teniendo además en cuanta que el desarrollo natural de Málaga se define en el eje del Valle del Guadalhorce. De otra parte, la mejora de la conexión Ardales-Campillo-La Roda de Andalucía, en un próximo futuro originará un cambio tendencial hacia un escenario de potencialidades diversas de carácter económico en el municipio de Ardales.

De nueva trascendencia supondrá la mejora de la conectividad de los municipios de Alozaina-Yunquera-El Burgo, siendo éste el más implicado con Ardales, a través de la mejora de la Carretera MA-5402, que posibilitará un enlace directo con la Carretera del Arroyo de las Cañas A-357, mediante la circunvalación norte del casco urbano de Ardales, actualmente acabada.

Este nuevo escenario de las infraestructuras viarias estructurantes del territorio, además de la mejora cualitativa y cuantitativa de las infraestructuras hidráulicas (abastecimientos de agua) y de saneamiento, que posteriormente analizaremos en los ámbitos propositivos, supondrán la creación de una plataforma adecuada y actualizada sobre la que se sustentarán los nuevos desarrollos. Éstos, que se pretenden sean equilibrados con el medio urbano y natural y que produzcan crecimientos sostenibles tanto en lo social como en lo económico.

Podemos pues diferenciar los criterios generales que enmarcan y dan contenido al Modelo Urbanístico del ámbito municipal de Ardales, que se desarrollan en los siguientes puntos.

4.1.- LA PRESERVACIÓN DE LOS ESPACIOS DE INTERÉS AMBIENTAL O PAISAJÍSTICO.

Se pretende dotar al Casco y su ensanche de espacios libres de urbanización y edificación perimetrales mediante la ordenación de Sistemas Generales de Áreas Libres en el Suelo No Urbanizable, tanto en la zona de la Loma de la Castaña como en la ribera del Arroyo de los Ángeles.

También en las zonas más altas de los nuevos crecimientos residenciales previstos se ha localizado las áreas libres de cesión correspondientes a sistemas locales.

4.2.- LA RECUALIFICACIÓN DEL CASCO URBANO PRINCIPAL.

Como se analizó de forma pormenorizada en la Memoria Informativa de este Plan General, en el apartado relativo al Nivel de Cumplimiento del Planeamiento vigente, el desarrollo urbanístico del casco principal ha sido de un alto nivel de urbanización y de consolidación de la edificación, presumiéndose que en el proceso de tramitación y aprobación definitiva de este Plan General se pueda considerar completado el proceso de ejecución de la edificación prevista en las actuales Normas Subsidiarias.

El nuevo Plan General de Ordenación plantea los siguientes aspectos en lo relativo al casco urbano principal:

1) Consolidar las pequeñas áreas de crecimiento residencial aún no desarrolladas, que según el nuevo planeamiento corresponderían a las unidades de ejecución SUNC.UE-3, SUNC.UE-4.

* Ordenar situaciones de borde del Casco urbano con pequeñas actuaciones residenciales, al norte: SUNC.UE-1A, SUNC.UE-1B y al sur: SUNC.UE-5; mediante desarrollos de Suelo Urbano No Consolidado.

* Plantear actuaciones de reordenación en el casco urbano consolidado, correspondientes a las SUNC.UE-2.

Estas actuaciones suponen un total de 26.633,96 m^2 de suelo ordenado como suelo urbano sujeto a cesión de suelo y urbanización, con los siguientes parámetros globales:

* Construcción de **162 viviendas** con un total de 16.513,06 metros cuadrados de techo, de los cuales 4.953,92 metros cuadrados de techo han de ser para vivienda de Protección Pública.

* Cesión de suelo urbanizado para áreas libres en un total de 5.481 metros cuadrados, correspondientes al 20,5% de la superficie total ordenada.

* Cesión de suelo urbanizado para equipamientos, en un total de 856 metros cuadrados de suelo.

* Transferencia al Ayuntamiento del 10% del Aprovechamiento Medio, que en unidades de aprovechamiento supone a 2.437,33 u.a., equivalentes a 1.651,31 m^2. construibles.

2.).- Reurbanizar las áreas externas al casco consolidado, algunas construidas en parte y otras al 100%: la SUNC.AMC-2 anexa a la Carretera MA-5402 de El Burgo, la SUNC.AMC-3 a la entrada del núcleo por la MA-5403 y la SUNC.AMC-1, anexa al casco urbano, para su consolidación definitiva como uso residencial; mediante actuaciones municipales por contribuciones especiales

Estas actuaciones de reurbanización se encuentran altamente consolidadas, ordenándose un total de 25.813 m^2 de suelo donde existen 26 edificaciones construidas y 6 parcelas para edificar **6 viviendas unifamiliares** y usos complementarios.

3.).- Se ordenan como Suelo Urbanizable sectorizado un total de tres sectores de uso característico residencial; SURS.A1 y SURS.A2 al oeste de la nueva circunvalación norte del casco urbano, el SURS.A.3 anexo a la Carretera de El Burgo.

La superficie de suelo que se ordena es de 110.656,98 metros cuadrados de suelo, para un total de **275 viviendas**, con un techo edificable de 33.197,09 m^2 construibles, y unas cesiones para la red pública de áreas libres de 11.065,70 m^2 de suelo, equivalentes al 10% del los sectores; y 5.532,85 m^2. de suelo para el sistema público de equipamientos.

La reserva de suelo para vivienda de protección pública se establece en el 50% del techo máximo edificable de uso residencial en cada uno de los sectores.

4.).- Como suelo urbanizable ordenado, se encuentra el SURO.A4, situado anexo al acceso al casco urbano (junto a la Venta El Cruce). Dicho sector proviene de una Modificación de Elementos de las Normas Subsidiarias de la antigua UE-5. Cuenta con Plan Parcial aprobado definitivamente y actualmente se está tramitando una modificación de Plan Parcial por cambio de uso de residencial a hotelero.
Los parámetros del sector son los mismos que el del Plan Parcial aprobado a excepción del uso, que ya se recoge como hotelero.

5) De otra parte, se proponen ocho actuaciones municipales en el casco urbano donde se ordenan y ejecutan obras relativas a:

* Aparcamientos.
* Conexiones viarias internas.
* Equipamiento docente, si bien esta actuación corresponde a la Consejería de Educación y a la de Deporte y Turismo.
* Construcción de Tanatorio.
* Equipamiento social, para Balneario.
* Ajardinamientos.

4.3.-SOBRE LOS USOS INDUSTRIALES

Se propone la ampliación del sector de suelo urbanizable procedente del planeamiento vigente SURS.I-1.

Se clasifican dos nuevos sectores de uso industrial SURS-I.2 y SURS.I.3 anexos a la carretera MA-5403.

El total del suelo industrial es de 109.402,85 m^2 de suelo para un total de 55.731,78 m^2 de techo máximo edificable, con unas cesiones para la red pública de áreas libres de 16.410,43 m^2 de suelo y 5.470,14 m^2. de suelo para el sistema público de equipamientos.

En sector industrial procedente de las Normas denominado Campano, ya ha alcanzado el grado de suelo urbano consolidado.

4.4.- EN LA BARRIADA DEL EMBALSE

1) Se plantea la ordenación de la barriada del Poblado del Embalse mediante el establecimiento de un área de reforma interior incluida en una unidad de ejecución de suelo urbano no consolidado, SUNC-UE.6, a desarrollar mediante un Plan Especial de Reforma Interior. Actualmente existen un total de 16 edificaciones. Se permite el aumento en **8 unidades de vivienda** para colmatar los suelos vacantes. Dado que el aumento de densidad es de 8,8 viv/Ha, se exime de la obligación de reservar techo para vivienda de protección pública, que queda debidamente compensada en los sectores de suelo urbanizable (SURS-A.1, A.2 y A.3 que reservan un 50% de su techo para vivienda protegida).

   El Plan Especial determinará una ordenanza específica para las viviendas existentes, debiendo colmatarse el espacio vacante con viviendas unifamiliares aisladas, según se especifica en su correspondiente ficha urbanística.

4.5.- CUMPLIMIENTO DEL ARTÍCULO 1.A) C) C.1 DE LA LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA EN CUANTO AL ESTÁNDAR MÍNIMO DE SISTEMAS GENERALES DE ÁREAS LIBRES.

El nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Ardales propone dos Sistemas Generales de Áreas Libres; SGAL1, SGAL2.

El SGAL-1 está adscrito a Suelo No Urbanizable y el SGAL-2 se encuentra en Suelo Urbano.

Representan una superficie total de **18.872,62 m²**.

Con un total de 3.563 habitantes, resultado de la suma de los habitantes existentes (2.469 habitantes según padrón municipal del año 2016) y habitantes de nuevos crecimientos (472 viviendas x 2,4 habitantes/viv= 1.094 habitantes), la ratio es de **5,30 m² de Sistemas Generales de Áreas Libres por habitante.**

5.- LA LEGISLACIÓN TERRITORIAL Y URBANÍSTICA EN LOS NUEVOS DESARROLLOS. LEGISLACIONES SECTORIALES

El nuevo Plan General, así como el planeamiento de desarrollo, habrá de tener en cuenta todas las legislaciones tanto de ordenación territorial como urbanísticas, así como sus Reglamentos.

En el caso de la legislación territorial, también se estará a lo dispuestos en los Planes que redactados en su desarrollo:

- LEY DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA. LOTA:

-Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA)

- TEXTO REFUNDIDO DE LA LEY DEL SUELO.

- LEY DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA. LOUA.

Además de toda aquella legislación que exista o esté en proceso de aprobación, nuevas o de modificación o desarrollo de las vigentes.

Habrán de tenerse en cuenta todas las legislaciones sectoriales actualmente en vigor, que afecten al Plan General de Ordenación

6.-CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ANDALUCÍA – POTA.

En virtud del Decreto Ley del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, publicado en el BOJA nº 250 del 29 de Diciembre de 2006, en

su artículo 45 (Modelo de Ciudad), se adecuan los crecimientos del casco urbano y sus ensanches previstos manteniendo los siguientes criterios:

* Crecimientos urbanos concentrados (ciudad compacta).

* Aumento de los suelos urbanizables en proporción inferior al 40% del suelo urbano existente. En este sentido, el suelo urbano consolidado (387.837 m^2 de suelo) y suelo urbano no consolidado (61.515,96 m^2 de suelo) suponen 449.352,96 m^2 de suelo. El 40% supondrían 179.741,18m^2 de suelo máximo clasificable de suelo urbanizable de extensión o ensanche del casco urbano.

  Dado que los sectores de suelo urbanizable sectorizado residencial y suelo ordenado de uso turístico, suponen **123.118,98 m^2 de suelo**; el concepto global de suelo clasificado urbanizable sectorizado y ordenado equivale al 27,40% del suelo urbano.

* Aumento de la población censada en proporción al 50% de la existente según datos del INE enero 2017, que supone un total de 2.469 habitantes censados, lo que permite un crecimiento de 1.234 habitantes en los próximos ocho años de vigencia del Plan General. En aplicación del Decreto 11/2008 de 22 de enero el número máximo de viviendas proyectadas para los nuevos crecimientos (viviendas pendientes de ejecutar del planeamiento vigente, más las procedentes de nuevas ordenaciones) podrán suponer un total máximo de 514 viviendas (aplicando el Orden de 29 de septiembre de 2008, por la que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico (2,4 habitantes/vivienda)).

Dado que entre las unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado se ordenan 162 viviendas; en el área de reforma interior de la barriada del Poblado del Embalse se ordena un máximo de 8 viviendas nuevas; en las unidades de suelo urbano no consolidado de reurbanización a gestionar por contribuciones especiales , 6 viviendas; en los sectores de suelo urbanizable sectorizado 280 viviendas; y en el suelo urbanizable ordenado se reserva suelo para un total de 5 viviendas, **se ordenan un total de 456 viviendas**; se cumple lo exigido en el Decreto 11/2008 de 22 de enero.

La equivalencia de 456 nuevas viviendas en habitantes es de **1.094 habitantes**, aplicando el Orden de 29 de septiembre de 2008, por la que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico (2,4 habitantes/vivienda). El aumento de la población es, por tanto, del 44%.

PROPUESTA DE CUMPLIMIENTO ART. 45 POTA			PARAMETROS DE REFERENCIA: POTA, Decreto 525/08 y 11/2008
DATOS DE PARTIDA		**INCREMENTOS %**	
Total s. urbano **SUC+SUNC**	449.352,96 m²		
Total s. urbanizable sectorizado+ordenado (A) (excep.industrial) (40%= 179.741,18)	123.118,98 m²	**SUS** (excepto industrial) **27,40%**	**40%**
Población actual (padrón 2017)	2.469,00 hab.		
Tamaño medio del hogar estimado	2,4 hab/viv.		
Nº viviendas propuestas (C) **(SUS + SUNC)**	**456,00 viv.**		
Capacidad de población resultante(B) (50%=1.234)	1.094,40 hab.	**POBLACIÓN 44,33%**	**50%**

7.-Valoración de la incidencia de las determinaciones de este PGOU en la Ordenación del Territorio.

En base al art. 84.3 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, y a la Disposición Adicional Octava de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía se establece la valoración de la incidencia de las determinaciones de este PGOU en la Ordenación del Territorio.

El municipio de Ardales no se encuentra incluido en ningún plan territorial a excepción del POTA.

Las determinaciones de este Plan General en cuanto a los crecimientos y nuevos suelos propuestos, a penas tendrán incidencia en el territorio, ya que tanto en superficie como en crecimiento poblacional se sitúan por debajo de los máximos establecidos por el POTA tal y como se explica en el apartado anterior.
En cuanto a su ubicación, los nuevos suelos se ordenan en continuidad con el núcleo urbano principal con el objetivo claro de concentrar la población cercana al casco de Ardales.

8.-Ordenación del Casco Urbano De Ardales y Ensanche y suelos exteriores al casco.

Las propuestas de ordenación que se plantean en este documento de Plan General en Redacción del vigente, para el municipio de Ardales se enmarcan los siguientes:

8.1.- ORDENACIÓN DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO

El suelo urbano consolidado por urbanización y edificación en el Casco urbano de Ardales supone un total de 387.837,92 metros cuadrados de suelo.

Se incluyen en él los suelos desarrollados de las unidades de ejecución delimitadas en las Normas Subsidiarias vigente, así como los sistemas locales adscritos gestionados y ejecutados en el desarrollo de dichas Normas.

8.2.-. ORDENACIÓN DE LOS SUELOS CLASIFICADOS URBANOS NO CONSOLIDADOS

A) EN EL CASCO URBANO PRINCIPAL

Se ordenan un total de siete ámbitos de suelo urbano no consolidado anexos al núcleo principal de Ardales, cuyo objeto es la urbanización y cesiones, constituyendo cada uno, un área de reparto independiente, y tres ámbitos de suelo urbano no consolidado anexos al núcleo principal de Ardales, parcial o totalmente edificados, que tienen por objeto la reurbanización mediante contribuciones especiales a los propietarios.

a.1) Suelo Urbano No Consolidado incluido en Unidades de Ejecución.

* Área de Reparto AR.1A, constituyendo el suelo urbano no consolidado SUNC.UE-1A anexo al ensanche del casco urbano tradicional. Se trata de un suelo que tiene acceso por un vial urbano que cuenta con todos los servicios urbanísticos. Este suelo constituye la consolidación del ensanche norte del casco de Ardales.

  Se ordena el uso residencial en viviendas plurifamiliares, sobre una parcela bruta de 2.527 metros cuadrados de suelo bruto, edificabilidad del 0,62 m^2t/m^2s.

* Área de Reparto AR.1B, constituyendo el suelo urbano no consolidado SUNC.UE-1B anexo al ensanche del casco urbano tradicional. Se trata de un suelo que tiene acceso por un vial urbano que cuenta con todos los servicios urbanísticos. Este suelo constituye la consolidación del ensanche norte del casco de Ardales.

Se ordena el uso residencial en viviendas plurifamiliares, sobre una parcela bruta de 3.238 metros cuadrados de suelo bruto, edificabilidad del 0,62 m^2t/m^2s.

* Área de Reparto AR.2, suelo urbano no consolidado, SUNC.UE-2 en el casco urbano tradicional, con el objeto de conseguir un sistema local de áreas libres y adecuar la tipología de dicho ámbito a la tipología del entorno.

  Se ordena el uso residencial en viviendas plurifamiliares sobre una parcela bruta de 6.095 metros cuadrados de suelo bruto, edificabilidad del 0,62 m^2t/m^2s.

* Área de Reparto AR.3, suelo urbano no consolidado SUNC.UE-3, anexo al casco urbano tradicional. Se trata de un suelo procedente de las vigentes Normas Subsidiarias, la antigua UE-6.

  Se ordena el uso residencial en viviendas plurifamiliares sobre una parcela bruta de 8.699 metros cuadrados de suelo bruto, edificabilidad del 0,62 m^2t/m^2s.

* Área de Reparto AR.4, suelo urbano no consolidado SUNC.UE-4, anexo al casco urbano tradicional. Se trata de un suelo procedente de las vigentes Normas Subsidiarias, rodeada de suelo urbano consolidado.

  Se ordena el uso residencial en viviendas unifamiliares adosadas sobre una parcela bruta de 1.512 metros cuadrados, y una edificabilidad de 0,62 m^2t/m^2s.

* Área de Reparto AR.5, constituye el suelo urbano no consolidado SUNC.UE-5, cuyo objetivo es colmatar el ensanche de casco por el lado sureste del núcleo. Se trata de ofrecer una fachada por ese frente al cual se accedo mediante vial urbano que ya cuenta con todos los servicios urbanísticos.

  Se ordena el uso residencial en viviendas plurifamiliares sobre una parcela bruta de 4.563 metros cuadrados de suelo, y una edificabilidad de 0,62 m^2t/m^2s.

Resumen:

* Se clasifican un total de 26.633,96 metros cuadrados de suelo.

* La edificabilidad bruta media es del 0,62 m^2t/m^2suelo.

* El aprovechamiento objetivo para el uso residencial es de 16.513,06 m^2 de techo.

* Las cesiones al Ayuntamiento en aprovechamiento serán de 1.651,31 m^2 construibles.

* Las cesiones de suelo para dotaciones de Áreas Libres y equipamientos serán de 6.337,98 m^2 de suelo.

* El total de viviendas ordenadas es de 162 viviendas.

a.2) Suelo Urbano No Consolidado incluido en Unidades de Ejecución de reurbanización.

SUNC.AMC-1.- Se trata de un suelo, al sur del casco, consolidado por la edificación y que viene de las Normas Subsidiarias. Tiene por objeto la reurbanización del viario.

SUNC.AMC-2.- Se trata de un suelo, al oeste del casco, consolidado en parte por la edificación y que viene de las Normas Subsidiarias. Tiene por objeto la reurbanización del viario.

SUNC.AMC-3.- Se trata de un suelo, al este del casco, consolidado al 100% por la edificación y que cuenta con los servicios urbanísticos de abastecimiento de agua, energía eléctrica, saneamiento, recogida de basuras, etc. La clasificación de este suelo tiene por objeto la reurbanización del viario.

B) SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE LA BARRIADA DEL POBLADO DEL EMBALSE. AREA DE REFORMA INTERIOR

* Área de AR.6, constituyendo el ámbito de suelo urbano no consolidado como área de reforma interior SUNC.UE.6, englobando la barriada del Poblado del Embalse.

*

Se ordena uso residencial en viviendas unifamiliares aisladas sobre la superficie vacante, y se habilita al Plan Especial para crear una ordenanza sobre las 16 edificaciones existentes en la actualidad.

Con un área bruta de 9.069 metros cuadrados de suelo, con una edificabilidad bruta de 0,50 m^2/m^2; con un total de 24 viviendas (16 preexistentes y 8 de nueva ordenación) y cesiones de áreas libres de 906 metros cuadrados de suelo.

8.3.- ORDENACIÓN DE LAS ZONAS EN SUELO CLASIFICADO URBANIZABLE SECTORIZADO DE USO RESIDENCIAL.

Corresponden a cuatro sectores de suelo urbanizable sectorizado, tres de ellos al oeste del núcleo urbano principal de Ardales, y uno de ellos como extensión hacia el oeste de la barriada del Poblado del Embalse., constituyendo cada uno, un área de reparto independiente.

* **·Sector SURS.A-1**

Con una superficie de 36.326 metros cuadrados de suelo, se localiza en el ensanche del casco, al este del arroyo de Los Ángeles y la nueva carretera de circunvalación.

Se ordena una franja de suelo sobre el apoyo de un viario estructurante cuyo trazado que recorre todo el sector hace innecesaria la creación de viales secundarios.

Las edificaciones residenciales en unidades de pequeña huella y separadas para posibilitar que las áreas libres privadas y públicas se integren de la forma más natural posible.

Los Sistemas Locales de Áreas Libres y de equipamientos se colocan en las zonas de mejor acceso, junto a viales estructurantes. Los Sistemas Locales de Áreas Libres se colocarán en las zonas de mayor cota, con el objeto de evitar impactos en la percepción visual del municipio.

El índice de edificabilidad bruta es de 0,30 m^2t/m^2s lo que supone un máximo de 10.897,80 m^2 de techo objetivo. El 50% de la edificabilidad total de uso residencial será destinado a vivienda de protección pública.

La densidad máxima ordenada es de 25 viv/Ha, con un máximo de 90 viviendas, con una proporción media de entre 100/120 m^2 construidos por vivienda.

En caso de no consumir toda la edificabilidad en uso residencial, el excedente de edificabilidad se ocupará con uso terciario.

Las áreas libres públicas suponen 3.633 m^2 de suelo, equivalentes al 10% del sector y a 40,36 m^2 de suelo/vivienda; y a 30,68 m^2, suelo por 100 m^2, techo objetivo.

Los equipamientos públicos suponen 1.816 m^2 de suelo, equivalentes al 5% del sector; a 20,17 m^2 de suelo/vivienda; y a 16,66 m^2, suelo por 100 m^2, de techo objetivo.

Se adscriben al sector dos Sistemas Generales Técnicos, que corresponden a servicios de infraestructuras:

-SGT-AB.3.-Nuevo depósito de abastecimiento de agua
-SGT-AT.2.- Nuevo depósito de aguas tratadas para riego.

* **·Sector SURS.A-2**

Con una superficie de 44.526 metros cuadrados de suelo, se localiza en el ensanche del casco, anexo por el este al oleoducto y al sector SURS.A-1

Se ordena una franja de suelo sobre el apoyo de un vial que comunica por el sur con la MA-5402 (Carretera del Burgo) y por el norte del sector con la nueva circunvalación.

Las edificaciones residenciales en unidades de pequeña huella y separadas para posibilitar que las áreas libres privadas y públicas se integren de la forma más natural posible.

Los Sistemas Locales de Áreas Libres y de equipamientos se colocan en las zonas de mejor acceso, junto a viales estructurantes. Los Sistemas Locales de Áreas Libres se colocarán en las zonas de mayor cota, con el objeto de evitar impactos en la percepción visual del municipio.

El índice de edificabilidad bruta es de 0,30 m^2t/m^2s lo que supone un máximo de 13.357 m^2 de techo objetivo. El 50% de la edificabilidad total de uso residencial será destinado a vivienda de protección pública

La densidad máxima ordenada es de 25 viv/Ha, con un máximo de 111 viviendas, con una proporción media de entre 100/120 m^2 construidos por vivienda.

En caso de no consumir toda la edificabilidad en uso residencial, el excedente de edificabilidad se ocupará con uso terciario.

Se establece una reserva mínima dotacional de 1.336 m^2 de suelo para uso comercial.

Las áreas libres públicas suponen 4.452,60 m^2 de suelo, equivalentes al 10% del sector; a 40,11 m^2 de suelo/vivienda; y a 33,33 m^2, de suelo/100 m^2, de techo objetivo.

Los equipamientos públicos suponen 2.226 m^2 de suelo, equivalentes al 5% del sector y a 20,05 m^2 de suelo/vivienda, y 16,67 m^2, de suelo/100 m^2 de techo objetivo.

▪Sector SURS.A-3

Con una superficie de 30.874 metros cuadrados de suelo, se localiza en el ensanche del casco, anexo por el sur al oleoducto y al sector SURS.A-2

Se ordena una franja de suelo sobre el apoyo de un vial que comunica por el sur con la MA-5402 (Carretera del Burgo) y por el norte del sector con el sector SURS.A-2.

Las edificaciones residenciales en unidades de pequeña huella y separadas para posibilitar que las áreas libres privadas y públicas se integren de la forma más natural posible.

Los Sistemas Locales de Áreas Libres y de equipamientos se colocan en las zonas de mejor acceso, junto a viales estructurantes. Los Sistemas Locales de Áreas Libres se colocarán en las zonas de mayor cota, con el objeto de evitar impactos en la percepción visual del municipio.

El índice de edificabilidad bruta es de 0,30 m^2t/m^2s lo que supone un máximo de 9.262 m^2 de techo objetivo. El 50% de la edificabilidad total de uso residencial será destinado a vivienda de protección pública

La densidad máxima ordenada es de 25 viv/Ha, con un máximo de 77 viviendas, con una proporción media de entre 100/120 m^2 construidos por vivienda.

El excedente de edificabilidad se ocupará con uso terciario.

Las áreas libres públicas suponen 3.087,40 m^2 de suelo, equivalentes al 10% del sector; a 40 m^2 de suelo/vivienda; y a 33,55 m^2, de suelo/100 m^2, de techo objetivo.

Los equipamientos públicos suponen 1.543 m^2 de suelo, equivalentes al 5% del sector y a 20 m^2 de suelo/vivienda, y 16,66 m^2, de suelo/100 m^2 de techo objetivo.

8.4.- ORDENACIÓN DE LAS ZONAS EN SUELO CLASIFICADO URBANIZABLE SECTORIZADO DE USO INDUSTRIAL.

* **·Sector SURS.I-1**

* Se trata de una superficie de suelo de 25.760 m^2 para uso industrial que se localiza al norte del casco, anexo al cementerio.

* El índice de edificabilidad bruta es de 0,54 m^2t/m^2s lo que supone un máximo de 13.910 m^2 de techo objetivo.

  Las áreas libres públicas suponen 3.864 m^2 de suelo, equivalentes al 15% del sector; los equipamientos públicos suponen 1.288m^2 de suelo, equivalentes al 5% del sector.

* **·Sector SURS.I-2**

* Se trata de una superficie de suelo de 43.144,20 m^2 para uso industrial que se localiza al noreste del casco, anexo a la carretera MA-5403.

* El índice de edificabilidad bruta es de 0,50 m^2t/m^2s lo que supone un máximo de 21.572,10 m^2 de techo objetivo.

* Las áreas libres públicas suponen 6.472 m^2 de suelo, equivalentes al 15% del sector; los equipamientos públicos suponen 2.157 m^2 de suelo, equivalentes al 5% del sector.

* **·Sector SURS.I-3**

* Se trata de una superficie de suelo de 34.580,21 m^2 para uso industrial que se localiza al noreste del casco, anexo a la carretera MA-5403.

* El índice de edificabilidad bruta es de 0,50 m^2t/m^2s lo que supone un máximo de 17.290,11m^2 de techo objetivo.

* Las áreas libres públicas suponen 5.187 m^2 de suelo, equivalentes al 15% del sector; los equipamientos públicos suponen 1.729 m^2 de suelo, equivalentes al 5% del sector.

8.5.- ORDENACIÓN DE LAS ZONAS EN SUELO CLASIFICADO URBANIZABLE ORDENADO DE USO TURÍSTICO.

* **·Sector SURO.A-4**

Con una superficie de 12.462 metros cuadrados de suelo, se localiza en el ensanche del casco, entre la Carretera de Campillos y el acceso al casco urbano. Corresponde a la antigua unidad UE.5 de las NN.SS. no desarrollada, que se convirtió en el sector de suelo urbanizable UR-5, mediante Modificación Puntual de Elementos aprobada definitivamente por la CPOTU el 13de Noviembre de 2003.

El Plan Parcial del sector UR-5 de las NN.SS. de Ardales fue aprobado definitivamente en Sesión Plenaria del Excmo. Ayuntamiento de Ardales el día 05 de abril de 2004.

Si bien el Plan Parcial le asignaba un uso característico residencial, actualmente se está tramitando un Plan Parcial Modificado para cambio de uso característico de residencial a turístico-hotelero/residencial.

El PGOU recoge la ordenación y determinaciones del Plan Parcial Modificado.

* El índice de edificabilidad bruta es de 0,55 m^2t/m^2s lo que supone un máximo de 6.855 m^2 de techo objetivo.

La densidad máxima ordenada es de 4 viv/Ha, con un máximo de 5 viviendas con ordenanza unifamiliar aislada.

Las áreas libres públicas suponen 2.493 m^2 de suelo y los equipamientos públicos 1.047 m^2 de suelo.

8.6.- ORDENACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES.

8.6.1.-SISTEMAS GENERALES DE ÁREAS LIBRES

El documento de Normas Subsidiarias reservó suelo para la ordenación de dos Sistemas Generales de Áreas Libres: SGAL.1 de 53.039,14 m^2 y SGAL.2 de 15.319,81 m^2. Debido a la falta de capacidad de gestión de recursos económicos municipal, estos suelos no llegaron a obtenerse.
El documento de Aprobación Inicial de este PGOU, ordenaba dos Sistemas Generales de Áreas Libres con una superficie total de 123.565 m^2. en Suelo No Urbanizable a obtener mediante expropiación. Si embargo, en la actualidad, son aún menores las posibilidades en cuanto a recursos económicos de los ayuntamientos, por lo que el de Ardales no podría hacer frente a la expropiación para la obtención de dicho Sistema General.
Así, en esta fase de PGOU se ordena el SGAL-1 de 16.238,08 m^2 en Suelo No Urbanizable para su obtención mediante expropiación, y el SGAL-2 de 2.634,54 en Suelo Urbano. Este último ya está obtenido, El Jardín de los Poetas, y constituye un gran área libre para uso y disfrute de las personas.

IDENTIFICACIÓN	TIPO DE SUELO	SUPERFICIE (m^2)
SGAL-1	SUELO NO URBANIZABLE	17.039
SGAL-2	SUELO URBANO	16.238,08
TOTAL		**18.872,62**

8.6.2.-SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO

El único Sistema General de Equipamiento que actualmente existe en el municipio es el Cementerio (SGE-1).

No se prevé la obtención de nuevos Sistemas Generales de Equipamiento, ya que la dotación de sistemas locales es alta.

8.6.3.-SISTEMAS GENERALES VIARIOS

Se procede a ordenar la red viaria principal existente en el municipio, constituyendo el Sistema General Viario Existente, y dotándolo de nomenclatura.

●Lo constituyen la red de carreteras:

SGV-C1: CARRETERA AUTONÓMICA A-357

SGV-C2: CARRETERA AUTONÓMICA A-367

SGV-C3: CARRETERA PROVINCIAL MA-5402. DIVIDIDA EN SGV-C3A. TRAMO DESDE EL BURGO HASTA EL SURS A3. Y SGV-C3B. TRAMO DESDE EL SURS A3 HASTA ROTONDA JUNTO AL CEMENTERIO.

SGV-C4: CARRETERA PROVINCIAL MA-5403. DIVIDIDA EN SGV-C4A. TRAMO DE TRAVESÍA DESDE ROTONDA JUNTO AL CEMENTERIO HASTA PUENTE DE LA CARRETERA A-357.

SGV-C5: CARRETERA PROVINCIAL MA-4400

●Las travesías urbanas:

SGV-1A: TRAMO DE VIARIO DESDE LA SALIDA A ARDALES DE LA CARRETERA A-357 HASTA LA VENTA EL CRUCE.

SGV-1B: TRAMO DE VIARIO DESDE LA VENTA EL CRUCE HASTA LA ROTONDA CERCA DEL CEMENTERIO.

●La red de caminos principales:

SGV-CM1: CAMINO DE TEBA

SGV-CM2: CAMINO DE CAÑETE LA REAL

SGV-CM3: CAMINO DE RONDA

SGV-CM4: CAMINO DEL BURGO

SGV-CM5: CAMINO DE LA LOMA DE LA CASTAÑA

SGV-CM6: CAMINO DE LA CALINORIA

SGV-CM7: CAMINO DE LA ALAMEDILLA

SGV-CM8: CAMINO DE LOS AZULEJOS

SGV-CM9: CAMINO DEL CHAPARRAL

SGV-CM10: CAMINO ASFALTADO A LOS EMBALSES

En la zona del Poblado del Embalse, con objeto de acondicionar el acceso a la zona de crecimiento y, así al mismo Poblado desde la parte alta, se delimitan dos sistemas generales viarios sobre el camino público existente.

IDENTIFICACIÓN	TIPO DE SUELO	SUPERFICIE (m2)
SGV-PE.1A	SUELO NO URBANIZABLE NATURAL O RURAL (RUSTICO GRADO 2)	1.355
SGV-PE.2	SUELO NO URBANIZABLE NATURAL O RURAL (RUSTICO GRADO 2)	867
TOTAL		**2.222**

En el punto 9.6 de este documento se describe la ordenación propuesta de las Infraestructuras Viarias, a nivel municipal.

8.6.4.-SISTEMAS GENERALES DE INFRAESTRUCTURAS

(Ver ANEXO IV ESTUDIO DE INFRAESTRUCTURAS)

8.7.- ÁREAS DE REPARTO. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.

A) Delimitación De Áreas De Reparto Y Determinación Del Aprovechamiento Medio En El Suelo Urbano No Consolidado.

Se establece un Área de Reparto Independiente por cada área de Suelo Urbano No Consolidado, no teniendo ninguna de ellas adscrita ningún Sistema General.

B) Delimitación De Áreas De Reparto Y Determinación Del Aprovechamiento Medio En El Suelo Urbanizable Sectorizado.

B.1.SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE USO RESIDENCIAL.

1. En el suelo urbanizable con delimitación de sectores se establecen las correspondientes Áreas de Reparto integrada cada una de ellas por los sectores y los sistemas generales adscritos o incluidos en aquéllos para su gestión.

2. Las diferencias de Aprovechamientos Medios entre Áreas de Reparto son menores del diez por ciento en todas aquellas con uso característico Residencial.

AREA DE REPARTO	INDICE DE APROVECHAMIENTO MEDIO (m^2t u.t.c./m^2s)
AR.SURS.A-1	0,3987
AR.SURS.A-2	0,4020
AR.SURS.A-3	0,4020

3. Cada Sector constituye por sí un Área de Reparto independiente.

B.2.SUELO URBANIZABLE ORDENADO DE USO TURÍSTICO (HOTELERO).

Se trata del Suelo Urbanizable Ordenado SURO-A.4, que constituye por sí mismo un Área de Reparto Independiente.

B.3.SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE USO INDUSTRIAL

1. En el suelo urbanizable con delimitación de sectores se establecen las correspondientes Áreas de Reparto integrada cada una de ellas por los sectores y los sistemas generales adscritos o incluidos en aquéllos para su gestión.
2. Las diferencias de Aprovechamientos Medios entre Áreas de Reparto son menores del diez por ciento.

AREA DE REPARTO	INDICE DE APROVECHAMIENTO MEDIO (m^2t u.t.c./m^2s)
AR.SURS.I-1	0,5400
AR.SURS.I-2	0,4965
AR.SURS.I-3	0,5000

3. Cada Sector constituye por sí un Área de Reparto independiente.

8.8.-De Los Coeficientes De Ponderación Establecidos Por El PGOU.

Coeficientes Uso y Tipología.

Para la determinación de los Coeficientes de Ponderación de Uso y Tipología que se aplicarán en el cálculo del aprovechamiento medio se han empleado los valores de repercusión de suelo para el uso residencial en vivienda libre y vivienda protegida.

Dichos coeficientes se encuentran debidamente justificados en el Anexo V de este PGOU, "COEFICIENTE DE VIVIENDA LIBRE- VIVIENDA PROTEGIDA".

	COEF. POND.
Vivienda Libre	1,68
Vivienda Protegida	1,00

8.9.-De las Cargas Urbanísticas Económicas Suplementarias Establecidas Por El PGOU

Con el término Cargas Externas, se hace referencia a las CARGAS URBANÍSTICAS ECONÓMICAS SUPLEMENTARIAS que deberán ser aportadas por los distintos ámbitos urbanísticos, tanto de suelo urbano no consolidado como de suelo urbanizable. Están destinadas a la ejecución de sistemas generales, infraestructura y dotaciones que por aplicación del presente Plan General de Ordenación Urbanística corresponda sufragar en metálico a los propietarios o agentes urbanizadores. Serán exigibles, con independencia de la iniciativa de los particulares, dentro de los plazos del programa de actuación de este Plan General según la concreta etapa en que se incluya el correspondiente sector o ámbito de actuación, según queda regulado en las Normas Urbanísticas del presente Plan General.

El método por el que se han cuantificado las aportaciones se ha basado en el Coeficiente de ponderación entre Vivienda Libre y Vivienda

de Protección calculado para el municipio de Ardales que forma parte en forma de Anexo V, de la documentación del presente Plan General.

Dicho coeficiente, según se especifica en el citado Anexo:

> *"Por lo tanto el coeficiente de techo de vivienda protegida por cada metro cuadrado de techo de vivienda libre es de 1,68."*

Tomando dicha referencia, podemos concluir que el valor del metro cuadrado de techo de vivienda protegida es el 60% de la vivienda libre.

En cuanto al uso industrial y el hotelero, estimamos que el valor del metro cuadrado de techo de estos usos es del 25% del de la vivienda libre, ya que además se favorece por la creación de puestos de trabajo.

USOS	TOTAL TECHO EDIFICABLE(m^2T)	% valor/m^2t uso residencial vivienda libre	TOTAL CARGAS EXTERNAS(€)	€/m^2t uso	CARGA TOTAL POR USO (€)
TECHO EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE(m^2t)	**28.268,04**	100,00%	**1.631.625,00 €**	29,05 €	821.092,93 €
TECHO MINIMO EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA (m2t)	**21.662,82**	60,00%		17,43 €	377.539,86 €
TECHO MAXIMO EDIFICABLE (m2t) USO INDUSTRIAL + USO HOTELERO	**59.627,07**	25,00%		7,26 €	432.992,21 €

Programación de la Ejecución de las Actuaciones.

El Ayuntamiento deberá hacer una programación de manera anual, revisable en el último trimestre de cada año, de las inversiones a realizar en las diferentes actuaciones contempladas en la presente la Memoria de Sostenibilidad Económica, para dar servicio a los diferentes ámbitos de planeamiento en base a su propia programación y a la previsión de su puesta en carga, así como a las necesidades demandadas en el suelo urbano.

CUADROS RESUMEN DE AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE

AREA DE REPARTO DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL										AR- SURS.A-1
				EDIFICABILIDAD		COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTOS PONDERADOS			
SECTOR	DENOMINACIÓN	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE (m2 s)	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t/m2s)	TECHO MAXIMO EDIFICABLE (m2t)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN GLOBAL	Aprovechamiento Objetivo ponderado (UA)	Aprovechamiento Medio (UA)	Exceso de Aprovechamiento (UA)	Cesión del 10% del Aprovechamiento Medio (UA)
SURS.A-1		RESIDENCIAL	36.326,00	0,30	10.897,80	1,3400	14.603,05	14.483,44	119,61	1.448,34
SG ADSCRITOS										
SISTEMA GENERAL ADSCRITO (SGT.AB-D3)			200							
SISTEMA GENERAL ADSCRITO (SGT.AT-D2)			100							
INDICE DE APROVECHAMIENO MEDIO=		0,3987								

AREA DE REPARTO DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL										AR- SURS.A-2
				EDIFICABILIDAD		COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTOS PONDERADOS			
SECTOR	DENOMINACIÓN	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE (m2 s)	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t/m2s)	TECHO MAXIMO EDIFICABLE (m2t)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN GLOBAL	Aprovechamiento Objetivo ponderado (UA)	Aprovechamiento Medio (UA)	Exceso de Aprovechamiento (UA)	Cesión del 10% del Aprovechamiento Medio (UA)
SURS.A-2		RESIDENCIAL	43.456,98	0,30	13.037,09	1,3400	17.469,71	17.469,71	0,00	1.746,97
INDICE DE APROVECHAMIENO MEDIO=		0,4020								

AREA DE REPARTO DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO RESIDENCIAL										AR- SURS.A-3
				EDIFICABILIDAD		COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTOS PONDERADOS			
SECTOR	DENOMINACIÓN	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE (m2 s)	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t/m2s)	TECHO MAXIMO EDIFICABLE (m2t)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN GLOBAL	Aprovechamiento Objetivo ponderado (UA)	Aprovechamiento Medio (UA)	Exceso de Aprovechamiento (UA)	Cesión del 10% del Aprovechamiento Medio (UA)
SURS.A-3		RESIDENCIAL	30.874,00	0,30	9.262,20	1,3400	12.411,35	12.411,35	0,00	1.241,13
INDICE DE APROVECHAMIENO MEDIO=		0,4020								

AREA DE REPARTO DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO DE USO TURÍSTICO										AR- SURO.A-4
				EDIFICABILIDAD		COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTOS PONDERADOS			
SECTOR	DENOMINACIÓN	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE (m2 s)	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t/m2s)	TECHO MAXIMO EDIFICABLE (m2t)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN GLOBAL	Aprovechamiento Objetivo ponderado (UA)	Aprovechamiento Medio (UA)	Exceso de Aprovechamiento (UA)	Cesión del 10% del Aprovechamiento Medio (UA)
SURO.A-4		TURISTICO (HOTELERO)	12.462,00	0,55	6.855,00	1,0000	6.855,00	6.855,00	0,00	685,50
INDICE DE APROVECHAMIENO MEDIO=		0,5501								

AREA DE REPARTO DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO INDUSTRIAL										AR- SURS.I-1
				EDIFICABILIDAD		COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTOS PONDERADOS			
SECTOR	DENOMINACIÓN	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE (m2 s)	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t/m2s)	TECHO MAXIMO EDIFICABLE (m2t)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN GLOBAL	Aprovechamiento Objetivo ponderado (UA)	Aprovechamiento Medio (UA)	Exceso de Aprovechamiento (UA)	Cesión del 10% del Aprovechamiento Medio (UA)
SURS.I-1		INDUSTRIAL	25.759,00	0,54	13.909,86	1,0000	13.909,86	13.909,86	0,00	1.390,99
INDICE DE APROVECHAMIENO MEDIO=		0,5400								

AREA DE REPARTO DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO INDUSTRIAL										AR- SURS.I-2
				EDIFICABILIDAD		COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTOS PONDERADOS			
SECTOR	DENOMINACIÓN	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE (m2 s)	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t/m2s)	TECHO MAXIMO EDIFICABLE (m2t)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN GLOBAL	Aprovechamiento Objetivo ponderado (UA)	Aprovechamiento Medio (UA)	Exceso de Aprovechamiento (UA)	Cesión del 10% del Aprovechamiento Medio (UA)
SURS.I-2		INDUSTRIAL	43.144,20	0,50	21.572,10	1,0000	21.572,10	21.423,14	148,96	2.142,31
SG ADSCRITOS										
SISTEMA GENERAL ADSCRITO (SGT.AB-D6)			200							
SISTEMA GENERAL ADSCRITO (SGT.AT-D3)			100							
INDICE DE APROVECHAMIENO MEDIO=		0,4965								

AREA DE REPARTO DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO INDUSTRIAL										AR- SURS.I-3
				EDIFICABILIDAD		COEFICIENTES DE PONDERACIÓN	APROVECHAMIENTOS PONDERADOS			
SECTOR	DENOMINACIÓN	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE (m2 s)	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t/m2s)	TECHO MAXIMO EDIFICABLE (m2t)	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN GLOBAL	Aprovechamiento Objetivo ponderado (UA)	Aprovechamiento Medio (UA)	Exceso de Aprovechamiento (UA)	Cesión del 10% del Aprovechamiento Medio (UA)
SURS.I-3		INDUSTRIAL	34.580,21	0,50	17.290,11	1,0000	17.290,11	17.290,11	0,00	1.729,01
INDICE DE APROVECHAMIENO MEDIO=		0,5000								

8.10.- ORDENACIÓN DE LAS ACTUACIONES MUNICIPALES EN EL CASCO URBANO

Se determinan ocho actuaciones de gestión municipal en el casco urbano:

*** Actuación Aislada AM-1**

- **Superficie:** 993,46 m2. de suelo.
- **Objeto de Actuación**: Tanatorio y ajardinamiento de la entrada del cementerio.
- **Obtención del suelo**: El suelo es municipal
- **Situación:** Cementerio, anexo a zona industrial.

*** Actuación Aislada AM-2**

- **Superficie:** 336,28 m2. de suelo.
- **Objeto de Actuación**: Acondicionamiento Camino del Cantinero
- **Obtención del suelo**: El suelo es municipal
- **Situación:** Entrada del casco urbano por el noreste.

*** Actuación Aislada AM-3**

- **Superficie:** 2.897,59 m2. de suelo.
- **Objeto de Actuación**: Adquisición de suelo para área libre y aparcamientos
- **Obtención del suelo**: El suelo es privado, se obtendrá por expropiación.
- **Situación:** Entrada del casco urbano por el noreste

*** Actuación Aislada AM-4**

- **Superficie:** 11.657 m2. de suelo.
- **Objeto de Actuación**: Construir edificio escolar y equipamiento
- **Obtención del suelo**: El suelo es municipal
- **Situación:** Extremo este del casco urbano.

Actuación Aislada AM-5

- **Superficie:** 100,77 m2. de suelo.
- **Objeto de Actuación**: Ajardinamiento de isleta
- **Obtención del suelo**: El suelo es municipal
- **Situación:** Isleta situada entre calle Castaña y la MA-5402 (carretera del Burgo), actual carretera de circunvalación.

Actuación Aislada AM-6

- **Superficie:** 774,09 m2. de suelo.

- **Objeto de Actuación**: Obtención de suelo para pistas deportivas
- **Obtención del suelo**: El suelo es privado, se obtendrá por expropiación.
- **Situación:** Extremo sur del casco urbano.

CUADRO RESUMEN DE ACTUACIONES MUNICIPALES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

NOMBRE	DEFINICIÓN	SUPERFICIE m2	COSTE OBTENCIÓN DE SUELO €	COSTE EJECUCIÓN	TITULAR	GESTIÓN	OBTENCIÓN DE SUELO Y EJECUCIÓN
AM-1	Tanatorio y ajardinamiento de la entrada del cementerio.	993,46	0	585.896	MUNICIPAL	MUNICIPAL	DIPUTACIÓN PROVINCIAL
AM-2	Adecentamiento del Camino del Cantinero	336,00	0	23.540	MUNICIPAL	MUNICIPAL	CARGAS URBANISTICAS
AM-3	Adquirir suelo para área libre y aparcamientos.	2.897,59	67.369	173.855	PRIVADA	PRIVADA	-OBTENCIÓN DE SUELO: MUNICIPAL - EJECUCIÓN: CARGAS URBANISTICAS
AM-4	Construir edificio escolar y equipamiento.	11.657	0	1.081.822	MUNICIPAL CESIÓN DE SUELO	MUNICIPAL	CONSEJERÍA DE EDUCACIÓN DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA
AM-5	Ajardinamiento de isleta	100,77	0	2.216	MUNICIPAL	MUNICIPAL	DIPUTACIÓN PROVINCIAL
AM-6	Expropiación de suelo para pistas deportivas	774,09	18.000	0	MUNICIPAL	MUNICIPAL	MUNICIPAL

En caso de existir riesgo de inundación el ayuntamiento deberá tomar las medidas necesarias en cada punto para corregir dicho riesgo.

CUADROS RESUMEN DE LOS SUELOS URBANO NO CONSOLIDADOS.

CUADRO RESUMEN PARCIAL. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO INCLUIDO EN UNIDADES DE EJECUCION

			EDIFICABILIDAD				APROVECHAMIENTOS (m2t)			NUMERO VIVIENDAS		CESIONES	
AREA DE REPARTO	IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE (m2 suelo)	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t/m2s)	TECHO MAXIMO EDIFICABLE (m2t)	TECHO EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE(m2t)	TECHO MINIMO EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA (m2t)	OBJETIVO	SUBJETIVO	CESION AYUNTAMIENTO	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS LIBRES	DOTACIONES AREAS LIBRES PÚBLICAS (m^2 suelo)	DOTACIONES EQUIPAMIENTO PÚBLICO (m^2 suelo)
AR.UE-1A	**SUNC.UE-1A**	2.527,00	0,62	1.566,74	1.096,72	470,02	1.566,74	1.265,00	156,67	**15**	10	478,00	182,00
AR.UE-1B	**SUNC.UE-1B**	3.238,00	0,62	2.007,56	1.405,29	602,27	2.007,56	1.806,80	200,76	**20**	16	1.299,00	288,00
AR.UE-2	**SUNC.UE-2**	6.095,00	0,62	3.778,90	2.645,23	1.133,67	3.778,90	3.401,01	377,89	**37**	26	736,00	0,00
AR.UE-3	**SUNC.UE-3**	8.699,00	0,62	5.393,38	3.775,37	1.618,01	5.393,38	4.854,04	539,34	**53**	37	1.773,00	386,00
AR.UE-4	**SUNC.UE-4**	1.512,00	0,62	937,44	656,21	281,23	937,44	843,70	93,74	**9**	6	523,00	0,00
AR.UE-5	**SUNC.UE-5**	4.562,96	0,62	2.829,04	1.980,32	848,71	2.829,04	2.546,13	282,90	**28**	17	672,98	0,00
TOTALES:		**26.633,96**		**16.513,06**	**11.559,14**	**4.953,92**	**16.513,06**	**14.716,68**	**1.651,31**	**162**	**112**	**5.481,98**	**856,00**

CUADRO RESUMEN PARCIAL. SUELO URBANO NO CONSOLIDADO INCLUIDO EN UNIDADES DE EJECUCION (AREA DE REFORMA INTERIOR)

			EDIFICABILIDAD										
AREA DE REPARTO	IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE (m2 suelo)	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t/m2s)	TECHO MAXIMO EDIFICABLE (m2t)	TECHO EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE(m2t)	TECHO MINIMO EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA (m2t)	OBJETIVO	SUBJETIVO	CESION AYUNTAMIENTO	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	Nº MAXIMO DE NUEVAS VIVIENDAS	DOTACIONES AREAS LIBRES PÚBLICAS (m^2 suelo)	DOTACIONES EQUIPAMIENTO PÚBLICO (m^2 suelo)
AR.UE-6	**SUNC.UE-6 (ARI)**	9.069,00	0,50	4.534,50	4.534,50	EXENTA (*)	4.534,50	4.081,05	453,45	**24**	8	906,90	0,00
TOTALES:		**9.069,00**		**4.534,50**	**4.534,50**	**EXENTA (*)**	**4.534,50**	**4.081,05**	**453,45**	**24**		**906,90**	**0,00**

CUADRO RESUMEN PARCIAL. ACTUACIONES MUNICPALES POR CONTRIBUCIONES ESPECIALES

IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE (m2 suelo)	SUPERFICIE EDIFICADA (m2s)	PARCELAS SIN EDIFICAR (m2s)	EDIFICACIONES EXISTENTES	TECHO CONSTRUIDO (m2t)	sup. Viario (m2s)	SUP. A URBANIZAR (m2s)	COSTES DE URBANIZACIÓN €	Determinaciones Especificas
SUNC.AMC-1	12.140,00	3.000,00	3	12	3.600	3.303	3.303	247.725	Urbanización de área semiconsolidada al sur del núcleo urbano de Ardales
SUNC.AMC-2	9.562,00	1.950,00	3	10	2.340	2.703	2.703	202.725	Urbanización de área semiconsolidada entre la carretera del Burgo y el oleoducto
SUNC.AMC-3	4.111,00	978,00	0	4	1.956	1.034	1.034	77.550	Urbanización de área semiconsolidada a la entrada del núcleo urbano de ardales por la A-357
TOTALES:	**25.813,00**	**5.928,00**	**6,00**	**26,00**	**7.896,00**		**7.040,00**	**528.000,00**	

CUADROS RESUMEN DE LOS SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS.

CUADRO RESUMEN PARCIAL. SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS DE USO RESIDENCIAL

			EDIFICABILIDAD				APROVECHAMIENTOS (m2t)			NUMERO VIVIENDAS		CESIONES	
AREA DE REPARTO	IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE (m2 suelo)	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t/m2s)	TECHO MAXIMO EDIFICABLE (m2t)	TECHO EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE(m2t)	TECHO MINIMO EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA (m2t)	OBJETIVO	SUBJETIVO	CESION AYUNTAMIENTO	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS LIBRES	DOTACIONES AREAS LIBRES PÚBLICAS (m^2 suelo)	DOTACIONES EQUIPAMIENTO PÚBLICO (m^2 suelo)
AR.SURS.A-1	**SURS.A-1**	36.326,00	0,30	10.897,80	5.398,90	5.398,90	10.897,80	9.808,02	1.089,78	90	49	3.633	1.816
AR.SURS.A-2	**SURS.A-2**	43.456,98	0,30	13.037,09	6.518,55	6.518,55	13.037,09	11.733,38	1.303,71	108	54	4.346	2.173
AR.SURS.A-3	**SURS.A-3**	30.874,00	0,30	9.262,20	4.631,10	4.631,10	9.262,20	8.335,98	926,22	77	39	3.087	1.544
TOTALES=		**110.656,98**		**33.197,09**	**16.548,55**	**16.548,55**	**33.197,09**	**29.877,38**	**3.319,71**	**275**		**11.066**	**5.533**

CUADRO RESUMEN PARCIAL. SUELOS URBANIZABLES SECTORIZADOS DE USO INDUSTRIAL

			EDIFICABILIDAD		APROVECHAMIENTOS (m2t)			CESIONES	
AREA DE REPARTO	IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE (m2 suelo)	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t/m2s)	TECHO MAXIMO EDIFICABLE (m2t)	OBJETIVO	SUBJETIVO	CESION AYUNTAMIENTO	DOTACIONES AREAS LIBRES PÚBLICAS (m^2 suelo)	DOTACIONES EQUIPAMIENTO PÚBLICO (m^2 suelo)
AR.SURS.I-1	**SURS.I-1**	25.759,00	0,54	13.909,86	13.909,86	12.518,87	1.390,99	3.864	1.288
AR.SURS.I-2	**SURS.I-2**	43.144,20	0,50	21.572,10	21.240,50	19.414,89	2.157,21	6.472	2.157
AR.SURS.I-3	**SURS.I-3**	34.580,21	0,50	17.290,11	22.297,00	15.561,09	1.729,01	5.187	1.729
TOTALES=		**103.483,41**		**52.772,07**	**57.447,36**	**47.494,86**	**5.277,21**	**15.523**	**5.174**

CUADROS RESUMEN DE LOS SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS

CUADRO RESUMEN PARCIAL. SUELOS URBANIZABLES ORDENADOS DE USO TURÍSTICO (HOTELERO)

			EDIFICABILIDAD				APROVECHAMIENTOS (m2t)			NUMERO VIVIENDAS		CESIONES	
AREA DE REPARTO	IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE (m2 suelo)	COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t/m2s)	TECHO MAXIMO EDIFICABLE (m2t)	TECHO EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE(m2t)	TECHO MINIMO EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA (m2t)	OBJETIVO	SUBJETIVO	CESION AYUNTAMIENTO	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	Nº MAXIMO DE VIVIENDAS LIBRES	DOTACIONES AREAS LIBRES PÚBLICAS (m^2 suelo)	DOTACIONES EQUIPAMIENTO PÚBLICO (m^2 suelo)
AR.SURO.A-4	SURO.A-4	12.462,00	0,55	6.855,00	1.296,00	0	6.855,00	6169,5	685,5	5	5	2.493	1.047
TOTALES=		**12.462,00**		**6.855,00**	**1.296,00**	**0**	**6.855,00**	**6169,5**	**685,5**	**5**		**2.493**	**1.047**

9.-ORDENACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

9.1. CRITERIOS BÁSICOS DE ORDENACIÓN

A partir de las categorías de suelo no urbanizable establecidas por la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), el modelo metodológico que a continuación se expone, se apoya en tres criterios básicos:

Considerar la ordenación del suelo no urbanizable de especial protección desde la perspectiva de un sistema relacional, organizado mediante una estructura sistémica.

Llenar de contenido el suelo rústico precisando los supuestos que pueden incluirse en el suelo no urbanizable no acogido a una especial protección, potenciando y revalorizando el suelo rural o natural.

Desde la perspectiva de la ordenación del territorio que subyace como soporte de la ordenación urbanística, es evidente que el espacio funciona a través de un complejo sistema de relaciones, que deben ser tenidas en cuenta, a la hora de pretender modelos territoriales equilibrados. Dado que en el suelo no urbanizable de especial protección concurren a menudo numerosas afecciones territoriales, que responden a diferentes políticas, y cada una de ellas con diferentes grados de posibilidad de intervención sobre el territorio, es evidente que la variedad de interacciones que pueden producirse, puede llegar a colapsar en determinados casos la gestión urbanística en este tipo de suelo. Por poner un ejemplo de esta situación basta con mirar hacia los municipios que tengan la mayor parte de su territorio en zona de montaña o en espacios agrícolas de alta productividad y singular atractivo paisajístico. En estos casos la concurrencia de protecciones puede llegar a ser de tal magnitud, que los responsables municipales terminen por dar como perdida la mayor parte de su municipio a los efectos de ordenación urbanística y dejar que sean las administraciones competentes, según la protección, quienes gestionen en la práctica el 70, el 80 y a veces hasta más del 90% de su territorio. Es evidente que las determinaciones del Plan General en este tipo de suelos se deben de aplicar, sin perjuicio de las disposiciones de la legislación específica que les afecte, sobre todo cuando se trata de espacios regulados por la Ley del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad (que deroga la Ley Protección de Espacios Naturales y de la Flora y Fauna Silvestre) a nivel estatal o de las leyes autonómicas que desarrollan dicha ley. Pero ello no significa que el planeamiento urbanístico deba de inhibirse en la ordenación de esos espacios.

9.2. El Suelo Rural o Natural como fuente de recursos y soporte de actividades.

Definidos en el artículo 46.2 apartado c) de la LOUA, este tipo de suelo engloba a los terrenos que no presentan una protección especial. A este tipo de suelos, que a menudo y de forma explícita o tácita, han sido considerados como suelos residuales desde la perspectiva urbanística, en

la actualidad, se están revalorizando hasta niveles impensables hace sólo un par de décadas. El auge del turismo rural, el fuerte crecimiento de las "casitas de campo", unidas al fenómeno anterior o simplemente para disfrute familiar de los dueños del terreno, la creciente demanda de parcelas rústicas por parte de extranjeros para construir viviendas unifamiliares, está haciendo que el campo, tanto en los espacios cultivados como en los que han dejado de serlo o nunca lo estuvieron por la dificultad topográfica o la mala calidad de los suelos, se esté convirtiendo en un paisaje, que se aleja mucho de ser el que hasta ahora se venía asociando a la imagen de "lo rural".

En base a todo lo anterior el elemento clave para la ordenación urbanística de este tipo de suelos está siendo, cada vez más, el tamaño de la parcela mínima edificable. Y es una pena, por lo que esto significa de desplazamiento del interés, desde los usos productivos tradicionales (agrícolas, ganaderos, forestales y cinegéticos) a los usos constructivos. Pero esa es la realidad. Y de lo que se trata es de salvaguardar los usos característicos y tradicionales del campo, encauzando la demanda de nuevos usos. Por este motivo, en este suelo no urbanizable de carácter natural o rural se ha optado por establecer la parcela mínima para la implantación de usos, acorde con la Unidad Mínima de Cultivo (Resolución de 4 de noviembre de 1996) para el municipio de Ardales.

A pesar de las determinaciones de la Legislación Sectorial, la Territorial (en este caso el Plan Especial de Protección del Medio Físico – PEPMF- de la Provincia de Málaga) y la Urbanística, los suelos no urbanizables sin protección específica, tienen una presencia relativamente importante dentro de la ordenación del Suelo No Urbanizable, dado existen amplias zonas agrícolas en la mitad norte del municipio, muchas de ellas dedicadas al cultivo cerealista de secano que ocupa las zonas de menor pendiente y las ocupadas por el arbolado de secano (olivar y almendro) en las zonas de pendientes moderadas. Estas cuestiones, ha hecho que este tipo de suelos ocupen principalmente los terrenos correspondientes al valle del arroyo del Alforzo, y los corredores intramontanos de las Cuerdas, La Laja y Puerto de Málaga, así como los terrenos suaves del Espartal Blanco y Vado Real.

Por todo ello, y atendiendo a las características topográficas de este tipo de suelo, principalmente la pendiente que limita su uso, este modelo propone la siguiente tipología de suelo no urbanizable de carácter Natural o Rural:

RÚSTICO DE GRADO 1.
RÚSTICO DE GRADO 2

9.3. AJUSTE DE LÍMITES DEL PLAN ESPECIAL DE PROTECCIÓN DEL MEDIO FÍSICO DE LA PROVINCIA DE MÁLAGA EN EL TÉRMINO MUNICIPAL DE ARDALES

La adaptación introducida en la adecuación de los espacios protegidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico (PEPMF) de la Provincia de Málaga, están motivadas por el mayor detalle y una mejor base cartográfica, así como apoyado en los estudios informativos realizados para este Plan General. La incorporación de esta zonificación al Plan General atiende, en todo caso, a las determinaciones establecidas en la Norma 6 Vigencia y Revisión de las Normas de Protección Plan Especial en su apartado 2.

La Normas Subsidiarias de Ardales aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Urbanismo el 30 de enero de 2002, y publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia en 3 de febrero de 2002, ya incorporaba las determinaciones y las zonificaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Málaga, ajustando algunos de sus límites, e incorporando nuevos espacios que se asimilaban a los que contemplaba dicho Plan Especial, y que a pesar de no formar parte de su Catálogo de Espacios Protegidos, pasaron a formar parte del mismo, en virtud de su carácter abierto, siguiendo los trámites establecidos por el P.E.P.M.F. en su norma 6.2.

A. PARAJES SOBRESALIENTES

La mayor novedad que introduce la zonificación de las Normas Subsidiarias es la ampliación del Paraje Sobresaliente denominado Desfiladero de los Gaitanes (PS-1) que además de proteger bajo esta denominación a la cerrada del río Guadalhorce (el Desfiladero propiamente dicho) ésta se extiende a toda la zonificación que incluye el por entonces recién declarado Paraje Natural del Desfiladero de los Gaitanes, llegando sus límites hasta la carretera del Chorro (MA-4400) y el camino asfaltado de la extinta Confederación Hidrográfica del Sur.

Así mismo, y dadas las características fisiográficas del Tajo del Buitre y de la Encantada, y su interacción con los terrenos protegidos por la Junta de Andalucía, éstos también se incluyen igualmente en la categoría de Paraje Sobresaliente.

Igualmente los terrenos escarpados con una importante presencia de cresterías con el río Turón como límite, de una gran belleza paisajística, fue el motivo que hizo incluir dentro de la categoría de Paraje Sobresaliente, la zona más meridional de la Loma del Castillo, denominada por las Normas Subsidiarias como Garganta del Turón.

B. ESPACIOS FORESTALES DE INTERÉS RECREATIVO

La incorporación de los Espacios Forestales de Interés Recreativo, también fueron adaptados a la realidad física del término municipal, ampliando esta zonificación, principalmente en el extremo occidental del término municipal.

El Plan Especial de Protección del Medio Físico tan sólo protegía bajo esta denominación el paraje conocido como Cerro Redondo, y dada la presencia de espacios que presentaban características similares, las Normas Subsidiarias amplía esta zonificación hasta los terrenos conocidos como Los Romerales, así como introduce nuevas zonificaciones en los parajes de La Cañada de la Juma y las lomas del valle del Alforzo, que quedan identificados como Los Romerales (FR-1), Lomas del Alforzo (FR-2), Lomas de Ortegícar (FR-3) y Cerro de la Cueva-Ginés (FR-6). Así mismo, en el extremo nororiental del término municipal, se mantiene bajo esta categoría los terrenos que protegían el Plan Especial, excepto aquellos que fueros incluidos como Parajes Sobresalientes y que en las Normas Subsidiarias se denominan Desfiladero de los Gaitanes (FR-4) y El Camping (FR-5).

C. COMPLEJOS SERRANOS DE INTERÉS AMBIENTAL

Por último, bajo la denominación de Complejos Serranos de Interés Ambiental, la Sierra de Ortegícar (CS-11) y la Sierra de Alcaparaín (CS-23), espacios que incorpora las Normas Subsidiarias, a su cartografía sin modificaciones relevantes

9.4. LOS ESPACIOS PROTEGIDOS POR LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL DE ARDALES

La Redacción de este Plan General de Ordenación Urbanística de Ardales, y dada el poco tiempo transcurrido desde la Aprobación Definitiva de sus Normas Subsidiarias de Planeamiento, es claramente continuista con la Normativa y la zonificación de los Suelos No Urbanizables de Especial Protección que ya se identificaron en el anterior documento de Ordenación.

No se han producido nuevas categorías, y tan sólo se han realizado los ajustes pertinentes (en algunos casos importantes) en cumplimiento de la normativa sectorial y urbanística vigente.

A. RIBERAS DE INTERÉS AMBIENTAL.

Los ajustes realizados en estos espacios, han sido provocados principalmente por la nueva zonificación que se ha realizado sobre los dominios públicos hidráulicos. Este Plan General ha realizado una propuesta de Dominio Público de los principales cauces del término municipal, y aquellos otros que afectan a los nuevos suelos urbanizables, sobre la que se ha basado la zonificación de las riberas ambientales, cuya

anchura responde al orden jerárquico establecido en los planos hidrográficos, como ya lo hacía las Normas Subsidiarias.

La novedad de este Plan General está en la delimitación de las riberas de los embalses presentes en el término municipal, y que en este caso ha respondido a la existencia de vegetación ribereña, por lo que su zonificación no presenta una anchura uniforme, sino que se adapta a su presencia dentro de las márgenes.

Al igual que en el caso de los cauces, la protección de estos espacios está motivada por la presencia del elemento agua que da como resultado unos condicionantes físicos diferentes de su entorno inmediato, y que por tanto, dada su singularidad es necesario proteger.

B. ESPACIOS AGRÍCOLAS DE REGADÍO

La presencia de cultivos de regadío dentro del término municipal, es relativamente escasa, y los mejores terrenos agrícolas están en la actualidad bajo las aguas del Embalse de Conde de Guadalhorce.

A pesar de ello, aún existen territorios que se dedican a la producción de este cultivo, y que ya fueron identificados por la Normas Subsidiarias, y que ahora se redelimitan atendiendo, no sólo a su presencia, sino a la aptitud de los suelos para la implantación de estos cultivos.

La principal zonificación sigue estando en la cola del embalse del Conde de Guadalhorce, en la zona conocida como los Llanos de Belén, pero que se han extendido atendiendo a los terrenos de pendiente más suave (menos del 10% de pendiente) y la presencia cercana de agua para riego.

La otra zonificación que ya existía en el Despoblado del Turón, se ha mantenido tal cual estaba delimitada en las Normas Subsidiarias.

C. ESPACIOS DE POTENCIALIDAD FORESTAL

La incorporación de los Montes Públicos gestionados por la Agencia Andaluza del Agua, que no estaban presentes en las Normas Subsidiarias, ha sido el principal factor de ajuste y ampliación de la zonificación de estos suelos no urbanizables de especial protección.

Dado que en la mayoría de los casos, estos montes públicos presentan repoblaciones recientes, o tienen como uso principal una vegetación basada en el matorral, no presentan valores para ser incluidos dentro de los Espacios Forestales de Interés Recreativo, pero sí deben ser incluidos dentro de los suelos de especial protección, para preservarlos y que en un futuro puedan convertirse en zonas arboladas.

Las nuevas zonificaciones se han producido en los parajes conocidos como Garzón-Puerto del Olivo, Loma Larga-Los Picachones y en La Galeota-Loma Cebrian.

9.5. LA RED DE ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS DE ANDALUCÍA Y LOS ESPACIOS PROTEGIDOS POR LA LEY DEL PATRIMONIO NATURAL Y LA BIODIVERSIDAD

Atendiendo a la Ley 2/1989 del Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía, así como por la Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, el término municipal de Ardales, cuenta con importantes espacios afectados por dichas normativas.

Con respecto a la ley andaluza, el único espacio afectado es el Paraje Natural del Desfiladero de los Gaitanes, que cuenta con un Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y, por tanto, ordenación propia, desde el 15 de enero de 2014, cuando entró en vigor el Decreto 222/2013, de 5 de noviembre, por el que se declaran las Zonas Especiales de Conservación Torcal de Antequera (ES0000032), Los Reales de Sierra Bermeja (ES6170004), Sierra Crestellina (ES6170005) y Desfiladero de los Gaitanes (ES6170003), se amplía el ámbito territorial del Paraje Natural Torcal de Antequera y se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de los Parajes Naturales Torcal de Antequera, Los Reales de Sierra Bermeja, Sierra Crestellina y Desfiladero de los Gaitanes.

Con respecto a la Ley nacional, han sido incluidos en las zonificaciones de este Plan General, las protecciones que afectan a estos espacios.

Dicha zonificación atiende en el caso del término municipal de Ardales a las Zonas Especiales de Conservación de la Red Ecológica Europea Natura 2000 (Paraje Natural del Desfiladero de los Gaitanes, Sierra de Alcaparaín y Aguas; y Sierra de Abdalajís y La Encantada Sur) y Hábitats de Interés Comunitario. La inclusión de estas zonificaciones se ha producido tal cual se nos ha facilitado en la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente, mediante su captura en la base de datos REDIAM.

Estos espacios se regulan y quedan definidos por la siguiente normativa, recientemente aprobada:

- Decreto 2/2015, de 13 de enero, por el que se declaran las Zonas Especiales de Conservación de la Red Ecológica Europea Natura 2000 Sierra del Oso (ES6110013), Sierra de Cabrera Bédar (ES61110005), Calares de Sierra de los Filabres (ES6110013), Andévalo Occidental (ES6150010), Sierras de Abdalajís y La Encantada Sur (ES6170008), Sierras

de Alcaparaín y Aguas (ES6170009), publicado en el BOJA nº 53 de 18.03.15.

- Orden de 19 de marzo de 2015, por la que se aprueba el Plan de Gestión de la Zona Especial de Conservación Sierra del Oso, el Plan de Gestión de la Zona Especial de Conservación Sierra de Cabrera-Bédar, el Plan de Gestión de la Zona Especial de Conservación Calares de Sierra de los Filabres, el Plan de Gestión de la Zona Especial de Conservación Andévalo Occidental y el Plan de Gestión de las Zonas Especiales de Conservación Sierras de Abdalajís y La Encantada Sur y Sierras de Alcaparaín y Aguas, publicada en el BOJA Nº 60 de 27.03.15

D. ZONAS DE ALTO RIESGO DE EROSIÓN

Las zonas de Alto Riesgo de erosión, y atendiendo al Estudio de Riesgos Naturales, se puede localizar en cualquier categoría del suelo no urbanizable, por lo que además de cumplir con lo establecido en el régimen de suelo sobre el que se asienta, debe tener en cuenta las especificaciones propias de sus condición de alto riesgo.

Dada la fragilidad que presentan en cuanto a pérdidas de suelo es necesario potenciar la formación de masas arbóreas, de preferente carácter forestal, con vistas a su regeneración y restitución a su aspecto primitivo.

E. ZONAS INUNDABLES

Las Zonas inundables se corresponden con el periodo de retorno de 500 años de los distintos cauces. Se clasifican como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica SNUEP-ZI.

9.6. VÍAS PECUARIAS

El municipio de Ardales cuenta con un acto de clasificación de vías pecuarias, aprobado por Orden Ministerial de 28 de febrero de 1967· (BOE de 14.03.67; BOP de 17.03.67), en la que se clasifica una única vía pecuaria denominada "Cañada Real de Teba, Ardales a Málaga", con una anchura legal de 75,22 metros, pero que debe quedar reducida a los límites máximos establecidos en el artículo 570 del Código Civil, así como en el artículo 4 de la *Ley 3/1995, de 23 de marzo, de lt'las Pecuanas,* que disponen que las cañadas son aquellas vías cuya anchura no exceda de 75 metros.

La "Cañada Real de Teba, Ardales a Málaga" fue deslindada mediante Resolución de la Secretaría General Técnica de 14 de noviembre de 2005 (BOJA nº 26 de de 08.02.06). Posteriormente se declaró la caducidad y archivo de las actuaciones, por múltiples resoluciones de la Consejería de Medio Ambiente resolviendo Recursos de Alzada interpuestos frente a la citada resolución aprobatoria. No obstante, la mencionada vía pecuaria se incluye en la Consultoría "Actualización y Realización de Trabajos Complementarios en los Deslindes de Diversas Vías Pecuarias en Andalucía", por lo que está previsto el reinicio de su deslinde a corto plazo.

Pese a que el artículo 8 de la de la *Ley 3/1995, de 23 de marzo,* dispone que: *"el deslinde es el acto administrativo por el que se definen los límites de las v1as pecuarias de conformidad con lo establecido en el acto de la clasificación':* se cuenta con suficiente información para conocer el trazado y ubicación de la citada cañada real.

Según la Disposición Transitoria Segunda del *Decreto 155/1998, de 21 de julio,* por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en su apartado 2º: *"El Planeamiento Urbanístico General que, habiendo iniciado su redacción, no haya sido aprobado inicialmente, con anterioridad a la entrada en vigor del presente Decreto, deberá ajustarse a lo dispuesto en el Reglamento que seguidamente se aprueba"*

Según la modificación del artículo 39 del Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía llevada a cabo por el *Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo* (BOJA de 20.02.14):

"Las vías pecuarias, podrán clasificarse por el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable de especial protección o integrarse en el sistema general de espacios libres del municipio con la clasificación que corresponda, manteniéndose la titularidad de las mismas por parte de la

Comunidad Autónoma de Andalucía. En este último caso, la superficie ocupada por la vía pecuaria no computará a efectos del cálculo del estándar de espacios libres previsto en el artículo 10 de la Ley 7 /2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En todo caso, el instrumento de planeamiento urbanístico deberá contener para estos suelos una regulación de usos específica acorde con la condición de vía pecuaria de los mismos.

Si como consecuencia de cualquier instrumento de ordenación del territorio o planeamiento urbanístico general, su revisión o modificación, fuera necesaria la alteración del trazado de las vías pecuarias existentes en su ámbito espacial, de conformidad con lo previsto en el artículo 32 de este Reglamento, el instrumento de ordenación que se elabore tendrá que contemplar un trazado alternativo a las mismas y su forma de ejecución. En estos casos, a los terrenos del nuevo trazado establecido por la correspondiente modificación les será de aplicación lo regulado en el apartado anterior.

Por último, cabe indicar que tras la entrada en vigor de la Ley 5/2010, de 11 de junio, de Autonomía Local, conforme al artículo 9.9, recae en los ayuntamientos el ámbito competencial de las vías pecuarias que discurran por el suelo urbanizable de un término municipal, concretamente en lo relativo al deslinde, ampliación, señalización, mantenimiento, regulación de uso, vigilancia, disciplina y recuperación que garantice el uso o servicio público.

10.- FICHAS URBANÍSTICAS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACION

CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO
CATEGORIA	NO CONSOLIDADO
IDENTIFICACIÓN	SUNC.UE-1A
AREA DE REPARTO	AR.UE-1A
OBJETO	URBANIZACIÓN Y CESIONES

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE (m2 suelo)	2.527
USO GLOBAL	RESIDENCIAL

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t/m2s)	0,62
TECHO MAXIMO EDIFICABLE (m2t)	1.566,74
DENSIDAD MAXIMA (viv/Ha)	62
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	15
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS LIBRES	10
TECHO EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE(m2t)	1.096,72
TECHO MINIMO EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA (m2t)	470,02

USOS PROHIBIDOS	INDUSTRIALES

APROVECHAMIENTOS PONDERADOS (m2t u.t.c.)	
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN GLOBAL	1,476
APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO	2.312,51
INDICE DE APROVECHAMIENTO MEDIO (m2t u.t.c./m2s)	0,9151
APROVECHAMIENTO MEDIO	2.312,51
EXCESOS APROVECHAMIENTO	0,00
DEFECTO APROVECHAMIENTO	0,00
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	2.081,26
10% APROVECHAMIENTO CESIÓN	231,25

PROTECCIONES	

SERVIDUMBRES Y/O AFECCIONES
CARRETERA MA-5402

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

APROVECHAMIENTOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2t)	CP USO Y TIPOLOGIA	CP SITUACION	APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO (UA)
RESIDENCIAL LIBRE (70% APROVECHAMIENTO OBJETIVO RESIDENCIAL)	1.096,72	1,68	1	1.842,49
RESIDENCIAL PROTEGIDO (30% APROVECHAMIENTO OBJETIVO RESIDENCIAL)	470,02	1	1	470,02
	1.566,74			**2.312,51**

DOTACIONES MÍNIMAS	
AREAS LIBRES PÚBLICAS (m2s)	478
EQUIPAMIENTO PÚBLICO (m2s)	182

DESARROLLO, GESTION Y PLAZOS	
PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE
PLAZOS	EL ESTUDIO DE DETALLE DEBERÁ PRESENTARSE EN EL PLAZO MAXIMO DE 12 MESES A CONTAR DESDE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOU DE ARDALES.
GESTIÓN / SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPESACIÓN
PLAZOS	EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN SE PRESENTARÁ EN EL PLAZO MAXIMO DE 6 MESES DESDE LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN O APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE EN CASO DE PROPIETARIO ÚNICO.
EJECUCION	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
PLAZOS	EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN SE PRESENTARÁ EN EL PLAZO MAXIMO DE 12 MESES DESDE LA APROBACION DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y USO

LOS SUELOS DOTACIONALES PARA ÁREAS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS SE SITUARÁN EN LAS ZONAS GRAFIADAS EN LOS PLANOS DE ORDENACION PORMENORIZADA Y SU DIMENSIÓN SERÁ LA MAYOR DE ENTRE LA FIJADA EN LAS DOTACIONES MINIMAS POR LA PRESENTE FICHA URBANISTICA Y LAS FIJADAS POR LA LOUA Y EL REGLAMENTO DEL PLANEAMIENTO

TRAZADO DE VIARIO VINCULANTE. ALINEACION DE LA EDIFICACIÓN OBLIGATORIA A VIAL.

EL INSTRUMENTO DE DESARROLLO DEBERÁ PREVER EN LA ORDENACIÓN, LA UBICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES DE INFRAESTRUCTURAS, ASÍ COMO SUS REDES DE DISTRIBUCIÓN, Y CEDER LOS TERRENOS NECESARIOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE ÉSTOS.

EN CASO DE QUE EL AREA O SECTOR DE SUELO SE ENCUENTRE JUNTO A UNA INFRAESTRUCTURA VIARIA DE LA RED PROVINCIAL O AUTONÓMICA, HABRÁ DE REALIZARSE UN ESTUDIO ACÚSTICO DE DETALLE EN EL QUE SE CONSTATE LA ZONA AFECTADA CON OBJETO DE PROPONER MEDIDAS CORRECTORAS PARA NO SUPERAR LOS LIMITES MÁXIMOS ADMISIBLES. DICHA LIMITACIÓN ACÚSTICA CONDICIONARÁ LA ORDENACIÓN PREVISTA EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL AREA O SECTOR.

LOS ÁMBITOS AFECTADOS POR CAUCES NECESITARÁN, PARA SU DESARROLLO POSTERIOR, EJECUCIÓN DE DESLINDE DE SEGÚN ART. 241.1 DEL REAL DECRETO 849/1986 DE 11 DE ABRIL, ASÍ COMO INFORME VINCULANTE DEL ORGANISMO COMPETENTE EN MATERIA DE AGUAS. LOS CRECIMIENTOS SE DEBERÁN INTEGRAR CON LA CONSERVACIÓN DE LA NATURALIDAD DE LOS RÍOS Y ARROYOS Y DEL DOMINIO PÚBLICO Y LA PRESERVACIÓN DE LOS PAISAJES FLUVIALES.

EN CUMPLIMIENTO DE LOS PUNTOS 1 Y 6 DEL ART. 61 DE LA LOUA, EL PGOU ESTABLECE LOS COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA, Y SITUACIÓN. NO OBSTANTE, EN BASE AL ART. 61.5 DE LA LOUA, EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO QUE ESTABLEZCA LA ORDENACIÓN DETALLADA PODRÁ CONCRETAR, Y EN SU CASO FIJAR, LA PONDERACIÓN RELATIVA DE LOS USOS PORMENORIZADOS Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN QUE ESTABLEZCA, ASÍ COMO LAS QUE REFLEJEN LAS DIFERENCIAS DE SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DENTRO DEL ESPACIO ORDENADO. NO SE PODRÁ, DISMINUIR EL APROVECHAMIENTO OBJETIVO OTORGADO POR EL PLANEAMIENTO GENERAL.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

REALIZACIÓN DE ESTUDIO GEOLÓGICO-GEOTÉCNICO PREVIO AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN QUE GARANTICE LAS MEJORAS DE TERRENO NECESARIAS ASÍ COMO OTRAS CONDIONES DE ESTABILIZACIÓN PARA LA CORRECTA EJECUCIÓN DEL MISMO

OTRAS CONDICIONES

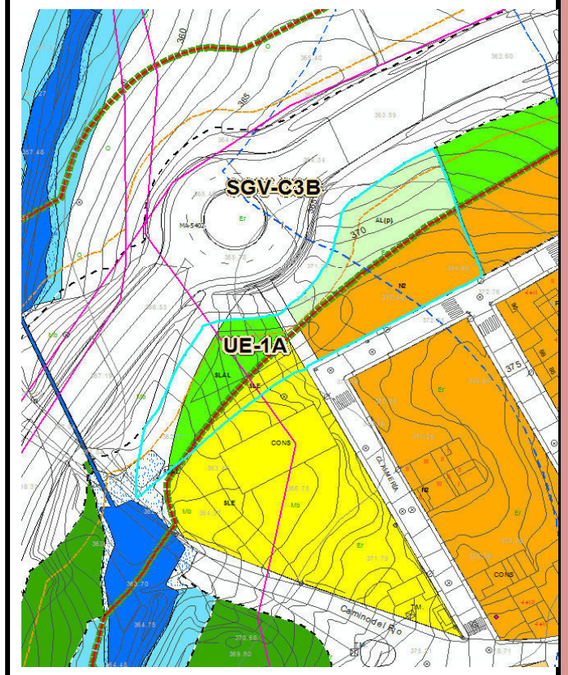
EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO QUE CONTENGA LA ORDENACIÓN DETALLADA ESPECIFICARÁ LOS PLAZOS PARA EL INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS, LOS CUALES DEBERÁN CONTAR CON INFORME FAVORABLE DE LA CONSEJERÍA COMPETENTE EN MATERIA DE VIVIENDA.

SE ESTABLECEN LAS SIGUIENTES CARGAS URBANISTICAS SUPLEMENTARIAS DESTINADAS A LA EJECUCION DE SISTEMAS GENERALES, INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: 28,67 €/m2t USO RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE Y COMERCIAL/EQUIPAMIENTO PRIVADO Y 17,20 €/m2t USO RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA .

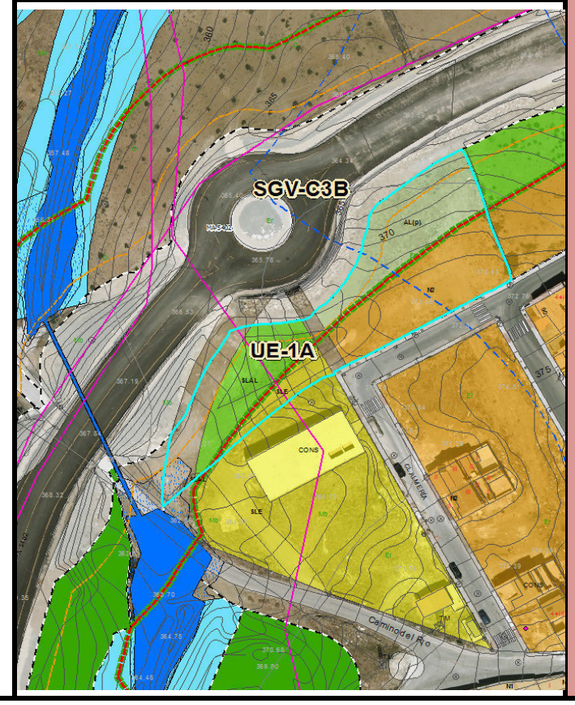
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

ORDENANZAS	RESIDENCIAL ENSANCHE (N-2), PERMITIDO VIVIENDA PLURIFAMILIAR CON ALTURA PLANTA BAJA+2. LA EDIFICACIÓN DEBERÁ TRATAR COMO FACHADAS PRINCIPALES TANTO LA ALINEADA A VIAL COMO LA QUE DA FRENTE A LAS AREAS LIBRES JUNTO A LA CARRETERA MA-5402.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA INDICATIVA



DELIMITACIÓN ÁMBITO EN ORTOFOTOGRAFÍA



SUNC.UE-1A

Plan General de Ordenación Urbanística de Ardales

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACION

CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO
CATEGORIA	NO CONSOLIDADO
IDENTIFICACIÓN	SUNC.UE-1B
AREA DE REPARTO	AR.UE-1B
OBJETO	URBANIZACIÓN Y CESIONES

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE (m2 suelo)	3.238
USO GLOBAL	RESIDENCIAL

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t/m2s)	0,62
TECHO MAXIMO EDIFICABLE (m2t)	2.007,56
DENSIDAD MAXIMA (viv/Ha)	62
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	20
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS LIBRES	16
TECHO EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE(m2t)	1.405,29
TECHO MINIMO EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA (m2t)	602,27

USOS PROHIBIDOS	INDUSTRIALES

APROVECHAMIENTOS PONDERADOS (m2t u.t.c.)	
COEFICIENTE DE PONDERACION GLOBAL	1,476
APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO	2.963,16
INDICE DE APROVECHAMIENTO MEDIO (m2t u.t.c./m2s)	0,9151
APROVECHAMIENTO MEDIO	2.963,16
EXCESOS APROVECHAMIENTO	0,00
DEFECTO APROVECHAMIENTO	0,00
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	2.666,84
10% APROVECHAMIENTO CESIÓN	296,32

PROTECCIONES	

SERVIDUMBRES Y/O AFECCIONES
CARRETERA MA-5402

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

APROVECHAMIENTOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2t)	CP USO Y TIPOLOGIA	CP SITUACION	APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO (UA)
RESIDENCIAL LIBRE (70% APROVECHAMIENTO OBJETIVO RESIDENCIAL)	1.405,29	1,68	1	2.360,89
RESIDENCIAL PROTEGIDO (30% APROVECHAMIENTO OBJETIVO RESIDENCIAL)	602,27	1	1	602,27
	2.007,56			**2.963,16**

DOTACIONES MÍNIMAS	
AREAS LIBRES PÚBLICAS (m2s)	1.299
EQUIPAMIENTO PÚBLICO (m2s)	288

DESARROLLO, GESTION Y PLAZOS	
PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE
PLAZOS	EL ESTUDIO DE DETALLE DEBERÁ PRESENTARSE EN EL PLAZO MAXIMO DE 6 MESES A CONTAR DESDE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOU DE ARDALES.
GESTIÓN / SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPESACIÓN
PLAZOS	EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN SE PRESENTARÁ EN EL PLAZO MAXIMO DE 6 MESES DESDE LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN O APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE EN CASO DE PROPIETARIO ÚNICO.
EJECUCION	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
PLAZOS	EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN SE PRESENTARÁ EN EL PLAZO MAXIMO DE 12 MESES DESDE LA APROBACION DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y USO

LOS SUELOS DOTACIONALES PARA ÁREAS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS SE SITUARÁN EN LAS ZONAS GRAFIADAS EN LOS PLANOS DE ORDENACION PORMENORIZADA Y SU DIMENSIÓN SERÁ LA MAYOR DE ENTRE LA FIJADA EN LAS DOTACIONES MINIMAS POR LA PRESENTE FICHA URBANISTICA Y LAS FIJADAS POR LA LOUA Y EL REGLAMENTO DEL PLANEAMIENTO

TRAZADO DE VIARIO VINCULANTE. ALINEACION DE LA EDIFICACIÓN OBLIGATORIA A VIAL.

EL INSTRUMENTO DE DESARROLLO DEBERÁ PREVER EN LA ORDENACIÓN, LA UBICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES DE INFRAESTRUCTURAS, ASÍ COMO SUS REDES DE DISTRIBUCIÓN, Y CEDER LOS TERRENOS NECESARIOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE ÉSTOS.

EN CASO DE QUE EL AREA O SECTOR DE SUELO SE ENCUENTRE JUNTO A UNA INFRAESTRUCTURA VIARIA DE LA RED PROVINCIAL O AUTONÓMICA, HABRÁ DE REALIZARSE UN ESTUDIO ACÚSTICO DE DETALLE EN EL QUE SE CONSTATE LA ZONA AFECTADA CON OBJETO DE PROPONER MEDIDAS CORRECTORAS PARA NO SUPERAR LOS LIMITES MÁXIMOS ADMISIBLES. DICHA LIMITACIÓN ACÚSTICA CONDICIONARÁ LA ORDENACIÓN PREVISTA EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL AREA O SECTOR.

LOS ÁMBITOS AFECTADOS POR CAUCES NECESITARÁN, PARA SU DESARROLLO POSTERIOR, EJECUCIÓN DE DESLINDE DE SEGÚN ART. 241.1 DEL REAL DECRETO 849/1986 DE 11 DE ABRIL, ASÍ COMO INFORME VINCULANTE DEL ORGANISMO COMPETENTE EN MATERIA DE AGUAS. LOS CRECIMIENTOS SE DEBERÁN INTEGRAR CON LA CONSERVACIÓN DE LA NATURALIDAD DE LOS RÍOS Y ARROYOS Y DEL DOMINIO PÚBLICO Y LA PRESERVACIÓN DE LOS PAISAJES FLUVIALES.

EN CUMPLIMIENTO DE LOS PUNTOS 1 Y 6 DEL ART. 61 DE LA LOUA, EL PGOU ESTABLECE LOS COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA, Y SITUACIÓN. NO OBSTANTE, EN BASE AL ART. 61.5 DE LA LOUA, EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO QUE ESTABLEZCA LA ORDENACIÓN DETALLADA PODRÁ CONCRETAR, Y EN SU CASO FIJAR, LA PONDERACIÓN RELATIVA DE LOS USOS PORMENORIZADOS Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN QUE ESTABLEZCA, ASÍ COMO LAS QUE REFLEJEN LAS DIFERENCIAS DE SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DENTRO DEL ESPACIO ORDENADO. NO SE PODRÁ, DISMINUIR EL APROVECHAMIENTO OBJETIVO OTORGADO POR EL PLANEAMIENTO GENERAL.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

REALIZACIÓN DE ESTUDIO GEOLÓGICO-GEOTÉCNICO PREVIO AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN QUE GARANTICE LAS MEJORAS DE TERRENO NECESARIAS ASÍ COMO OTRAS CONDIONES DE ESTABILIZACIÓN PARA LA CORRECTA EJECUCIÓN DEL MISMO

OTRAS CONDICIONES

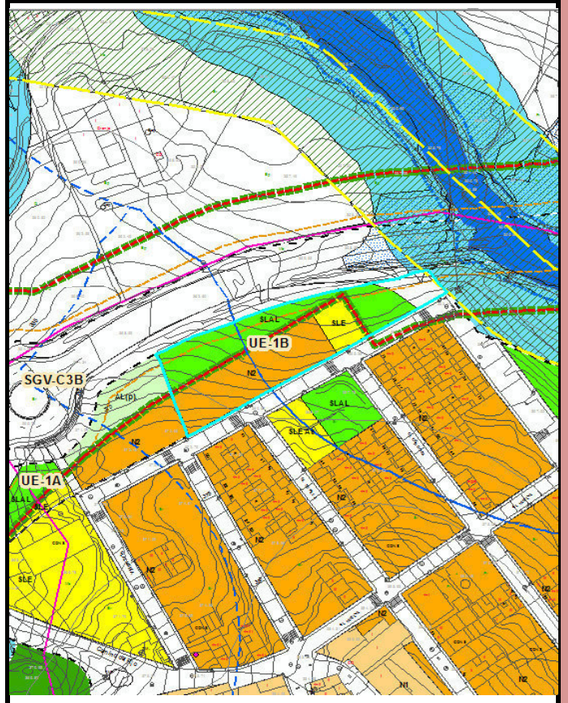
EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO QUE CONTENGA LA ORDENACIÓN DETALLADA ESPECIFICARÁ LOS PLAZOS PARA EL INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS, LOS CUALES DEBERÁN CONTAR CON INFORME FAVORABLE DE LA CONSEJERÍA COMPETENTE EN MATERIA DE VIVIENDA.

SE ESTABLECEN LAS SIGUIENTES CARGAS URBANISTICAS SUPLEMENTARIAS DESTINADAS A LA EJECUCION DE SISTEMAS GENERALES, INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: 28,67 €/m2t USO RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE Y COMERCIAL/EQUIPAMIENTO PRIVADO Y 17,20 €/m2t USO RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA .

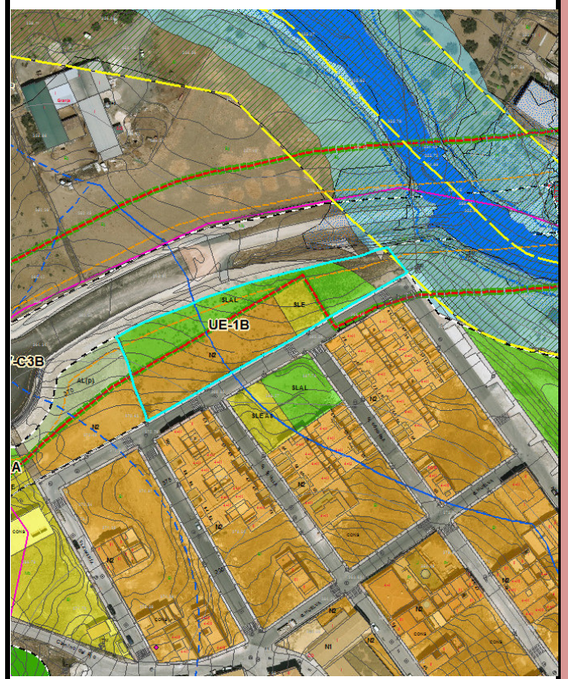
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

ORDENANZAS	RESIDENCIAL ENSANCHE (N-2), PERMITIDO VIVIENDA PLURIFAMILIAR CON ALTURA PLANTA BAJA+2. LA EDIFICACIÓN DEBERÁ TRATAR COMO FACHADAS PRINCIPALES TANTO LA ALINEADA A VIAL COMO LA QUE DA FRENTE A LAS AREAS LIBRES JUNTO A LA CARRETERA MA-5402.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA INDICATIVA



DELIMITACIÓN ÁMBITO EN ORTOFOTOGRAFÍA



SUNC.UE-1B

Plan General de Ordenación Urbanística de Ardales

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACION

CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO
CATEGORIA	NO CONSOLIDADO
IDENTIFICACIÓN	SUNC.UE-2
AREA DE REPARTO	AR.UE-2
OBJETO	URBANIZACIÓN Y CESIONES

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE (m2 suelo)	6.095
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t/m2s)	0,62
TECHO MAXIMO EDIFICABLE (m2t)	3.778,90
DENSIDAD MAXIMA (viv/Ha)	62
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	37
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS LIBRES	26
TECHO EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE(m2t)	2.645,23
TECHO MINIMO EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA (m2t)	1.133,67

USOS PROHIBIDOS	INDUSTRIALES

APROVECHAMIENTOS PONDERADOS (m2t u.t.c.)	
COEFICIENTE DE PONDERACION GLOBAL	1,476
APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO	5.577,66
INDICE DE APROVECHAMIENTO MEDIO (m2t u.t.c./m2s)	0,9151
APROVECHAMIENTO MEDIO	5.577,66
EXCESOS APROVECHAMIENTO	0,00
DEFECTO APROVECHAMIENTO	0,00
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	5.019,89
10% APROVECHAMIENTO CESIÓN	557,77

PROTECCIONES	

SERVIDUMBRES Y/O AFECCIONES

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

APROVECHAMIENTOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2t)	CP USO Y TIPOLOGIA	CP SITUACION	APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO (UA)
RESIDENCIAL LIBRE (70% APROVECHAMIENTO OBJETIVO RESIDENCIAL)	2.645,23	1,68	1	4.443,99
RESIDENCIAL PROTEGIDO (30% APROVECHAMIENTO OBJETIVO RESIDENCIAL)	1.133,67	1	1	1.133,67
	3.778,90			**5.577,66**

DOTACIONES MÍNIMAS	
AREAS LIBRES PÚBLICAS (m2s)	736
EQUIPAMIENTO PÚBLICO (m2s)	

DESARROLLO, GESTION Y PLAZOS	
PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE
PLAZOS	EL ESTUDIO DE DETALLE DEBERÁ PRESENTARSE EN EL PLAZO MAXIMO DE 6 MESES A CONTAR DESDE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOU DE ARDALES.
GESTIÓN / SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPESACIÓN
PLAZOS	EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN SE PRESENTARÁ EN EL PLAZO MAXIMO DE 6 MESES DESDE LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN O APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE EN CASO DE PROPIETARIO ÚNICO.
EJECUCION	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
PLAZOS	EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN SE PRESENTARÁ EN EL PLAZO MAXIMO DE 12 MESES DESDE LA APROBACION DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y USO

LOS SUELOS DOTACIONALES PARA ÁREAS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS SE SITUARÁN EN LAS ZONAS GRAFIADAS EN LOS PLANOS DE ORDENACION PORMENORIZADA Y SU DIMENSIÓN SERÁ LA MAYOR DE ENTRE LA FIJADA EN LAS DOTACIONES MINIMAS POR LA PRESENTE FICHA URBANISTICA Y LAS FIJADAS POR LA LOUA Y EL REGLAMENTO DEL PLANEAMIENTO

EL VIARIO ES VINCULANTE EN CUANTO A CONEXIONES Y TRAZADO APROXIMADO.

EL INSTRUMENTO DE DESARROLLO DEBERÁ PREVER EN LA ORDENACIÓN, LA UBICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES DE INFRAESTRUCTURAS, ASÍ COMO SUS REDES DE DISTRIBUCIÓN, Y CEDER LOS TERRENOS NECESARIOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE ÉSTOS.

EN CASO DE QUE EL AREA O SECTOR DE SUELO SE ENCUENTRE JUNTO A UNA INFRAESTRUCTURA VIARIA DE LA RED PROVINCIAL O AUTONÓMICA, HABRÁ DE REALIZARSE UN ESTUDIO ACÚSTICO DE DETALLE EN EL QUE SE CONSTATE LA ZONA AFECTADA CON OBJETO DE PROPONER MEDIDAS CORRECTORAS PARA NO SUPERAR LOS LIMITES MÁXIMOS ADMISIBLES. DICHA LIMITACIÓN ACÚSTICA CONDICIONARÁ LA ORDENACIÓN PREVISTA EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL AREA O SECTOR.

LOS ÁMBITOS AFECTADOS POR CAUCES NECESITARÁN, PARA SU DESARROLLO POSTERIOR, EJECUCIÓN DE DESLINDE DE SEGÚN ART. 241.1 DEL REAL DECRETO 849/1986 DE 11 DE ABRIL, ASÍ COMO INFORME VINCULANTE DEL ORGANISMO COMPETENTE EN MATERIA DE AGUAS. LOS CRECIMIENTOS SE DEBERÁN INTEGRAR CON LA CONSERVACIÓN DE LA NATURALIDAD DE LOS RÍOS Y ARROYOS Y DEL DOMINIO PÚBLICO Y LA PRESERVACIÓN DE LOS PAISAJES FLUVIALES.

EN CUMPLIMIENTO DE LOS PUNTOS 1 Y 6 DEL ART. 61 DE LA LOUA, EL PGOU ESTABLECE LOS COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA, Y SITUACIÓN. NO OBSTANTE, EN BASE AL ART. 61.5 DE LA LOUA, EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO QUE ESTABLEZCA LA ORDENACIÓN DETALLADA PODRÁ CONCRETAR, Y EN SU CASO FIJAR, LA PONDERACIÓN RELATIVA DE LOS USOS PORMENORIZADOS Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN QUE ESTABLEZCA, ASÍ COMO LAS QUE REFLEJEN LAS DIFERENCIAS DE SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DENTRO DEL ESPACIO ORDENADO. NO SE PODRÁ, DISMINUIR EL APROVECHAMIENTO OBJETIVO OTORGADO POR EL PLANEAMIENTO GENERAL.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

REALIZACIÓN DE ESTUDIO GEOLÓGICO-GEOTÉCNICO PREVIO AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN QUE GARANTICE LAS MEJORAS DE TERRENO NECESARIAS ASÍ COMO OTRAS CONDIONES DE ESTABILIZACIÓN PARA LA CORRECTA EJECUCIÓN DEL MISMO

OTRAS CONDICIONES

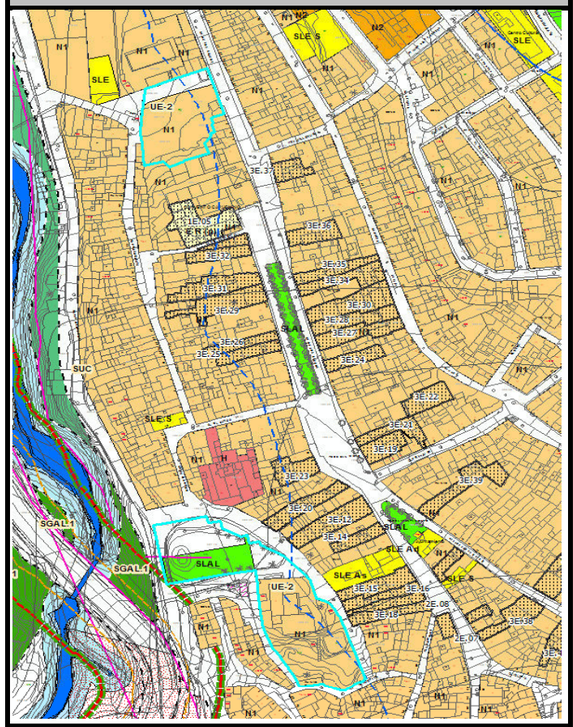
EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO QUE CONTENGA LA ORDENACIÓN DETALLADA ESPECIFICARÁ LOS PLAZOS PARA EL INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS, LOS CUALES DEBERÁN CONTAR CON INFORME FAVORABLE DE LA CONSEJERÍA COMPETENTE EN MATERIA DE VIVIENDA.

SE ESTABLECEN LAS SIGUIENTES CARGAS URBANISTICAS SUPLEMENTARIAS DESTINADAS A LA EJECUCION DE SISTEMAS GENERALES, INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: 28,67 €/m2t USO RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE Y COMERCIAL/EQUIPAMIENTO PRIVADO Y 17,20 €/m2t USO RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA .

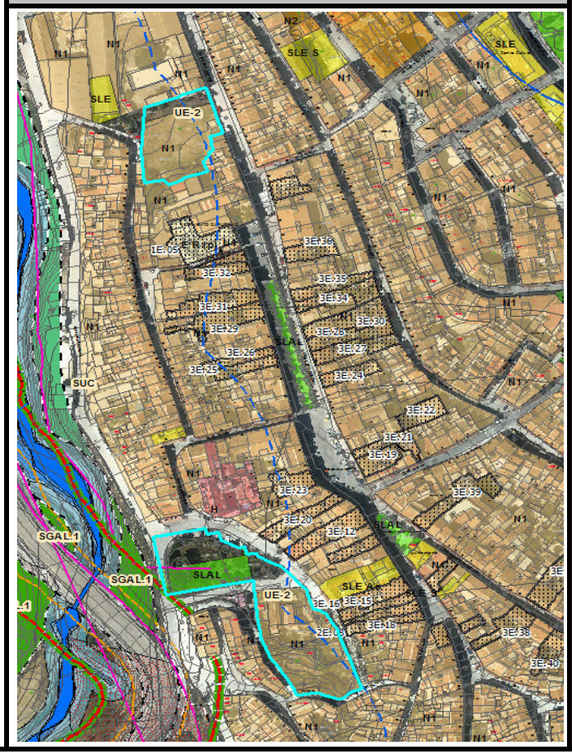
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

ORDENANZAS	RESIDENCIAL CASCO (N-1)

ORDENACIÓN PORMENORIZADA INDICATIVA



DELIMITACIÓN ÁMBITO EN ORTOFOTOGRAFÍA



SUNC.UE-2 Plan General de Ordenación Urbanística de Ardales

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACION

CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO
CATEGORIA	NO CONSOLIDADO
IDENTIFICACIÓN	SUNC.UE-3
AREA DE REPARTO	AR.UE-3
OBJETO	URBANIZACIÓN Y CESIONES

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE (m2 suelo)	8.699
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t/m2s)	0,62
TECHO MAXIMO EDIFICABLE (m2t)	5.393,38
DENSIDAD MAXIMA (viv/Ha)	62
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	53
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS LIBRES	37
TECHO EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE(m2t)	3.775,37
TECHO MINIMO EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA (m2t)	1.618,01

USOS PROHIBIDOS	INDUSTRIALES

APROVECHAMIENTOS PONDERADOS (m2t u.t.c.)	
COEFICIENTE DE PONDERACION GLOBAL	1,476
APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO	7.960,63
INDICE DE APROVECHAMIENTO MEDIO (m2t u.t.c./m2s)	0,9151
APROVECHAMIENTO MEDIO	7.960,63
EXCESOS APROVECHAMIENTO	0,00
DEFECTO APROVECHAMIENTO	0,00
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	7.164,57
10% APROVECHAMIENTO CESIÓN	796,06

PROTECCIONES	

SERVIDUMBRES Y/O AFECCIONES	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

APROVECHAMIENTOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2t)	CP USO Y TIPOLOGIA	CP SITUACION	APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO (UA)
RESIDENCIAL LIBRE (70% APROVECHAMIENTO OBJETIVO RESIDENCIAL)	3.775,37	1,68	1	6.342,61
RESIDENCIAL PROTEGIDO (30% APROVECHAMIENTO OBJETIVO RESIDENCIAL)	1.618,01	1	1	1.618,01
	5.393,38			**7.960,63**

DOTACIONES MÍNIMAS	
AREAS LIBRES PÚBLICAS (m2s)	1.773
EQUIPAMIENTO PÚBLICO (m2s)	386

DESARROLLO, GESTION Y PLAZOS	
PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE
PLAZOS	EL ESTUDIO DE DETALLE DEBERÁ PRESENTARSE EN EL PLAZO MAXIMO DE 6 MESES A CONTAR DESDE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOU DE ARDALES.
GESTIÓN / SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPESACIÓN
PLAZOS	EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN SE PRESENTARÁ EN EL PLAZO MAXIMO DE 6 MESES DESDE LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN O APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE EN CASO DE PROPIETARIO ÚNICO.
EJECUCION	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
PLAZOS	EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN SE PRESENTARÁ EN EL PLAZO MAXIMO DE 12 MESES DESDE LA APROBACION DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y USO

LOS SUELOS DOTACIONALES PARA ÁREAS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS SE SITUARÁN EN LAS ZONAS GRAFIADAS EN LOS PLANOS DE ORDENACION PORMENORIZADA Y SU DIMENSIÓN SERÁ LA MAYOR DE ENTRE LA FIJADA EN LAS DOTACIONES MINIMAS POR LA PRESENTE FICHA URBANISTICA Y LAS FIJADAS POR LA LOUA Y EL REGLAMENTO DEL PLANEAMIENTO

EL VIARIO ES VINCULANTE EN CUANTO A CONEXIONES Y TRAZADO APROXIMADO.

EL INSTRUMENTO DE DESARROLLO DEBERÁ PREVER EN LA ORDENACIÓN, LA UBICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES DE INFRAESTRUCTURAS, ASÍ COMO SUS REDES DE DISTRIBUCIÓN, Y CEDER LOS TERRENOS NECESARIOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE ÉSTOS.

EN CASO DE QUE EL AREA O SECTOR DE SUELO SE ENCUENTRE JUNTO A UNA INFRAESTRUCTURA VIARIA DE LA RED PROVINCIAL O AUTONÓMICA, HABRÁ DE REALIZARSE UN ESTUDIO ACÚSTICO DE DETALLE EN EL QUE SE CONSTATE LA ZONA AFECTADA CON OBJETO DE PROPONER MEDIDAS CORRECTORAS PARA NO SUPERAR LOS LIMITES MÁXIMOS ADMISIBLES. DICHA LIMITACIÓN ACÚSTICA CONDICIONARÁ LA ORDENACIÓN PREVISTA EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL AREA O SECTOR.

LOS ÁMBITOS AFECTADOS POR CAUCES NECESITARÁN, PARA SU DESARROLLO POSTERIOR, EJECUCIÓN DE DESLINDE DE SEGÚN ART. 241.1 DEL REAL DECRETO 849/1986 DE 11 DE ABRIL, ASÍ COMO INFORME VINCULANTE DEL ORGANISMO COMPETENTE EN MATERIA DE AGUAS. LOS CRECIMIENTOS SE DEBERÁN INTEGRAR CON LA CONSERVACIÓN DE LA NATURALIDAD DE LOS RÍOS Y ARROYOS Y DEL DOMINIO PÚBLICO Y LA PRESERVACIÓN DE LOS PAISAJES FLUVIALES.

EN CUMPLIMIENTO DE LOS PUNTOS 1 Y 6 DEL ART. 61 DE LA LOUA, EL PGOU ESTABLECE LOS COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA, Y SITUACIÓN. NO OBSTANTE, EN BASE AL ART. 61.5 DE LA LOUA, EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO QUE ESTABLEZCA LA ORDENACIÓN DETALLADA PODRÁ CONCRETAR, Y EN SU CASO FIJAR, LA PONDERACIÓN RELATIVA DE LOS USOS PORMENORIZADOS Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN QUE ESTABLEZCA, ASÍ COMO LAS QUE REFLEJEN LAS DIFERENCIAS DE SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DENTRO DEL ESPACIO ORDENADO. NO SE PODRÁ, DISMINUIR EL APROVECHAMIENTO OBJETIVO OTORGADO POR EL PLANEAMIENTO GENERAL.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

REALIZACIÓN DE ESTUDIO GEOLÓGICO-GEOTÉCNICO PREVIO AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN QUE GARANTICE LAS MEJORAS DE TERRENO NECESARIAS ASÍ COMO OTRAS CONDIONES DE ESTABILIZACIÓN PARA LA CORRECTA EJECUCIÓN DEL MISMO

OTRAS CONDICIONES

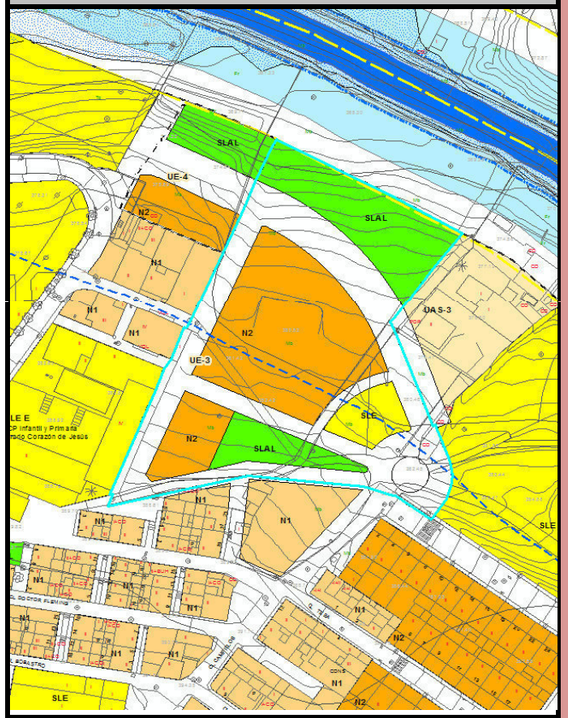
EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO QUE CONTENGA LA ORDENACIÓN DETALLADA ESPECIFICARÁ LOS PLAZOS PARA EL INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS, LOS CUALES DEBERÁN CONTAR CON INFORME FAVORABLE DE LA CONSEJERÍA COMPETENTE EN MATERIA DE VIVIENDA.

SE ESTABLECEN LAS SIGUIENTES CARGAS URBANISTICAS SUPLEMENTARIAS DESTINADAS A LA EJECUCION DE SISTEMAS GENERALES, INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: 28,67 €/m2t USO RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE Y COMERCIAL/EQUIPAMIENTO PRIVADO Y 17,20 €/m2t USO RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA .

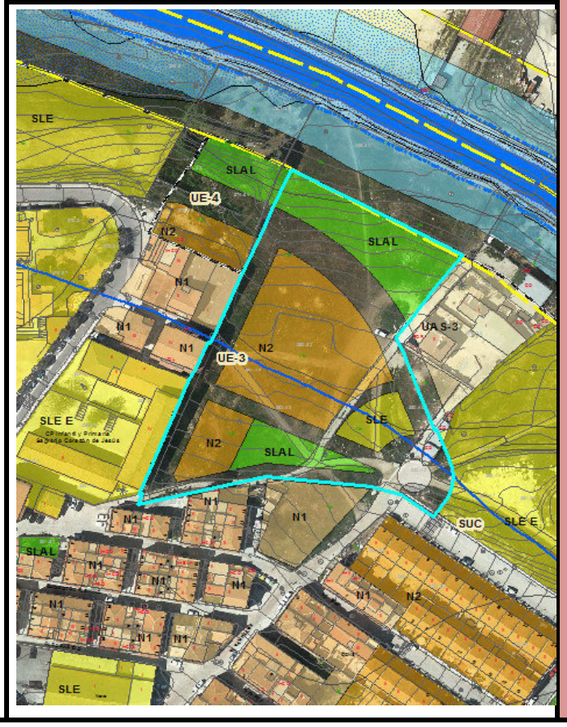
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

ORDENANZAS	RESIDENCIAL ENSANCHE (N-2). PERMITIDO VIVIENDA PLURIFAMILIAR CON ALTURA PLANTA BAJA+2

ORDENACIÓN PORMENORIZADA INDICATIVA



DELIMITACIÓN ÁMBITO EN ORTOFOTOGRAFÍA



SUNC.UE-3

Plan General de Ordenación Urbanística de Ardales

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACION

CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO
CATEGORIA	NO CONSOLIDADO
IDENTIFICACIÓN	SUNC.UE-4
AREA DE REPARTO	AR.UE-4
OBJETO	URBANIZACIÓN Y CESIONES

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE (m2 suelo)	1.512
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t/m2s)	0,62
TECHO MAXIMO EDIFICABLE (m2t)	937,44
DENSIDAD MAXIMA (viv/Ha)	62
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	9
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS LIBRES	6
TECHO EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE(m2t)	656,21
TECHO MINIMO EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA (m2t)	281,23

USOS PROHIBIDOS	INDUSTRIALES

APROVECHAMIENTOS PONDERADOS (m2t u.t.c.)	
COEFICIENTE DE PONDERACION GLOBAL	1,476
APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO	1.383,66
INDICE DE APROVECHAMIENTO MEDIO (m2t u.t.c./m2s)	0,9151
APROVECHAMIENTO MEDIO	1.383,66
EXCESOS APROVECHAMIENTO	0,00
DEFECTO APROVECHAMIENTO	0,00
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	1.245,30
10% APROVECHAMIENTO CESIÓN	138,37

PROTECCIONES	

SERVIDUMBRES Y/O AFECCIONES	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

APROVECHAMIENTOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2t)	CP USO Y TIPOLOGIA	CP SITUACION	APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO (UA)
RESIDENCIAL LIBRE (70% APROVECHAMIENTO OBJETIVO RESIDENCIAL)	656,21	1,68	1	1.102,43
RESIDENCIAL PROTEGIDO (30% APROVECHAMIENTO OBJETIVO RESIDENCIAL)	281,23	1	1	281,23
	937,44			**1.383,66**

DOTACIONES MÍNIMAS	
AREAS LIBRES PÚBLICAS (m2s)	523
EQUIPAMIENTO PÚBLICO (m2s)	

DESARROLLO, GESTION Y PLAZOS	
PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE
PLAZOS	EL ESTUDIO DE DETALLE DEBERÁ PRESENTARSE EN EL PLAZO MAXIMO DE 6 MESES A CONTAR DESDE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOU DE ARDALES.
GESTIÓN / SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPESACIÓN
PLAZOS	EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN SE PRESENTARÁ EN EL PLAZO MAXIMO DE 6 MESES DESDE LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN O APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE EN CASO DE PROPIETARIO ÚNICO.
EJECUCION	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
PLAZOS	EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN SE PRESENTARÁ EN EL PLAZO MAXIMO DE 12 MESES DESDE LA APROBACION DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y USO

LOS SUELOS DOTACIONALES PARA ÁREAS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS SE SITUARÁN EN LAS ZONAS GRAFIADAS EN LOS PLANOS DE ORDENACION PORMENORIZADA Y SU DIMENSIÓN SERÁ LA MAYOR DE ENTRE LA FIJADA EN LAS DOTACIONES MINIMAS POR LA PRESENTE FICHA URBANISTICA Y LAS FIJADAS POR LA LOUA Y EL REGLAMENTO DEL PLANEAMIENTO

EL VIARIO ES VINCULANTE EN CUANTO A CONEXIONES Y TRAZADO APROXIMADO.

EL INSTRUMENTO DE DESARROLLO DEBERÁ PREVER EN LA ORDENACIÓN, LA UBICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES DE INFRAESTRUCTURAS, ASÍ COMO SUS REDES DE DISTRIBUCIÓN, Y CEDER LOS TERRENOS NECESARIOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE ÉSTOS.

EN CASO DE QUE EL AREA O SECTOR DE SUELO SE ENCUENTRE JUNTO A UNA INFRAESTRUCTURA VIARIA DE LA RED PROVINCIAL O AUTONÓMICA, HABRÁ DE REALIZARSE UN ESTUDIO ACÚSTICO DE DETALLE EN EL QUE SE CONSTATE LA ZONA AFECTADA CON OBJETO DE PROPONER MEDIDAS CORRECTORAS PARA NO SUPERAR LOS LIMITES MÁXIMOS ADMISIBLES. DICHA LIMITACIÓN ACÚSTICA CONDICIONARÁ LA ORDENACIÓN PREVISTA EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL AREA O SECTOR.

LOS ÁMBITOS AFECTADOS POR CAUCES NECESITARÁN, PARA SU DESARROLLO POSTERIOR, EJECUCIÓN DE DESLINDE DE SEGÚN ART. 241.1 DEL REAL DECRETO 849/1986 DE 11 DE ABRIL, ASÍ COMO INFORME VINCULANTE DEL ORGANISMO COMPETENTE EN MATERIA DE AGUAS. LOS CRECIMIENTOS SE DEBERÁN INTEGRAR CON LA CONSERVACIÓN DE LA NATURALIDAD DE LOS RÍOS Y ARROYOS Y DEL DOMINIO PÚBLICO Y LA PRESERVACIÓN DE LOS PAISAJES FLUVIALES.

EN CUMPLIMIENTO DE LOS PUNTOS 1 Y 6 DEL ART. 61 DE LA LOUA, EL PGOU ESTABLECE LOS COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA, Y SITUACIÓN. NO OBSTANTE, EN BASE AL ART. 61.5 DE LA LOUA, EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO QUE ESTABLEZCA LA ORDENACIÓN DETALLADA PODRÁ CONCRETAR, Y EN SU CASO FIJAR, LA PONDERACIÓN RELATIVA DE LOS USOS PORMENORIZADOS Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN QUE ESTABLEZCA, ASÍ COMO LAS QUE REFLEJEN LAS DIFERENCIAS DE SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DENTRO DEL ESPACIO ORDENADO. NO SE PODRÁ, DISMINUIR EL APROVECHAMIENTO OBJETIVO OTORGADO POR EL PLANEAMIENTO GENERAL.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

REALIZACIÓN DE ESTUDIO GEOLÓGICO-GEOTÉCNICO PREVIO AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN QUE GARANTICE LAS MEJORAS DE TERRENO NECESARIAS ASÍ COMO OTRAS CONDIONES DE ESTABILIZACIÓN PARA LA CORRECTA EJECUCIÓN DEL MISMO

OTRAS CONDICIONES

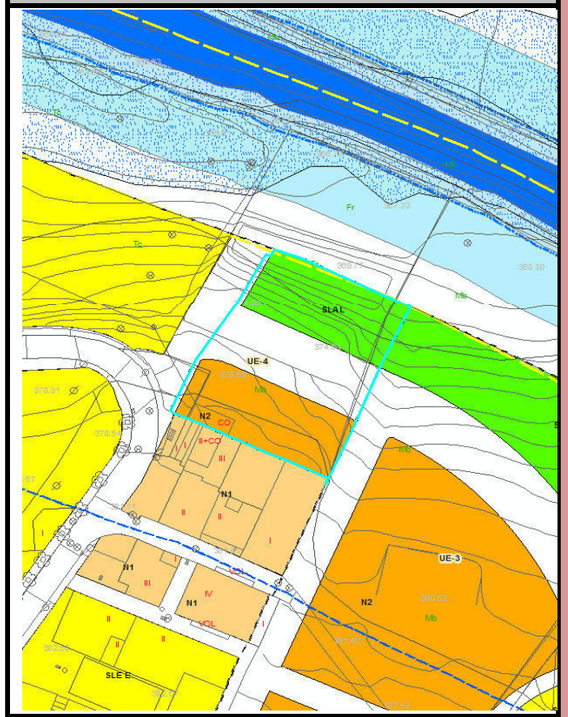
EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO QUE CONTENGA LA ORDENACIÓN DETALLADA ESPECIFICARÁ LOS PLAZOS PARA EL INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS, LOS CUALES DEBERÁN CONTAR CON INFORME FAVORABLE DE LA CONSEJERÍA COMPETENTE EN MATERIA DE VIVIENDA.

SE ESTABLECEN LAS SIGUIENTES CARGAS URBANISTICAS SUPLEMENTARIAS DESTINADAS A LA EJECUCION DE SISTEMAS GENERALES, INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: 28,67 €/m2t USO RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE Y COMERCIAL/EQUIPAMIENTO PRIVADO Y 17,20 €/m2t USO RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA .

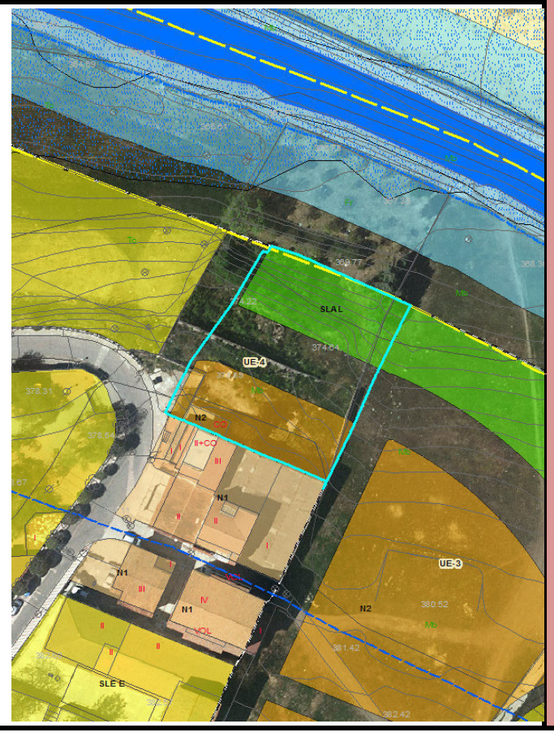
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

ORDENANZAS	RESIDENCIAL ENSANCHE (N-2)

ORDENACIÓN PORMENORIZADA INDICATIVA



DELIMITACIÓN ÁMBITO EN ORTOFOTOGRAFÍA



SUNC.UE-4

Plan General de Ordenación Urbanística de Ardales

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACION

CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO
CATEGORIA	NO CONSOLIDADO
IDENTIFICACIÓN	SUNC.UE-5
AREA DE REPARTO	AR.UE-5
OBJETO	URBANIZACIÓN Y CESIONES

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE (m2 suelo)	4.563
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t/m2s)	0,62
TECHO MAXIMO EDIFICABLE (m2t)	2.829,04
DENSIDAD MAXIMA (viv/Ha)	62
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	28
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS LIBRES	17
TECHO EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE(m2t)	1.980,32
TECHO MINIMO EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA (m2t)	848,71
USOS PROHIBIDOS	INDUSTRIALES

APROVECHAMIENTOS PONDERADOS (m2t u.t.c.)	
COEFICIENTE DE PONDERACION GLOBAL	1,476
APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO	4.175,66
INDICE DE APROVECHAMIENTO MEDIO (m2t u.t.c./m2s)	0,9151
APROVECHAMIENTO MEDIO	4.175,66
EXCESOS APROVECHAMIENTO	0,00
DEFECTO APROVECHAMIENTO	0,00
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	3.758,09
10% APROVECHAMIENTO CESIÓN	417,57

PROTECCIONES	

SERVIDUMBRES Y/O AFECCIONES	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

APROVECHAMIENTOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2t)	CP USO Y TIPOLOGIA	CP SITUACION	APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO (UA)
RESIDENCIAL LIBRE (70% APROVECHAMIENTO OBJETIVO RESIDENCIAL)	1.980,32	1,68	1	3.326,95
RESIDENCIAL PROTEGIDO (30% APROVECHAMIENTO OBJETIVO RESIDENCIAL)	848,71	1	1	848,71
	2.829,04			**4.175,66**

DOTACIONES MÍNIMAS	
AREAS LIBRES PÚBLICAS (m2s)	673
EQUIPAMIENTO PÚBLICO (m2s)	

DESARROLLO, GESTION Y PLAZOS	
PLANEAMIENTO	ESTUDIO DE DETALLE
PLAZOS	EL ESTUDIO DE DETALLE DEBERÁ PRESENTARSE EN EL PLAZO MAXIMO DE 6 MESES A CONTAR DESDE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOU DE ARDALES.
GESTIÓN / SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPESACIÓN
PLAZOS	EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN SE PRESENTARÁ EN EL PLAZO MAXIMO DE 6 MESES DESDE LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN O APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE EN CASO DE PROPIETARIO ÚNICO.
EJECUCION	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
PLAZOS	EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN SE PRESENTARÁ EN EL PLAZO MAXIMO DE 12 MESES DESDE LA APROBACION DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y USO

LOS SUELOS DOTACIONALES PARA ÁREAS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS SE SITUARÁN EN LAS ZONAS GRAFIADAS EN LOS PLANOS DE ORDENACION PORMENORIZADA Y SU DIMENSIÓN SERÁ LA MAYOR DE ENTRE LA FIJADA EN LAS DOTACIONES MINIMAS POR LA PRESENTE FICHA URBANISTICA Y LAS FIJADAS POR LA LOUA Y EL REGLAMENTO DEL PLANEAMIENTO

EL VIARIO ES VINCULANTE EN CUANTO A CONEXIONES Y TRAZADO APROXIMADO.

EL INSTRUMENTO DE DESARROLLO DEBERÁ PREVER EN LA ORDENACIÓN, LA UBICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES DE INFRAESTRUCTURAS, ASÍ COMO SUS REDES DE DISTRIBUCIÓN, Y CEDER LOS TERRENOS NECESARIOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE ÉSTOS.

EN CASO DE QUE EL AREA O SECTOR DE SUELO SE ENCUENTRE JUNTO A UNA INFRAESTRUCTURA VIARIA DE LA RED PROVINCIAL O AUTONÓMICA, HABRÁ DE REALIZARSE UN ESTUDIO ACÚSTICO DE DETALLE EN EL QUE SE CONSTATE LA ZONA AFECTADA CON OBJETO DE PROPONER MEDIDAS CORRECTORAS PARA NO SUPERAR LOS LIMITES MÁXIMOS ADMISIBLES. DICHA LIMITACIÓN ACÚSTICA CONDICIONARÁ LA ORDENACIÓN PREVISTA EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL AREA O SECTOR.

LOS ÁMBITOS AFECTADOS POR CAUCES NECESITARÁN, PARA SU DESARROLLO POSTERIOR, EJECUCIÓN DE DESLINDE DE SEGÚN ART. 241.1 DEL REAL DECRETO 849/1986 DE 11 DE ABRIL, ASÍ COMO INFORME VINCULANTE DEL ORGANISMO COMPETENTE EN MATERIA DE AGUAS. LOS CRECIMIENTOS SE DEBERÁN INTEGRAR CON LA CONSERVACIÓN DE LA NATURALIDAD DE LOS RÍOS Y ARROYOS Y DEL DOMINIO PÚBLICO Y LA PRESERVACIÓN DE LOS PAISAJES FLUVIALES.

EN CUMPLIMIENTO DE LOS PUNTOS 1 Y 6 DEL ART. 61 DE LA LOUA, EL PGOU ESTABLECE LOS COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA, Y SITUACIÓN. NO OBSTANTE, EN BASE AL ART. 61.5 DE LA LOUA, EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO QUE ESTABLEZCA LA ORDENACIÓN DETALLADA PODRÁ CONCRETAR, Y EN SU CASO FIJAR, LA PONDERACIÓN RELATIVA DE LOS USOS PORMENORIZADOS Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN QUE ESTABLEZCA, ASÍ COMO LAS QUE REFLEJEN LAS DIFERENCIAS DE SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DENTRO DEL ESPACIO ORDENADO. NO SE PODRÁ, DISMINUIR EL APROVECHAMIENTO OBJETIVO OTORGADO POR EL PLANEAMIENTO GENERAL.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

REALIZACIÓN DE ESTUDIO GEOLÓGICO-GEOTÉCNICO PREVIO AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN QUE GARANTICE LAS MEJORAS DE TERRENO NECESARIAS ASÍ COMO OTRAS CONDIONES DE ESTABILIZACIÓN PARA LA CORRECTA EJECUCIÓN DEL MISMO

OTRAS CONDICIONES

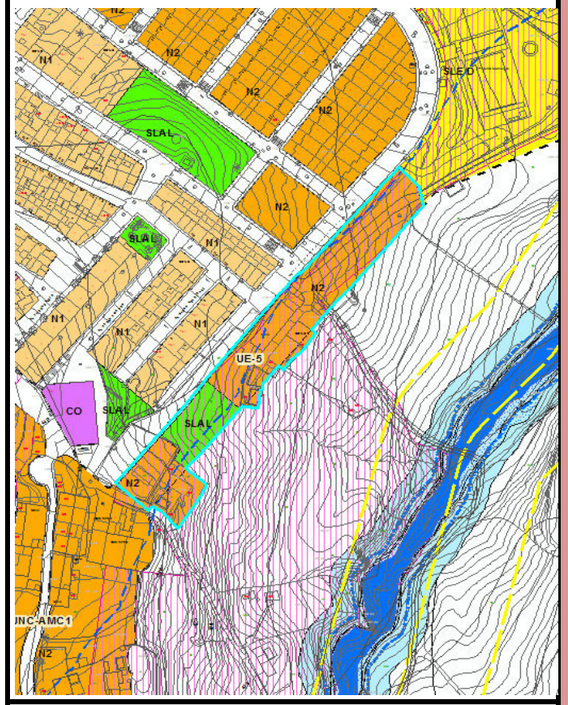
EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO QUE CONTENGA LA ORDENACIÓN DETALLADA ESPECIFICARÁ LOS PLAZOS PARA EL INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS, LOS CUALES DEBERÁN CONTAR CON INFORME FAVORABLE DE LA CONSEJERÍA COMPETENTE EN MATERIA DE VIVIENDA.

SE ESTABLECEN LAS SIGUIENTES CARGAS URBANISTICAS SUPLEMENTARIAS DESTINADAS A LA EJECUCION DE SISTEMAS GENERALES, INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: 28,67 €/m2t USO RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE Y COMERCIAL/EQUIPAMIENTO PRIVADO Y 17,20 €/m2t USO RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA .

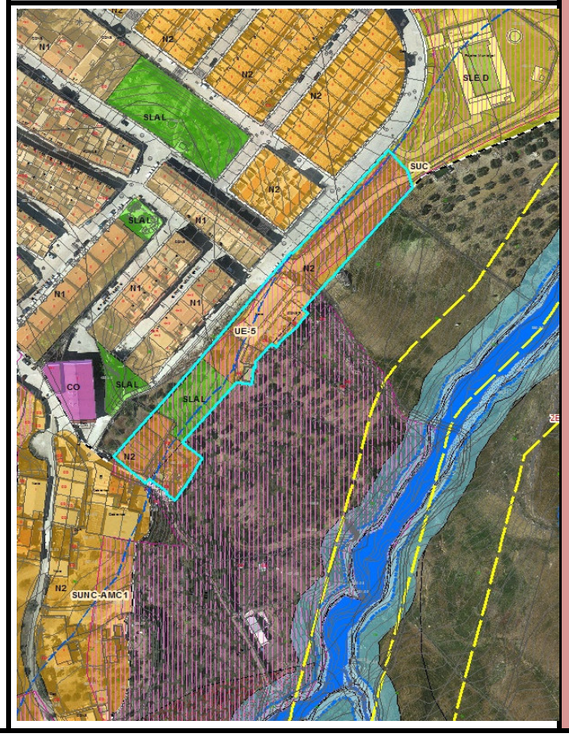
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

ORDENANZAS	RESIDENCIAL ENSANCHE (N-2)

ORDENACIÓN PORMENORIZADA INDICATIVA



DELIMITACIÓN ÁMBITO EN ORTOFOTOGRAFÍA



SUNC.UE-5

Plan General de Ordenación Urbanística de Ardales

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

IDENTIFICACION

CLASIFICACIÓN	SUELO URBANO
CATEGORIA	NO CONSOLIDADO (AREA DE REFORMA INTERIOR)
IDENTIFICACIÓN	SUNC.UE-6 (ARI)
DENOMINACIÓN	POBLADO DEL EMBALSE
AREA DE REPARTO	AR.UE-6
OBJETO	URBANIZACIÓN Y CESIONES

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE (m2 suelo)	9.069
USO GLOBAL	RESIDENCIAL

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t/m2s)	0,50
TECHO MAXIMO EDIFICABLE (m2t)	4.534,50
Nº VIVIENDAS EXISTENTES	16
Nº MAXIMO DE NUEVAS VIVIENDAS	8
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS EXISTENTES Y NUEVAS	24
DENSIDAD MAXIMA (viv/Ha)	26,50
TECHO EDIFICABLE RESIDENCIAL ESISTENTE (m2t)	1.547,00
AUMENTO TECHO EDIFICABLE RESIDENCIAL(m2t)	2.987,50
TECHO MINIMO EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA (m2t)	EXENTA (*)

USOS PROHIBIDOS	INDUSTRIALES

APROVECHAMIENTOS PONDERADOS (m2t u.t.c.)	
COEFICIENTE DE PONDERACION GLOBAL	1,000
APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO	4.534,50
INDICE DE APROVECHAMIENTO MEDIO (m2t u.t.c./m2s)	0,5000
APROVECHAMIENTO MEDIO	4.534,50
EXCESOS APROVECHAMIENTO	0,00
DEFECTO APROVECHAMIENTO	0,00
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	4.081,05
10% APROVECHAMIENTO CESIÓN	453,45

PROTECCIONES	
SERVIDUMBRES Y/O AFECCIONES	
ZONA DE POLICÍA DEL EMBALSE	SÍ

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

APROVECHAMIENTOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2t)	CP USO Y TIPOLOGIA	CP SITUACION	APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO (UA)
RESIDENCIAL LIBRE (100% APROVECHAMIENTO OBJETIVO RESIDENCIAL)	3.174,15	1	1	3.174,15
	3.174,15			**3.174,15**

DOTACIONES MÍNIMAS	
AREAS LIBRES PÚBLICAS (m2s)	907
EQUIPAMIENTO PÚBLICO (m2s)	-

DESARROLLO, GESTION Y PLAZOS	
PLANEAMIENTO	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN
PLAZOS	EL ESTUDIO DE DETALLE DEBERÁ PRESENTARSE EN EL PLAZO MAXIMO DE12 MESES A CONTAR DESDE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOU DE ARDALES.
GESTIÓN / SISTEMA DE ACTUACIÓN	COOPERACIÓN
PLAZOS	EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN SE PRESENTARÁ EN EL PLAZO MAXIMO DE 6 MESES DESDE LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN O APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE EN CASO DE PROPIETARIO ÚNICO.
EJECUCION	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
PLAZOS	EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN SE PRESENTARÁ EN EL PLAZO MAXIMO DE 12 MESES DESDE LA APROBACION DEFINITIVA DEL ESTUDIO DE DETALLE

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y USO

LOS SUELOS DOTACIONALES PARA ÁREAS LIBRES SE SITUARÁN EN LAS ZONAS MAS ACCESIBLES DEL AREA Y SU DIMENSIÓN SERÁ LA MAYOR DE ENTRE LA FIJADA EN LAS DOTACIONES MINIMAS POR LA PRESENTE FICHA URBANISTICA Y LAS FIJADAS POR LA LOUA Y EL REGLAMENTO DEL PLANEAMIENTO

EL VIARIO ES VINCULANTE EN CUANTO A CONEXIONES Y TRAZADO APROXIMADO.

PARA EL DESARROLLO DEL AREA DE REFORMA INTERIOR SE ESTARÁ A LO DISPUESTO EN EL ARTÍCULO 17,5 DE LA LEY DE ORDENACION URBANISTICA DE ANDALUCIA.PREVIAMENTE A LA REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE, POR ENCONTRARSE EN ZONA DE POLICÍA DEL EMBALSE, SERÁ NECESARIO RECABAR LA AUTORIZACIÓN DE LA AGENCIA ANDALUZA DEL AGUA.

EL INSTRUMENTO DE DESARROLLO DEBERÁ PREVER EN LA ORDENACIÓN, LA UBICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES DE INFRAESTRUCTURAS, ASÍ COMO SUS REDES DE DISTRIBUCIÓN, Y CEDER LOS TERRENOS NECESARIOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE ÉSTOS.

(*)El aumento de viviendas respecto a las existentes es de 8, por lo que el aumento de densidad es de 8,8 viv/Ha, quedando eximida de reserva de suelo para vivienda protegida conforme al artículo 10.A.b) párrafo 5 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía..

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

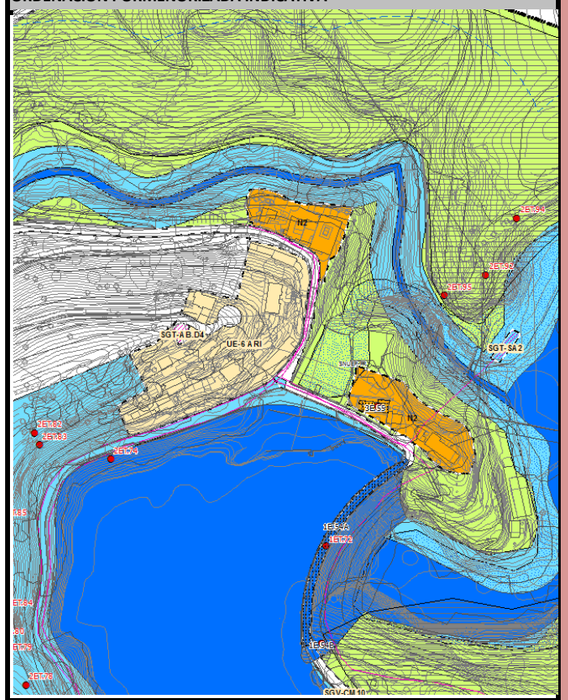
REALIZACIÓN DE ESTUDIO GEOLÓGICO-GEOTÉCNICO PREVIO AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN QUE GARANTICE LAS MEJORAS DE TERRENO NECESARIAS ASÍ COMO OTRAS CONDIONES DE ESTABILIZACIÓN PARA LA CORRECTA EJECUCIÓN DEL MISMO

OTRAS CONDICIONES

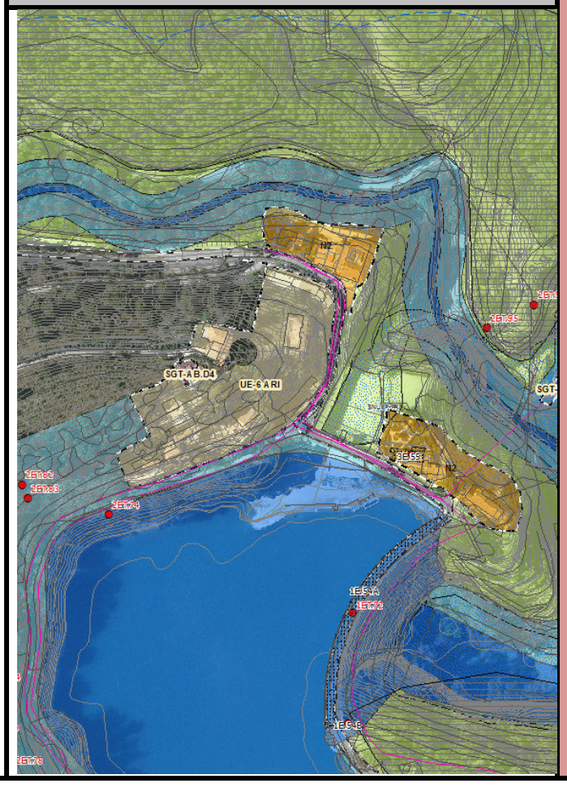
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

ORDENANZAS	EL AUMENTO DE NUEVAS VIVIENDAS SE REALIZARA CON LA ORDENANZA DE VIVIENDA UNIFAMILIAR AISLADA (UAS-1), EXCEPTO EN AQUELLAS QUE LA PARCELA PREEXISTENTE NO LO PERMITA. EL PLAN ESPECIAL REGULARÁ UNA ORDENANZA ESPECIFICA PARA LAS VIVENDAS EXISTENTES Y PARA LAS NUEVAS EN PARCELAS EXISTENTES CON SUPERFICIE INFERIOR A LA NECEARIA PARA LA APLICACIÓN DE LA UAS-1.

ORDENACIÓN PORMENORIZADA INDICATIVA



DELIMITACIÓN ÁMBITO EN ORTOFOTOGRAFÍA



SUNC.UE-6 (ARI)

Plan General de Ordenación Urbanística de Ardales

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE USO RESIDENCIAL

IDENTIFICACIÓN

CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE
CATEGORIA	SECTORIZADO
IDENTIFICACIÓN	SURS.A-1
SITUACIÓN	AL OESTE DEL NUCLEO PRINCIPAL
DENOMINACIÓN	
AREA DE REPARTO	AR-SURS.A-1

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE (m2 suelo)	36.326
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t/m2s)	0,30
TECHO MAXIMO EDIFICABLE (m2t)	10.897,80
DENSIDAD MAXIMA (viv/Ha)	25
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	90
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS LIBRES	49
TECHO EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE(m2t)	5.398,90
TECHO MINIMO EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA (m2t)	5.398,90
SISTEMA GENERAL ADSCRITO (SGT.AB-D3)	200
SISTEMA GENERAL ADSCRITO (SGT.AT-D2)	100
USOS PROHIBIDOS	INDUSTRIALES

APROVECHAMIENTOS PONDERADOS (m2t u.t.c.)	
COEFICIENTE DE PONDERACION GLOBAL	1,3400
APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO	14.603,05
INDICE DE APROVECHAMIENTO MEDIO (m2t u.t.c./m2s)	0,3987
APROVECHAMIENTO MEDIO	14.483,44
EXCESOS APROVECHAMIENTO	119,61
DEFECTO APROVECHAMIENTO	0,00
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	13.035,10
10% APROVECHAMIENTO CESIÓN	1.448,34

PROTECCIONES	SI
SERVIDUMBRES Y/O AFECCIONES	SI
CARRETERA MA-5402	
OLEODUCTO ARAHAL-MALAGA	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

APROVECHAMIENTOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2t)	CP USO Y TIPOLOGIA	CP SITUACION	APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO (UAS)
RESIDENCIAL LIBRE (50% APROVECHAMIENTO OBJETIVO RESIDENCIAL)	5.398,90	1,68	1	9.070,15
RESIDENCIAL PROTEGIDO (50% APROVECHAMIENTO OBJETIVO RESIDENCIAL)	5.398,90	1	1	5.398,90
	10.797,80			**14.469,05**

DOTACIONES MÍNIMAS	
AREAS LIBRES PÚBLICAS (m2s) 20% SUPERFICIE DEL SECTOR	3.633
EQUIPAMIENTO PÚBLICO (m2s)	1.816

DESARROLLO, GESTION Y PLAZOS	
PROGRAMACIÓN	PRIMER CUATRIENIO
PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
PLAZOS	EL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEBERÁ PRESENTARSE EN EL PLAZO MAXIMO DE 12 MESES A CONTAR DESDE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOU DE ARDALES.
GESTIÓN / SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
PLAZOS	EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN SE PRESENTARÁ EN EL PLAZO MAXIMO DE 6 MESES DESDE LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN O APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN EN CASO DE PROPIETARIO ÚNICO.
EJECUCION	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
PLAZOS	EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN SE PRESENTARÁ EN EL PLAZO MAXIMO DE 12 MESES DESDE LA APROBACION DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y USO

SE PRESENTARÁ UNA PLANIFICACION DE LA ESTRUCTURA VIARIA GLOBAL INCLUYENDO LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO COLINDANTES . EL VIARIO GRAFIADO EN LOS PLANOS DE ORDENACIÓN ES VINCULANTE EN CUANTO A CONEXIONES.

LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DIBUJADA ES INDICATIVA, NO VINCULANTE. SEN TODO CASO, LOS SUELOS DOTACIONALES DEBERÁN SITUARSE EN LAS ZONAS MÁS ACCESIBLES DESDE LOS VIALES DEL SECTOR.

EL INSTRUMENTO DE DESARROLLO DEBERÁ PREVER EN LA ORDENACIÓN, LA UBICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES DE INFRAESTRUCTURAS, ASÍ COMO SUS REDES DE DISTRIBUCIÓN, Y CEDER LOS TERRENOS NECESARIOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE ÉSTOS.

EN CASO DE QUE EL AREA O SECTOR DE SUELO SE ENCUENTRE JUNTO A UNA INFRAESTRUCTURA VIARIA DE LA RED PROVINCIAL O AUTONÓMICA, HABRÁ DE REALIZARSE UN ESTUDIO ACÚSTICO DE DETALLE EN EL QUE SE CONSTATE LA ZONA AFECTADA CON OBJETO DE PROPONER MEDIDAS CORRECTORAS PARA NO SUPERAR LOS LIMITES MÁXIMOS ADMISIBLES. DICHA LIMITACIÓN ACÚSTICA CONDICIONARÁ LA ORDENACIÓN PREVISTA EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL AREA O SECTOR.

EN CUMPLIMIENTO DE LOS PUNTOS 1 Y 6 DEL ART. 61 DE LA LOUA, EL PGOU ESTABLECE LOS COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA, Y SITUACIÓN. NO OBSTANTE, EN BASE AL ART. 61.5 DE LA LOUA, EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO QUE ESTABLEZCA LA ORDENACIÓN DETALLADA PODRÁ CONCRETAR, Y EN SU CASO FIJAR, LA PONDERACIÓN RELATIVA DE LOS USOS PORMENORIZADOS Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN QUE ESTABLEZCA, ASÍ COMO LAS QUE REFLEJEN LAS DIFERENCIAS DE SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DENTRO DEL ESPACIO ORDENADO. NO SE PODRÁ, DISMINUIR EL APROVECHAMIENTO OBJETIVO OTORGADO POR EL PLANEAMIENTO GENERAL.

LOS SECTORES URBANIZABLES AFECTADOS POR CAUCES NECESITARÁN, PARA SU DESARROLLO POSTERIOR, EJECUCIÓN DE DESLINDE DE SEGÚN ART. 241.1 DEL REAL DECRETO 849/1986 DE 11 DE ABRIL, ASÍ COMO INFORME VINCULANTE DEL ORGANISMO COMPETENTE EN MATERIA DE AGUAS. LOS CRECIMIENTOS SE DEBERÁN INTEGRAR CON LA CONSERVACIÓN DE LA NATURALIDAD DE LOS RÍOS Y ARROYOS Y DEL DOMINIO PÚBLICO Y LA PRESERVACIÓN DE LOS PAISAJES FLUVIALES.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

REALIZACIÓN DE ESTUDIO GEOLÓGICO-GEOTÉCNICO PREVIO AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN QUE GARANTICE LAS MEJORAS DE TERRENO NECESARIAS ASÍ COMO OTRAS CONDIONES DE ESTABILIZACIÓN PARA LA CORRECTA EJECUCIÓN DEL MISMO

OTRAS CONDICIONES

EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO QUE CONTENGA LA ORDENACIÓN DETALLADA ESPECIFICARÁ LOS PLAZOS PARA EL INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS, LOS CUALES DEBERÁN CONTAR CON INFORME FAVORABLE DE LA CONSEJERÍA COMPETENTE EN MATERIA DE VIVIENDA.

SE HABRÁN DE CUMPLIR LAS DETERMINACIONES ESPECÍFICAS SOBRE LOS CONDICIONANTES EXIGIBLES EN LAS ACTUACIONES DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO, CONFORME A LA CAPACIDAD DE ACOGIDA PARA LOS NUEVOS USOS Y APROVECHAMIENTOS Y LA CARACTERIZACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS, TODO ELLO SEGÚN LO RECOGIDO EN EL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA) DEL PGOU.

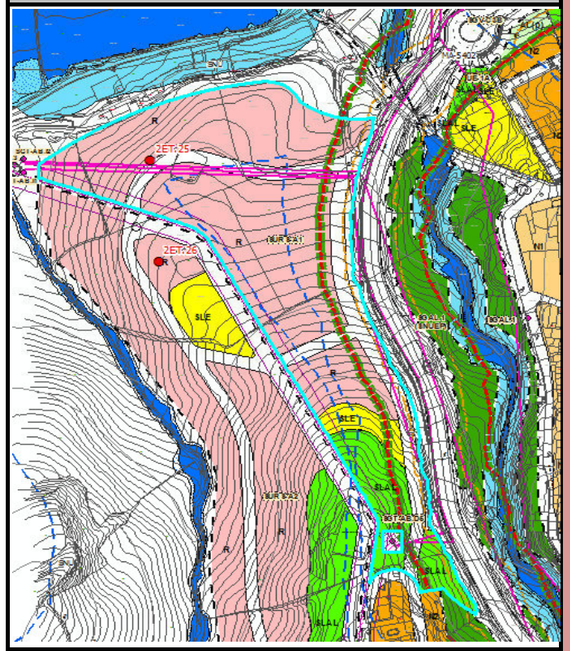
SE ESTABLECEN LAS SIGUIENTES CARGAS URBANISTICAS SUPLEMENTARIAS DESTINADAS A LA EJECUCION DE SISTEMAS GENERALES, INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: 29,05 €/m2t USO RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE Y COMERCIAL/EQUIPAMIENTO PRIVADO Y 17,43 €/m2t USO RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA .

DEBERÁ SOLICITAR PREVIO A LA APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO AUTORIZACIÓN AL ORGANISMO COMPETENTE DE AGUAS SOBRE LA POSIBILIDAD DE DESARROLLO SEGÚN RECURSOS HIDRICOS.

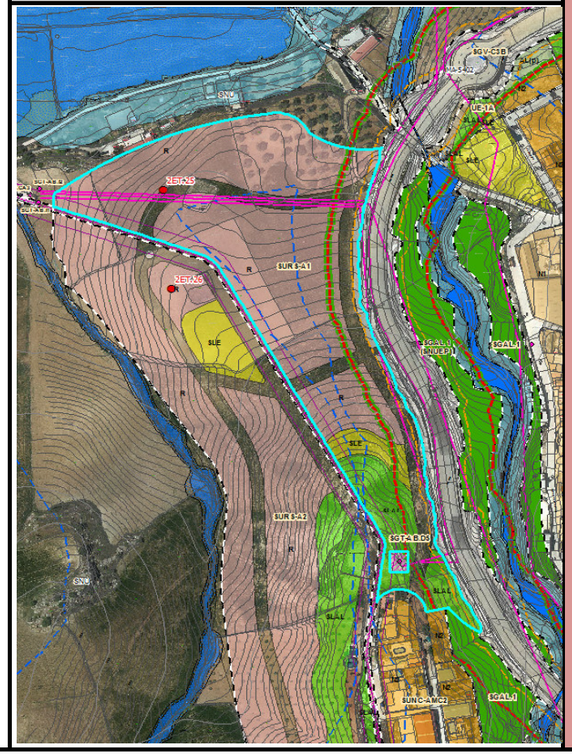
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

ORDENANZAS	UNIFAMILIAR ASOSADA, PLURIFAMILIAR EN ORDENACIÓN ABIERTA

ORDENACIÓN PORMENORIZADA INDICATIVA



DELIMITACIÓN ÁMBITO EN ORTOFOTOGRAFÍA



SURS.A-1

Plan General de Ordenación Urbanística de Ardales

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE USO RESIDENCIAL

IDENTIFICACIÓN

CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE
CATEGORIA	SECTORIZADO
IDENTIFICACIÓN	SURS.A-2
SITUACIÓN	AL OESTE DEL NUCLEO PRINCIPAL
DENOMINACIÓN	
AREA DE REPARTO	AR-SURS.A-2

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE (m2 suelo)	43.457
USO GLOBAL	RESIDENCIAL
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t/m2s)	0,30
TECHO MAXIMO EDIFICABLE (m2t)	13.037,09
DENSIDAD MAXIMA (viv/Ha)	25
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	108
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS LIBRES	54
TECHO EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE(m2t)	6.518,55
TECHO MINIMO EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA (m2t)	6.518,55
SISTEMA GENERAL ADSCRITO	

USOS PROHIBIDOS	INDUSTRIALES

APROVECHAMIENTOS PONDERADOS (m2t u.t.c.)	
COEFICIENTE DE PONDERACION GLOBAL	1,3400
APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO	17.469,71
INDICE DE APROVECHAMIENTO MEDIO (m2t u.t.c./m2s)	0,4020
APROVECHAMIENTO MEDIO	17.469,71
EXCESOS APROVECHAMIENTO	0,00
DEFECTO APROVECHAMIENTO	0,00
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	15.722,74
10% APROVECHAMIENTO CESIÓN	1.746,97

PROTECCIONES	

SERVIDUMBRES Y/O AFECCIONES	SI
OLEODUCTO ARAHAL-MALAGA	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

APROVECHAMIENTOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2t)	CP USO Y TIPOLOGIA	CP SITUACION	APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO (UAS)
RESIDENCIAL LIBRE (50% APROVECHAMIENTO OBJETIVO RESIDENCIAL)	6.518,55	1,68	1	10.951,16
RESIDENCIAL PROTEGIDO (50% APROVECHAMIENTO OBJETIVO RESIDENCIAL)	6.518,55	1	1	6.518,55
	13.037,09			**17.469,71**

DOTACIONES MÍNIMAS	
AREAS LIBRES PÚBLICAS (m2s) 20% SUPERFICIE DEL SECTOR	4.346
EQUIPAMIENTO PÚBLICO (m2s)5% SUPERFICIE DEL SECTOR	2.173
COMERCIAL (m2t)	1.304

DESARROLLO, GESTION Y PLAZOS	
PROGRAMACIÓN	PRIMER CUATRIENIO
PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
PLAZOS	EL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEBERÁ PRESENTARSE EN EL PLAZO MAXIMO DE 6 MESES A CONTAR DESDE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOU DE ARDALES.
GESTIÓN / SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
PLAZOS	EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN SE PRESENTARÁ EN EL PLAZO MAXIMO DE 6 MESES DESDE LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN O APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN EN CASO DE PROPIETARIO ÚNICO.
EJECUCION	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
PLAZOS	EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN SE PRESENTARÁ EN EL PLAZO MAXIMO DE 12 MESES DESDE LA APROBACION DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y USO

SE PRESENTARÁ UNA PLANIFICACION DE LA ESTRUCTURA VIARIA GLOBAL INCLUYENDO LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO COLINDANTES . EL VIARIO GRAFIADO EN LOS PLANOS DE ORDENACIÓN ES VINCULANTE EN CUANTO A CONEXIONES.

LLA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DIBUJADA ES INDICATIVA, NO VINCULANTE. SEN TODO CASO, LOS SUELOS DOTACIONALES DEBERÁN SITUARSE EN LAS ZONAS MÁS ACCESIBLES DESDE LOS VIALES DEL SECTOR.

EL INSTRUMENTO DE DESARROLLO DEBERÁ PREVER EN LA ORDENACIÓN, LA UBICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES DE INFRAESTRUCTURAS, ASÍ COMO SUS REDES DE DISTRIBUCIÓN, Y CEDER LOS TERRENOS NECESARIOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE ÉSTOS.

EN CASO DE QUE EL AREA O SECTOR DE SUELO SE ENCUENTRE JUNTO A UNA INFRAESTRUCTURA VIARIA DE LA RED PROVINCIAL O AUTONÓMICA, HABRÁ DE REALIZARSE UN ESTUDIO ACÚSTICO DE DETALLE EN EL QUE SE CONSTATE LA ZONA AFECTADA CON OBJETO DE PROPONER MEDIDAS CORRECTORAS PARA NO SUPERAR LOS LIMITES MÁXIMOS ADMISIBLES. DICHA LIMITACIÓN ACÚSTICA CONDICIONARÁ LA ORDENACIÓN PREVISTA EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL AREA O SECTOR.

EN CUMPLIMIENTO DE LOS PUNTOS 1 Y 6 DEL ART. 61 DE LA LOUA, EL PGOU ESTABLECE LOS COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA, Y SITUACIÓN. NO OBSTANTE, EN BASE AL ART. 61.5 DE LA LOUA, EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO QUE ESTABLEZCA LA ORDENACIÓN DETALLADA PODRÁ CONCRETAR, Y EN SU CASO FIJAR, LA PONDERACIÓN RELATIVA DE LOS USOS PORMENORIZADOS Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN QUE ESTABLEZCA, ASÍ COMO LAS QUE REFLEJEN LAS DIFERENCIAS DE SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DENTRO DEL ESPACIO ORDENADO. NO SE PODRÁ, DISMINUIR EL APROVECHAMIENTO OBJETIVO OTORGADO POR EL PLANEAMIENTO GENERAL.

LOS SECTORES URBANIZABLES AFECTADOS POR CAUCES NECESITARÁN, PARA SU DESARROLLO POSTERIOR, EJECUCIÓN DE DESLINDE DE SEGÚN ART. 241.1 DEL REAL DECRETO 849/1986 DE 11 DE ABRIL, ASÍ COMO INFORME VINCULANTE DEL ORGANISMO COMPETENTE EN MATERIA DE AGUAS. LOS CRECIMIENTOS SE DEBERÁN INTEGRAR CON LA CONSERVACIÓN DE LA NATURALIDAD DE LOS RÍOS Y ARROYOS Y DEL DOMINIO PÚBLICO Y LA PRESERVACIÓN DE LOS PAISAJES FLUVIALES.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

REALIZACIÓN DE ESTUDIO GEOLÓGICO-GEOTÉCNICO PREVIO AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN QUE GARANTICE LAS MEJORAS DE TERRENO NECESARIAS ASÍ COMO OTRAS CONDIONES DE ESTABILIZACIÓN PARA LA CORRECTA EJECUCIÓN DEL MISMO

OTRAS CONDICIONES

EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO QUE CONTENGA LA ORDENACIÓN DETALLADA ESPECIFICARÁ LOS PLAZOS PARA EL INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS, LOS CUALES DEBERÁN CONTAR CON INFORME FAVORABLE DE LA CONSEJERÍA COMPETENTE EN MATERIA DE VIVIENDA.

SE ESTABLECEN LAS SIGUIENTES CARGAS URBANISTICAS SUPLEMENTARIAS DESTINADAS A LA EJECUCION DE SISTEMAS GENERALES, INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: 29,05 €/m2t USO RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE Y COMERCIAL/EQUIPAMIENTO PRIVADO Y 17,43 €/m2t USO RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA .

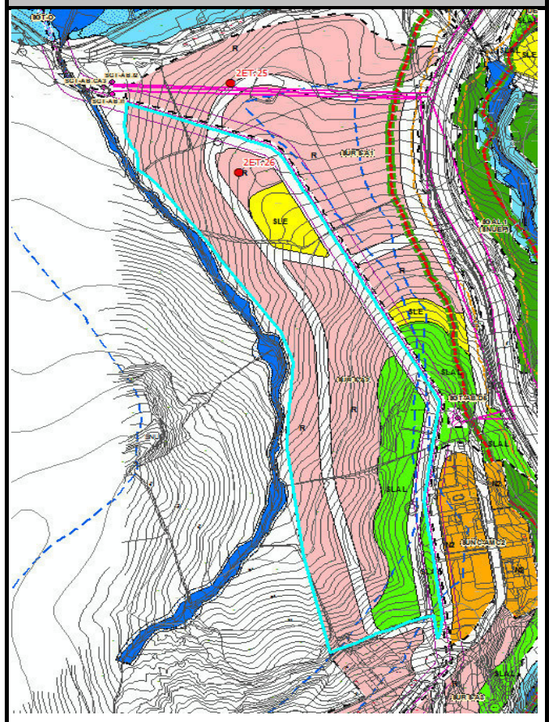
SE ESTABLECEN LAS SIGUIENTES CARGAS URBANISTICAS SUPLEMENTARIAS DESTINADAS A LA EJECUCION DE SISTEMAS GENERALES, INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: 52,52 €/m2t USO RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE Y COMERCIAL/EQUIPAMIENTO PRIVADO Y 31,51 €/m2t USO RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA .

DEBERÁ SOLICITAR PREVIO A LA APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO AUTORIZACIÓN AL ORGANISMO COMPETENTE DE AGUAS SOBRE LA POSIBILIDAD DE DESARROLLO SEGÚN RECURSOS HIDRICOS.

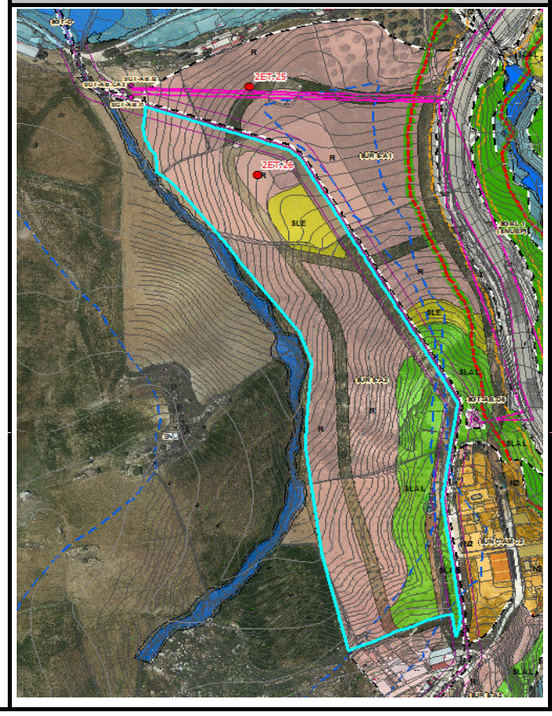
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

ORDENANZAS	UNIFAMILIAR ASOSADA, PLURIFAMILIAR EN ORDENACIÓN ABIERTA

ORDENACIÓN PORMENORIZADA INDICATIVA



DELIMITACIÓN ÁMBITO EN ORTOFOTOGRAFÍA



SURS.A-2

Plan General de Ordenación Urbanística de Ardales

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE USO RESIDENCIAL

IDENTIFICACIÓN

CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE
CATEGORIA	SECTORIZADO
IDENTIFICACIÓN	SURS.A-3
SITUACIÓN	AL OESTE DEL NUCLEO PRINCIPAL
DENOMINACIÓN	
AREA DE REPARTO	AR-SURS.A-3

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE (m2 suelo)	30 874
USO GLOBAL	RESIDENCIAL

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t/m2s)	0.30
TECHO MAXIMO EDIFICABLE (m2t)	9 262.20
DENSIDAD MAXIMA (viv/Ha)	25
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	77
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS LIBRES	39
TECHO EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE(m2t)	4 631.10
TECHO MINIMO EDIFICABLE VIVIENDA PROTEGIDA (m2t)	4 631.10
SISTEMA GENERAL ADSCRITO	0

USOS PROHIBIDOS	INDUSTRIALES

APROVECHAMIENTOS PONDERADOS (m2t u.t.c.)	
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN GLOBAL	1.3400
APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO	12 411.35
INDICE DE APROVECHAMIENTO MEDIO (m2t u.t.c./m2s)	0.4020
APROVECHAMIENTO MEDIO	12 411.35
EXCESOS APROVECHAMIENTO	0.00
DEFECTO APROVECHAMIENTO	0.00
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	11 170.21
10% APROVECHAMIENTO CESIÓN	1 241.13

PROTECCIONES	

SERVIDUMBRES Y/O AFECCIONES	SI
CARRETERA MA-5402	
OLEODUCTO ARAHAL-MALAGA	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

APROVECHAMIENTOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2t)	CP USO Y TIPOLOGIA	CP SITUACION	APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO (UAS)
RESIDENCIAL LIBRE (50% APROVECHAMIENTO OBJETIVO RESIDENCIAL)	4 631.10	1.68	1	7 780.25
RESIDENCIAL PROTEGIDO (50% APROVECHAMIENTO OBJETIVO RESIDENCIAL)	4 631.10	1	1	4 631.10
	9 262.20			**12 411.35**

DOTACIONES MÍNIMAS	
AREAS LIBRES PÚBLICAS (m2s) 20% SUPERFICIE DEL SECTOR	3 087
EQUIPAMIENTO PÚBLICO (m2s)	1 544

DESARROLLO, GESTION Y PLAZOS	
PROGRAMACIÓN	PRIMER CUATRIENIO
PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
PLAZOS	EL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEBERÁ PRESENTARSE EN EL PLAZO MAXIMO DE12 MESES A CONTAR DESDE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOU DE ARDALES.
GESTIÓN / SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
PLAZOS	EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN SE PRESENTARÁ EN EL PLAZO MAXIMO DE 6 MESES DESDE LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN O APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN EN CASO DE PROPIETARIO ÚNICO.
EJECUCION	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
PLAZOS	EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN SE PRESENTARÁ EN EL PLAZO MAXIMO DE 12 MESES DESDE LA APROBACION DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y USO

SE PRESENTARÁ UNA PLANIFICACION DE LA ESTRUCTURA VIARIA GLOBAL INCLUYENDO LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO COLINDANTES . EL VIARIO GRAFIADO EN LOS PLANOS DE ORDENACIÓN ES VINCULANTE EN CUANTO A CONEXIONES.

LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA DIBUJADA ES INDICATIVA, NO VINCULANTE. SEN TODO CASO, LOS SUELOS DOTACIONALES DEBERÁN SITUARSE EN LAS ZONAS MÁS ACCESIBLES DESDE LOS VIALES DEL SECTOR.

EL INSTRUMENTO DE DESARROLLO DEBERÁ PREVER EN LA ORDENACIÓN, LA UBICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES DE INFRAESTRUCTURAS, ASÍ COMO SUS REDES DE DISTRIBUCIÓN, Y CEDER LOS TERRENOS NECESARIOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE ÉSTOS.

EN CASO DE QUE EL AREA O SECTOR DE SUELO SE ENCUENTRE JUNTO A UNA INFRAESTRUCTURA VIARIA DE LA RED PROVINCIAL O AUTONÓMICA, HABRÁ DE REALIZARSE UN ESTUDIO ACÚSTICO DE DETALLE EN EL QUE SE CONSTATE LA ZONA AFECTADA CON OBJETO DE PROPONER MEDIDAS CORRECTORAS PARA NO SUPERAR LOS LIMITES MÁXIMOS ADMISIBLES. DICHA LIMITACIÓN ACÚSTICA CONDICIONARÁ LA ORDENACIÓN PREVISTA EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL AREA O SECTOR.

EN CUMPLIMIENTO DE LOS PUNTOS 1 Y 6 DEL ART. 61 DE LA LOUA, EL PGOU ESTABLECE LOS COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA, Y SITUACIÓN. NO OBSTANTE, EN BASE AL ART. 61.5 DE LA LOUA, EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO QUE ESTABLEZCA LA ORDENACIÓN DETALLADA PODRÁ CONCRETAR, Y EN SU CASO FIJAR, LA PONDERACIÓN RELATIVA DE LOS USOS PORMENORIZADOS Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN QUE ESTABLEZCA, ASÍ COMO LAS QUE REFLEJEN LAS DIFERENCIAS DE SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DENTRO DEL ESPACIO ORDENADO. NO SE PODRÁ, DISMINUIR EL APROVECHAMIENTO OBJETIVO OTORGADO POR EL PLANEAMIENTO GENERAL.

LOS SECTORES URBANIZABLES AFECTADOS POR CAUCES NECESITARÁN, PARA SU DESARROLLO POSTERIOR, EJECUCIÓN DE DESLINDE DE SEGÚN ART. 241.1 DEL REAL DECRETO 849/1986 DE 11 DE ABRIL, ASÍ COMO INFORME VINCULANTE DEL ORGANISMO COMPETENTE EN MATERIA DE AGUAS. LOS CRECIMIENTOS SE DEBERÁN INTEGRAR CON LA CONSERVACIÓN DE LA NATURALIDAD DE LOS RÍOS Y ARROYOS Y DEL DOMINIO PÚBLICO Y LA PRESERVACIÓN DE LOS PAISAJES FLUVIALES.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

REALIZACIÓN DE ESTUDIO GEOLÓGICO-GEOTÉCNICO PREVIO AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN QUE GARANTICE LAS MEJORAS DE TERRENO NECESARIAS ASÍ COMO OTRAS CONDIONES DE ESTABILIZACIÓN PARA LA CORRECTA EJECUCIÓN DEL MISMO

OTRAS CONDICIONES

EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO QUE CONTENGA LA ORDENACIÓN DETALLADA ESPECIFICARÁ LOS PLAZOS PARA EL INICIO Y TERMINACIÓN DE LAS VIVIENDAS PROTEGIDAS, LOS CUALES DEBERÁN CONTAR CON INFORME FAVORABLE DE LA CONSEJERÍA COMPETENTE EN MATERIA DE VIVIENDA.

SE HABRÁN DE CUMPLIR LAS DETERMINACIONES ESPECÍFICAS SOBRE LOS CONDICIONANTES EXIGIBLES EN LAS ACTUACIONES DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO, CONFORME A LA CAPACIDAD DE ACOGIDA PARA LOS NUEVOS USOS Y APROVECHAMIENTOS Y LA CARACTERIZACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS, TODO ELLO SEGÚN LO RECOGIDO EN EL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA) DEL PGOU.

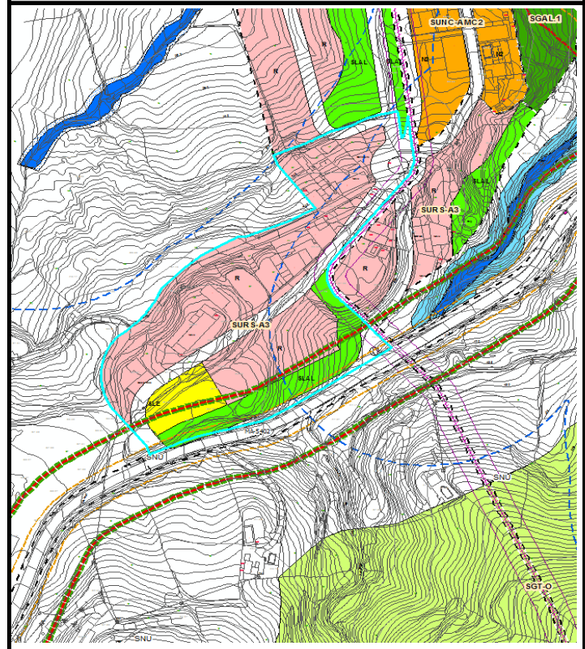
SE ESTABLECEN LAS SIGUIENTES CARGAS URBANÍSTICAS SUPLEMENTARIAS DESTINADAS A LA EJECUCIÓN DE SISTEMAS GENERALES, INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: 29,05 €/m2t USO RESIDENCIAL VIVIENDA LIBRE Y COMERCIAL/EQUIPAMIENTO PRIVADO Y 17,43 €/m2t USO RESIDENCIAL VIVIENDA PROTEGIDA .

DEBERÁ SOLICITAR PREVIO A LA APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO AUTORIZACIÓN AL ORGANISMO COMPETENTE DE AGUAS SOBRE LA POSIBILIDAD DE DESARROLLO SEGÚN RECURSOS HIDRICOS.

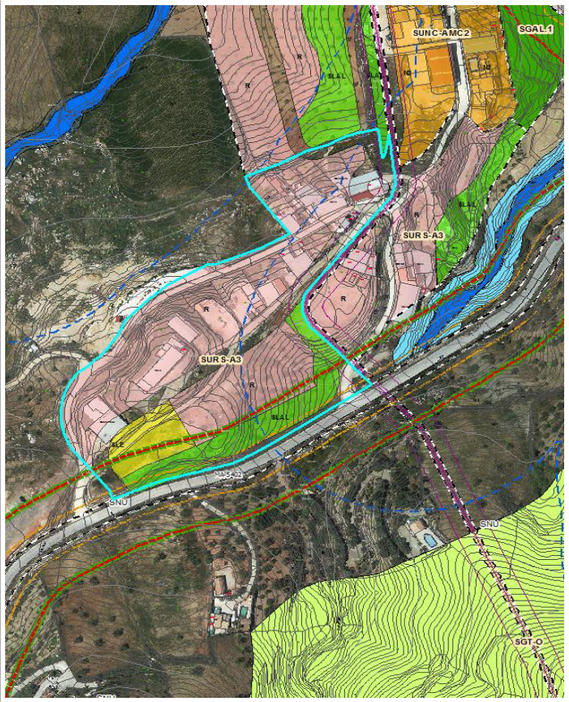
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

ORDENANZAS	UNIFAMILIAR ASOSADA, PLURIFAMILIAR EN ORDENACIÓN ABIERTA

ORDENACIÓN PORMENORIZADA INDICATIVA



DELIMITACIÓN ÁMBITO EN ORTOFOTOGRAFÍA



SURS.A-3

Plan General de Ordenación Urbanística de Ardales

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE USO RESIDENCIAL

IDENTIFICACIÓN

CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE
CATEGORIA	ORDENADO
IDENTIFICACIÓN	SURO.A-4
SITUACIÓN	AL OESTE DEL NUCLEO PRINCIPAL
DENOMINACIÓN	
AREA DE REPARTO	

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE (m2 suelo)	12 462
USO GLOBAL	TURISTICO (HOTELERO)
USO COMPATIBLE	RESIDENCIAL (MAXIMO 5 VIVIENDAS)

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t/m2s)	0.55
TECHO MAXIMO EDIFICABLE (m2t)	6 855
DENSIDAD MAXIMA (viv/Ha)	4
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS	5
Nº MAXIMO DE VIVIENDAS LIBRES	5
TECHO MAXIMO EDIFICABLE RESIDENCIAL LIBRE(m2t)	1 296.00
SISTEMA GENERAL ADSCRITO	0

USOS PROHIBIDOS	INDUSTRIALES

APROVECHAMIENTOS PONDERADOS (m2t u.t.c.)	
COEFICIENTE DE PONDERACION GLOBAL	1.0000
APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO	6 855
INDICE DE APROVECHAMIENTO MEDIO (m2t u.t.c./m2s)	0.5501
APROVECHAMIENTO MEDIO	6 855
EXCESOS APROVECHAMIENTO	0.00
DEFECTO APROVECHAMIENTO	0.00
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	6 169.50
10% APROVECHAMIENTO CESIÓN	685.50

PROTECCIONES	

SERVIDUMBRES Y/O AFECCIONES	
CARRETERA A-357 y A-357R1	
CARRETERA MA-5403	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

APROVECHAMIENTOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2t)	CP USO Y TIPOLOGIA	CP SITUACION	APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO (UAS)
HOTELERO	6 855.00	1	1	6 855.00
	6 855.00			**6 855.00**

DOTACIONES MÍNIMAS	
AREAS LIBRES PÚBLICAS (m2s)	2 493
EQUIPAMIENTO PÚBLICO (m2s)	1 047

DESARROLLO, GESTION Y PLAZOS	
PROGRAMACIÓN	PRIMER CUATRIENIO
PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
PLAZOS	Plan Parcial del sector UR-5 de las NN.SS. de Ardales fue aprobado definitivamente en Sesión Plenaria del Excmo. Ayuntamiento de Ardales el día 05 de abril de 2004
GESTIÓN / SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACIÓN
PLAZOS	EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN SE PRESENTARÁ EN EL PLAZO MAXIMO DE 6 MESES DESDE LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN O APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN EN CASO DE PROPIETARIO ÚNICO.
EJECUCION	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
PLAZOS	EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN SE PRESENTARÁ EN EL PLAZO MAXIMO DE 12 MESES DESDE LA APROBACION DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y USO

SE PRESENTARÁ UNA PLANIFICACION DE LA ESTRUCTURA VIARIA GLOBAL INCLUYENDO LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO COLINDANTES.

LOS SLE SE SITUARÁN EN LAS ZONAS MÁS ACCESIBLES DESDE LA CARRETERA. LA UBICACIÓN DE LOS SLAL SERÁ DONDE MARCAN LOS PLANOS DE ORDENACIÓN DEL PGOU, PUDIÉNDOSE AJUSTAR LÍMITES SIEMPRE QUE NO DISMINUYA LA SUPERFICIE. LOS SISTEMAS LOCALES AFECTADOS POR LA LÍNEA DE NO EDIFICACIÓN DE LA CARRETERA NO SERÁN EDIFICABLES.

EL INSTRUMENTO DE DESARROLLO DEBERÁ PREVER EN LA ORDENACIÓN, LA UBICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES DE INFRAESTRUCTURAS, ASÍ COMO SUS REDES DE DISTRIBUCIÓN, Y CEDER LOS TERRENOS NECESARIOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE ÉSTOS.

EN CASO DE QUE EL AREA O SECTOR DE SUELO SE ENCUENTRE JUNTO A UNA INFRAESTRUCTURA VIARIA DE LA RED PROVINCIAL O AUTONÓMICA, HABRÁ DE REALIZARSE UN ESTUDIO ACÚSTICO DE DETALLE EN EL QUE SE CONSTATE LA ZONA AFECTADA CON OBJETO DE PROPONER MEDIDAS CORRECTORAS PARA NO SUPERAR LOS LIMITES MÁXIMOS ADMISIBLES. DICHA LIMITACIÓN ACÚSTICA CONDICIONARÁ LA ORDENACIÓN PREVISTA EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL AREA O SECTOR. POR ENCONTRARSE EN ZONA DE POLICÍA DEL ARROYO CANTARRANAS, SERÁ NECESRIO RECABAR LA AUTORIZACIÓN POR PARTE DEL ORGANISMO COMPETENTE EN MATERIA DE AGUAS.

EN CUMPLIMIENTO DE LOS PUNTOS 1 Y 6 DEL ART. 61 DE LA LOUA, EL PGOU ESTABLECE LOS COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA, Y SITUACIÓN. NO OBSTANTE, EN BASE AL ART. 61.5 DE LA LOUA, EL INSTRUMENTO DE PLANEAMIENTO QUE ESTABLEZCA LA ORDENACIÓN DETALLADA PODRÁ CONCRETAR, Y EN SU CASO FIJAR, LA PONDERACIÓN RELATIVA DE LOS USOS PORMENORIZADOS Y TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS RESULTANTES DE LA ORDENACIÓN QUE ESTABLEZCA, ASÍ COMO LAS QUE REFLEJEN LAS DIFERENCIAS DE SITUACIÓN Y CARACTERÍSTICAS URBANÍSTICAS DENTRO DEL ESPACIO ORDENADO. NO SE PODRÁ, DISMINUIR EL APROVECHAMIENTO OBJETIVO OTORGADO POR EL PLANEAMIENTO GENERAL.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN

REALIZACIÓN DE ESTUDIO GEOLÓGICO-GEOTÉCNICO PREVIO AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN QUE GARANTICE LAS MEJORAS DE TERRENO NECESARIAS ASÍ COMO OTRAS CONDIONES DE ESTABILIZACIÓN PARA LA CORRECTA EJECUCIÓN DEL MISMO

OTRAS CONDICIONES

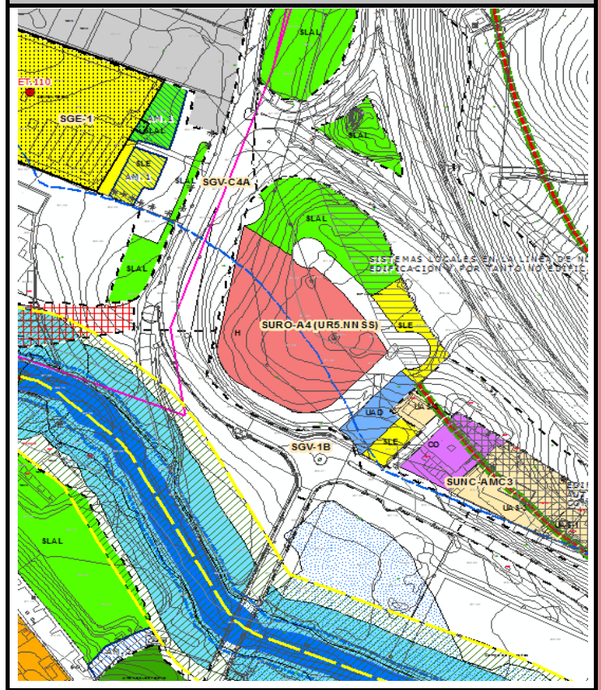
SE ESTABLECEN LAS SIGUIENTES CARGAS URBANISTICAS SUPLEMENTARIAS DESTINADAS A LA EJECUCION DE SISTEMAS GENERALES, INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: 7,26 €/m2t USO TURÍTICO(HOTELERO) .

SE HABRÁN DE CUMPLIR LAS DETERMINACIONES ESPECÍFICAS SOBRE LOS CONDICIONANTES EXIGIBLES EN LAS ACTUACIONES DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO, CONFORME A LA CAPACIDAD DE ACOGIDA PARA LOS NUEVOS USOS Y APROVECHAMIENTOS Y LA CARACTERIZACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS, TODO ELLO SEGÚN LO RECOGIDO EN EL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA) DEL PGOU.

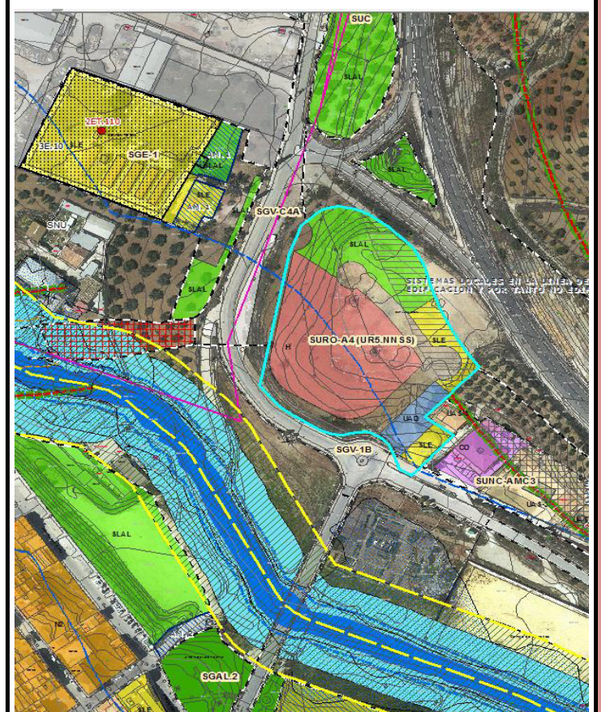
ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

ORDENANZAS	HOTELERO, UNIFAMILIAR ADOSADA

ORDENACIÓN PORMENORIZADA INDICATIVA



DELIMITACIÓN ÁMBITO EN ORTOFOTOGRAFÍA



SURO.A-4

Plan General de Ordenación Urbanística de Ardales

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE USO INDUSTRIAL

IDENTIFICACIÓN

CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE
CATEGORIA	SECTORIZADO
IDENTIFICACIÓN	SURS.I-1
SITUACIÓN	AL NORTE DEL NÚCLEO URBANO
DENOMINACIÓN	
AREA DE REPARTO	AR.SURS.I-1

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE (m2 suelo)	25.759
USO GLOBAL	INDUSTRIAL
COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t/m2s)	0,54
TECHO MAXIMO EDIFICABLE (m2t)	13.909,86

USOS PROHIBIDOS	RESIDENCIAL

APROVECHAMIENTOS PONDERADOS (m2t u.t.c.)

COEFICIENTE DE PONDERACIÓN GLOBAL	1,00
APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO	13.909,86
INDICE DE APROVECHAMIENTO MEDIO (m2t u.t.c./m2s)	0,5400
APROVECHAMIENTO MEDIO	13.909,86
EXCESOS APROVECHAMIENTO	0,00
DEFECTO APROVECHAMIENTO	0
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	12.518,87
10% APROVECHAMIENTO CESIÓN	1.390,99

PROTECCIONES

SERVIDUMBRES Y/O AFFECCIONES

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

APROVECHAMIENTOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2t)	CP USO Y TIPOLOGIA	CP SITUACION	APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO
INDUSTRIAL	13.909,86	1	1	13.909,86

DOTACIONES MÍNIMAS

AREAS LIBRES PÚBLICAS (m2s) 15% SUPERFICIE DEL SECTOR	3.864
EQUIPAMIENTO PÚBLICO SIPS (m2s) 5% SUPERFICIE DEL SECTOR	1.288

DESARROLLO, GESTIÓN Y PLAZOS

PROGRAMACIÓN	PRIMER CUATRIENIO
PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
PLAZOS	EL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEBERÁ PRESENTARSE EN EL PLAZO MAXIMO DE 12 MESES A CONTAR DESDE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOU DE ARDALES.
GESTIÓN / SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACÓN
PLAZOS	EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN SE PRESENTARÁ EN EL PLAZO MAXIMO DE 6 MESES DESDE LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN O APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN EN CASO DE PROPIETARIO ÚNICO.
EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
PLAZOS	EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN SE PRESENTARÁ EN EL PLAZO MAXIMO DE 12 MESES DESDE LA APROBACION DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y USO

SE PRESENTARÁ UNA PLANIFICACION DE LA ESTRUCTURA VIARIA GLOBAL INCLUYENDO LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO COLINDANTES.

LOS SLE SE SITUARÁN EN LAS ZONAS MÁS ACCESIBLES DESDE LA CARRETERA. LA UBICACIÓN DE LOS SLAL SERÁ DONDE MARCAN LOS PLANOS DE ORDENACIÓN DEL PGOU, PUDIÉNDOSE AJUSTAR LÍMITES SIEMPRE QUE NO DISMINUYA LA SUPERFICIE.

EL INSTRUMENTO DE DESARROLLO DEBERÁ PREVER EN LA ORDENACIÓN, LA UBICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES DE INFRAESTRUCTURAS, ASÍ COMO SUS REDES DE DISTRIBUCIÓN, Y CEDER LOS TERRENOS NECESARIOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE ÉSTOS.

EN CASO DE QUE EL AREA O SECTOR DE SUELO SE ENCUENTRE JUNTO A UNA INFRAESTRUCTURA VIARIA DE LA RED PROVINCIAL O AUTONÓMICA, HABRÁ DE REALIZARSE UN ESTUDIO ACÚSTICO DE DETALLE EN EL QUE SE CONSTATE LA ZONA AFECTADA CON OBJETO DE PROPONER MEDIDAS CORRECTORAS PARA NO SUPERAR LOS LIMITES MÁXIMOS ADMISIBLES. DICHA LIMITACIÓN ACÚSTICA CONDICIONARÁ LA ORDENACIÓN PREVISTA EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL AREA O SECTOR.

SERÁ PRECEPTIVO PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR LA CREACIÓN Y OBTENCION DE AUTORIZACIÓN DE USO DE UN PUNTO LIMPIO PARA LA RECEPCIÓN, CLASIFICACIÓN Y TRANSFERENCIA DE LOS RESIDUOS GENERADOS POR LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL, CONFORME AL DECRETO 99/2004 DE 9 DE MARZO "PLAN DE GESTION DE RESIDUOS PELIGROSOS DE ANDALUCIA" Y LA LEY 7/2007 DE 9 DE JULIO DE GETIÓN INTEGRADA DE LA CLAIDAD AMBIENTAL. LA GESTION PARA LA LOCALIZACION DEL PUNTO LIMPIO SERA MUNICIPAL, Y LOS COSTES DE ADQUISICIÓN Y ACONDICIONAMIENTO SERÁN ASUMIDOS PROPORCIONALMENTE POR LOS SECTORES DE USO PRODUCTIVO SURS-I1, SURS-I2 +SURS.I3

QUEDA PROHIBIDO EL VERTIDO AL TERRENO, CAUCES Y RED DE ALCANTARILLADO DE BASURAS Y RESIDUOS, ASI COMO EL VERTIDO DE ESCOMBROS E INERTES, QUEDANDO REGULADO POR LO DISPUESTO EN EL PLAN DIRECTOR DE RESIDUOS SOLIDOS URBANOS DE LA PROVINCIA DE MALAGA".

LOS SECTORES URBANIZABLES AFECTADOS POR CAUCES NECESITARÁN, PARA SU DESARROLLO POSTERIOR, INFORME VINCULANTE DEL ORGANISMO COMPETENTE EN MATERIA DE AGUAS.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN.

EL SECTOR HABRÁ DE CONTAR CON SISTEMA DE DEPURACIÓN PROPIO Y CUMPLIR CON LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS PARA "VERTIDOS INDUSTRIALES" EN LA NORMATIVA DE ESTE PLAN GENERAL ASÍ COMO EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE AL RESPECTO.

REALIZACION DE ESTUDIO GEOLÓGICO-GEOTÉCNICO PREVIO AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN QUE GARANTICE LAS MEJORAS DE TERRENO NECESARIAS ASÍ COMO OTRAS CONDIONES DE ESTABILIZACION PARA LA CORRECTA EJECUCION DEL MISMO

OTRAS CONDICIONES

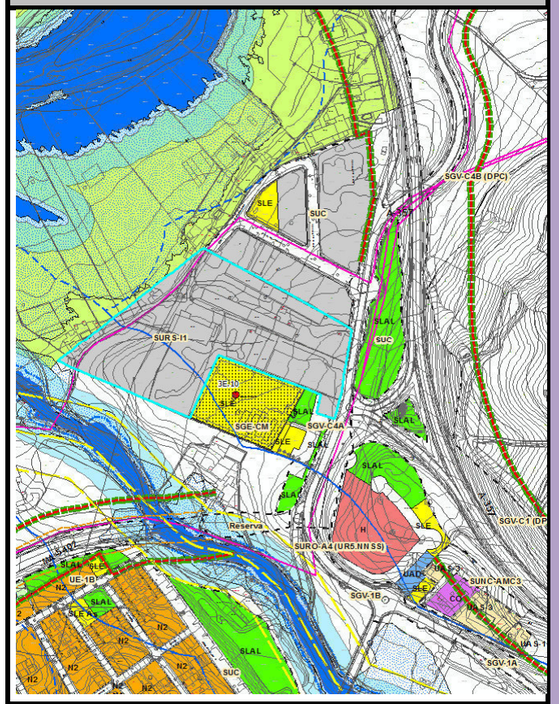
SE HABRÁN DE CUMPLIR LAS DETERMINACIONES ESPECÍFICAS SOBRE LOS CONDICIONANTES EXIGIBLES EN LAS ACTUACIONES DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO, CONFORME A LA CAPACIDAD DE ACOGIDA PARA LOS NUEVOS USOS Y APROVECHAMIENTOS Y LA CARACTERIZACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS, TODO ELLO SEGÚN LO RECOGIDO EN EL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA) DEL PGOU.

SE ESTABLECEN LAS SIGUIENTES CARGAS URBANISTICAS SUPLEMENTARIAS DESTINADAS A LA EJECUCION DE SISTEMAS GENERALES, INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: 7,26 €/m2t USO INDUSTRIAL .

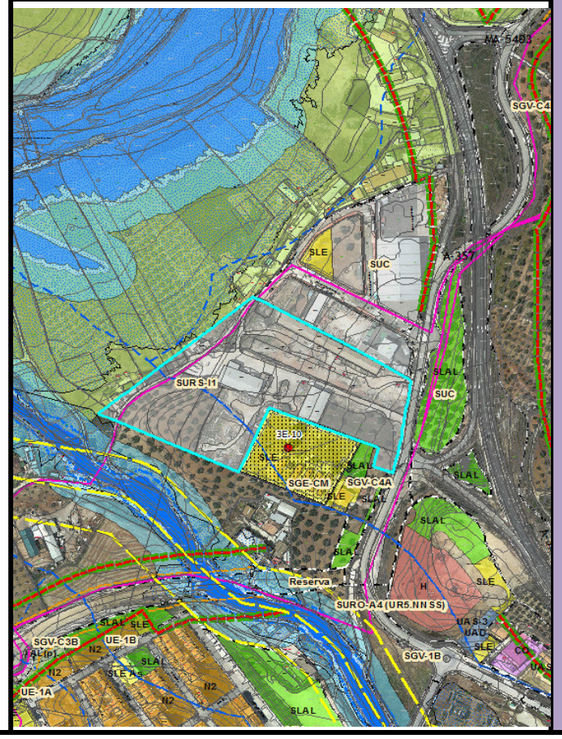
SERÁ PRECISO LA REALIZACIÓN DE TANQUES DE TORMENTA QUE SE DIMENSIONARÁN PARA QUE ABSORBAN UN MÍNIMO DE 20 MINUTOS DE LLUVIA CON UNA INTENSIDAD DE 10 LITROS POR SEGUNDO Y HECTÁREA. ADEMÁS DEBERÁ SOLICITAR PREVIO A LA APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO AUTORIZACIÓN AL ORGANISMO COMPETENTE DE AGUAS SOBRE LA POSIBILIDAD DE DESARROLLO SEGÚN RECURSOS HIDRICOS.

ORDENANZA	INDUSTRIAL (IND-1, IND-2)

ORDENACIÓN PORMENORIZADA INDICATIVA



DELIMITACIÓN AMBITO EN ORTOFOTOGRAFÍA



SURS.I-1

Plan General de Ordenación Urbanística de Ardales

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE USO INDUSTRIAL

IDENTIFICACIÓN

CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE
CATEGORIA	SECTORIZADO
IDENTIFICACIÓN	SURS.I-2
SITUACIÓN	AL NORTE DEL NÚCLEO URBANO
DENOMINACIÓN	
AREA DE REPARTO	AR.SURS.I-2

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE (m2 suelo)	43.144
USO GLOBAL	INDUSTRIAL

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t/m2s)	0,50
TECHO MAXIMO EDIFICABLE (m2t)	21.572,10
SISTEMA GENERAL ADSCRITO (SGT.AB-D6)	200
SISTEMA GENERAL ADSCRITO (SGT.AT-D3)	100

USOS PROHIBIDOS	RESIDENCIAL

APROVECHAMIENTOS PONDERADOS (m2t u.t.c.)

COEFICIENTE DE PONDERACIÓN GLOBAL	1,00
APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO	21.572,10
INDICE DE APROVECHAMIENTO MEDIO (m2t u.t.c./m2s)	0,4965
APROVECHAMIENTO MEDIO	21.423,14
EXCESOS APROVECHAMIENTO	148,96
DEFECTO APROVECHAMIENTO	0
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	19.280,82
10% APROVECHAMIENTO CESIÓN	2.142,31

PROTECCIONES	

SERVIDUMBRES Y/O AFFECCIONES	
CARRETERA MA-5403	

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

APROVECHAMIENTOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2t)	CP USO Y TIPOLOGIA	CP SITUACION	APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO
INDUSTRIAL	21.572,10	1	1	21.572,10

DOTACIONES MÍNIMAS

AREAS LIBRES PÚBLICAS (m2s) 15% SUPERFICIE DEL SECTOR	6.472
EQUIPAMIENTO PÚBLICO SIPS (m2s) 5% SUPERFICIE DEL SECTOR	2.157

DESARROLLO, GESTIÓN Y PLAZOS

PROGRAMACIÓN	PRIMER CUATRIENIO
PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
PLAZOS	EL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEBERÁ PRESENTARSE EN EL PLAZO MAXIMO DE 12MESES A CONTAR DESDE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOU DE ARDALES.
GESTIÓN / SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACÓN
PLAZOS	EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN SE PRESENTARÁ EN EL PLAZO MAXIMO DE 6 MESES DESDE LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN O APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN EN CASO DE PROPIETARIO ÚNICO.
EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
PLAZOS	EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN SE PRESENTARÁ EN EL PLAZO MAXIMO DE 12 MESES DESDE LA APROBACION DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION

CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y USO

SE PRESENTARÁ UNA PLANIFICACION DE LA ESTRUCTURA VIARIA GLOBAL INCLUYENDO LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO COLINDANTES.

LOS SUELOS DOTACIONALES SE SITUARÁN EN LAS ZONAS MÁS ACCESIBLES DESDE LA CARRETERA.

EL INSTRUMENTO DE DESARROLLO DEBERÁ PREVER EN LA ORDENACIÓN, LA UBICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES DE INFRAESTRUCTURAS, ASÍ COMO SUS REDES DE DISTRIBUCIÓN, Y CEDER LOS TERRENOS NECESARIOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE ÉSTOS.

EN CASO DE QUE EL AREA O SECTOR DE SUELO SE ENCUENTRE JUNTO A UNA INFRAESTRUCTURA VIARIA DE LA RED PROVINCIAL O AUTONÓMICA, HABRÁ DE REALIZARSE UN ESTUDIO ACÚSTICO DE DETALLE EN EL QUE SE CONSTATE LA ZONA AFECTADA CON OBJETO DE PROPONER MEDIDAS CORRECTORAS PARA NO SUPERAR LOS LIMITES MÁXIMOS ADMISIBLES. DICHA LIMITACIÓN ACÚSTICA CONDICIONARÁ LA ORDENACIÓN PREVISTA EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL AREA O SECTOR.

SERÁ PRECEPTIVO PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR LA CREACIÓN Y OBTENCION DE AUTORIZACIÓN DE USO DE UN PUNTO LIMPIO PARA LA RECEPCIÓN, CLASIFICACIÓN Y TRANSFERENCIA DE LOS RESIDUOS GENERADOS POR LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL, CONFORME AL DECRETO 99/2004 DE 9 DE MARZO "PLAN DE GESTION DE RESIDUOS PELIGROSOS DE ANDALUCIA" Y LA LEY 7/2007 DE 9 DE JULIO DE GETIÓN INTEGRADA DE LA CLAIDAD AMBIENTAL. LA GESTION PARA LA LOCALIZACION DEL PUNTO LIMPIO SERA MUNICIPAL, Y LOS COSTES DE ADQUISICIÓN Y ACONDICIONAMIENTO SERÁN ASUMIDOS PROPORCIONALMENTE POR LOS SECTORES DE USO PRODUCTIVO SURS-I1, SURS-I2 ySURS I3.

QUEDA PROHIBIDO EL VERTIDO AL TERRENO, CAUCES Y RED DE ALCANTARILLADO DE BASURAS Y RESIDUOS, ASI COMO EL VERTIDO DE ESCOMBROS E INERTES, QUEDANDO REGULADO POR LO DISPUESTO EN EL PLAN DIRECTOR DE RESIDUOS SOLIDOS URBANOS DE LA PROVINCIA DE MALAGA".

LOS SECTORES URBANIZABLES AFECTADOS POR CAUCES NECESITARÁN, PARA SU DESARROLLO POSTERIOR, EJECUCIÓN DE DESLINDE DE SEGÚN ART. 241.1 DEL REAL DECRETO 849/1986 DE 11 DE ABRIL, ASÍ COMO INFORME VINCULANTE DEL ORGANISMO COMPETENTE EN MATERIA DE AGUAS.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN.

EL SECTOR HABRÁ DE CONTAR CON SISTEMA DE DEPURACIÓN PROPIO Y CUMPLIR CON LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS PARA "VERTIDOS INDUSTRIALES" EN LA NORMATIVA DE ESTE PLAN GENERAL ASÍ COMO EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE AL RESPECTO.

REALIZACION DE ESTUDIO GEOLÓGICO-GEOTÉCNICO PREVIO AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN QUE GARANTICE LAS MEJORAS DE TERRENO NECESARIAS ASÍ COMO OTRAS CONDIONES DE ESTABILIZACION PARA LA CORRECTA EJECUCION DEL MISMO

OTRAS CONDICIONES

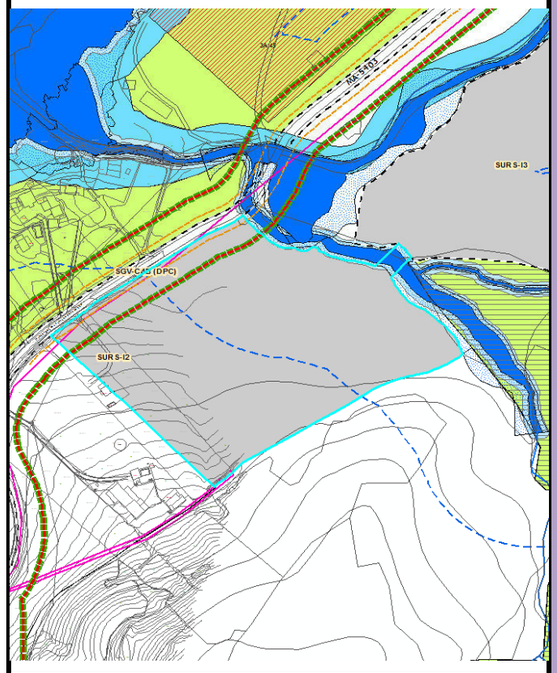
SE HABRÁN DE CUMPLIR LAS DETERMINACIONES ESPECÍFICAS SOBRE LOS CONDICIONANTES EXIGIBLES EN LAS ACTUACIONES DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO, CONFORME A LA CAPACIDAD DE ACOGIDA PARA LOS NUEVOS USOS Y APROVECHAMIENTOS Y LA CARACTERIZACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS, TODO ELLO SEGÚN LO RECOGIDO EN EL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA) DEL PGOU.

SE ESTABLECEN LAS SIGUIENTES CARGAS URBANISTICAS SUPLEMENTARIAS DESTINADAS A LA EJECUCION DE SISTEMAS GENERALES, INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: 7,26 €/m2t USO INDUSTRIAL .

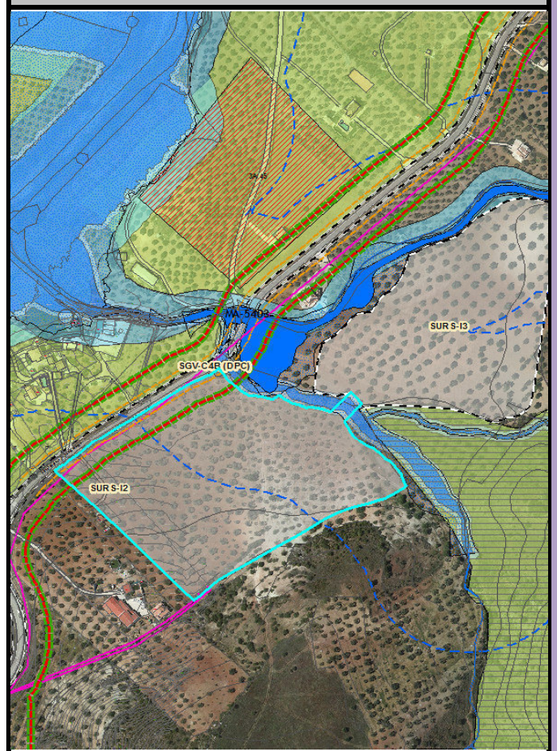
SERÁ PRECISO LA REALIZACIÓN DE TANQUES DE TORMENTA QUE SE DIMENSIONARÁN PARA QUE ABSORBAN UN MÍNIMO DE 20 MINUTOS DE LLUVIA CON UNA INTENSIDAD DE 10 LITROS POR SEGUNDO Y HECTÁREA. ADEMÁS DEBERÁ SOLICITAR PREVIO A LA APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO AUTORIZACIÓN AL ORGANISMO COMPETENTE DE AGUAS SOBRE LA POSIBILIDAD DE DESARROLLO SEGÚN RECURSOS HIDRICOS.

ORDENANZA	INDUSTRIAL (IND-2)

ORDENACIÓN PORMENORIZADA INDICATIVA



DELIMITACIÓN AMBITO EN ORTOFOTOGRAFÍA



SURS.I-2

Plan General de Ordenación Urbanística de Ardales

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE USO INDUSTRIAL

IDENTIFICACIÓN

CLASIFICACIÓN	SUELO URBANIZABLE
CATEGORIA	SECTORIZADO
IDENTIFICACIÓN	SURS.I-3
SITUACIÓN	AL NORTE DEL NÚCLEO URBANO
DENOMINACIÓN	
AREA DE REPARTO	AR.SURS.I-3

ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

SUPERFICIE (m2 suelo)	34.580
USO GLOBAL	INDUSTRIAL

COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD GLOBAL (m2t/m2s)	0,50
TECHO MAXIMO EDIFICABLE (m2t)	17.290,11

USOS PROHIBIDOS	RESIDENCIAL

APROVECHAMIENTOS PONDERADOS (m2t u.t.c.)	
COEFICIENTE DE PONDERACIÓN GLOBAL	1,00
APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO	17.290,11
INDICE DE APROVECHAMIENTO MEDIO (m2t u.t.c./m2s)	0,5000
APROVECHAMIENTO MEDIO	17.290,11
EXCESOS APROVECHAMIENTO	0,00
DEFECTO APROVECHAMIENTO	0
APROVECHAMIENTO SUBJETIVO	15.561,09
10% APROVECHAMIENTO CESIÓN	1.729,01

PROTECCIONES	

SERVIDUMBRES Y/O AFFECCIONES
CARRETERA MA-5403

ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

APROVECHAMIENTOS	APROVECHAMIENTO OBJETIVO (m2t)	CP USO Y TIPOLOGIA	CP SITUACION	APROVECHAMIENTO OBJETIVO PONDERADO
INDUSTRIAL	17.290,11	1	1	17.290,11

DOTACIONES MÍNIMAS	
AREAS LIBRES PÚBLICAS (m2s) 15% SUPERFICIE DEL SECTOR	5.187
EQUIPAMIENTO PÚBLICO SIPS (m2s) 5% SUPERFICIE DEL SECTOR	1.729

DESARROLLO, GESTIÓN Y PLAZOS	
PROGRAMACIÓN	SEGUNDO CUATRIENIO
PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN
PLAZOS	EL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN DEBERÁ PRESENTARSE EN EL PLAZO MAXIMO DE 6 MESES A CONTAR DESDE EL COMIENZO DEL SEGUNDO CUATRIENIO DESE DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ARDALES.
GESTIÓN / SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACÓN
PLAZOS	EL PROYECTO DE REPARCELACIÓN SE PRESENTARÁ EN EL PLAZO MAXIMO DE 6 MESES DESDE LA CONSTITUCIÓN DE LA JUNTA DE COMPENSACIÓN O APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN EN CASO DE PROPIETARIO ÚNICO.
EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN
PLAZOS	EL PROYECTO DE URBANIZACIÓN SE PRESENTARÁ EN EL PLAZO MAXIMO DE 12 MESES DESDE LA APROBACION DEFINITIVA DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACION

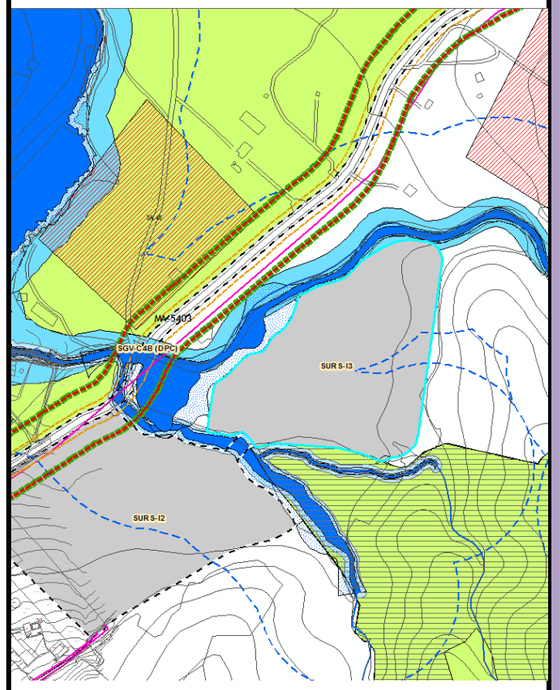
CONDICIONES DE ORDENACIÓN Y USO
SE PRESENTARÁ UNA PLANIFICACION DE LA ESTRUCTURA VIARIA GLOBAL INCLUYENDO LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO COLINDANTES.
LOS SUELOS DOTACIONALES SE SITUARÁN EN LAS ZONAS MÁS ACCESIBLES DESDE LA CARRETERA.
EL INSTRUMENTO DE DESARROLLO DEBERÁ PREVER EN LA ORDENACIÓN, LA UBICACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES Y LOCALES DE INFRAESTRUCTURAS, ASÍ COMO SUS REDES DE DISTRIBUCIÓN, Y CEDER LOS TERRENOS NECESARIOS PARA LA IMPLANTACIÓN DE ÉSTOS.
EN CASO DE QUE EL AREA O SECTOR DE SUELO SE ENCUENTRE JUNTO A UNA INFRAESTRUCTURA VIARIA DE LA RED PROVINCIAL O AUTONÓMICA, HABRÁ DE REALIZARSE UN ESTUDIO ACÚSTICO DE DETALLE EN EL QUE SE CONSTATE LA ZONA AFECTADA CON OBJETO DE PROPONER MEDIDAS CORRECTORAS PARA NO SUPERAR LOS LIMITES MÁXIMOS ADMISIBLES. DICHA LIMITACIÓN ACÚSTICA CONDICIONARÁ LA ORDENACIÓN PREVISTA EN EL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL AREA O SECTOR.
SERÁ PRECEPTIVO PARA EL DESARROLLO DEL SECTOR LA CREACIÓN Y OBTENCION DE AUTORIZACIÓN DE USO DE UN PUNTO LIMPIO PARA LA RECEPCIÓN, CLASIFICACIÓN Y TRANSFERENCIA DE LOS RESIDUOS GENERADOS POR LA ACTIVIDAD INDUSTRIAL, CONFORME AL DECRETO 99/2004 DE 9 DE MARZO "PLAN DE GESTION DE RESIDUOS PELIGROSOS DE ANDALUCIA" Y LA LEY 7/2007 DE 9 DE JULIO DE GETIÓN INTEGRADA DE LA CLAIDAD AMBIENTAL. LA GESTION PARA LA LOCALIZACION DEL PUNTO LIMPIO SERA MUNICIPAL, Y LOS COSTES DE ADQUISICIÓN Y ACONDICIONAMIENTO SERÁN ASUMIDOS PROPORCIONALMENTE POR LOS SECTORES DE USO PRODUCTIVO SURS-I1, SURS-I2 ,SURS-I3
QUEDA PROHIBIDO EL VERTIDO AL TERRENO, CAUCES Y RED DE ALCANTARILLADO DE BASURAS Y RESIDUOS, ASI COMO EL VERTIDO DE ESCOMBROS E INERTES, QUEDANDO REGULADO POR LO DISPUESTO EN EL PLAN DIRECTOR DE RESIDUOS SOLIDOS URBANOS DE LA PROVINCIA DE MALAGA".
LOS SECTORES URBANIZABLES AFECTADOS POR CAUCES NECESITARÁN, PARA SU DESARROLLO POSTERIOR, EJECUCIÓN DE DESLINDE DE SEGÚN ART. 241.1 DEL REAL DECRETO 849/1986 DE 11 DE ABRIL, ASÍ COMO INFORME VINCULANTE DEL ORGANISMO COMPETENTE EN MATERIA DE AGUAS.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN.
EL SECTOR HABRÁ DE CONTAR CON SISTEMA DE DEPURACIÓN PROPIO Y CUMPLIR CON LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS PARA "VERTIDOS INDUSTRIALES" EN LA NORMATIVA DE ESTE PLAN GENERAL ASÍ COMO EN LA LEGISLACIÓN VIGENTE AL RESPECTO.
REALIZACION DE ESTUDIO GEOLÓGICO-GEOTÉCNICO PREVIO AL PROYECTO DE URBANIZACIÓN QUE GARANTICE LAS MEJORAS DE TERRENO NECESARIAS ASÍ COMO OTRAS CONDIONES DE ESTABILIZACION PARA LA CORRECTA EJECUCION DEL MISMO

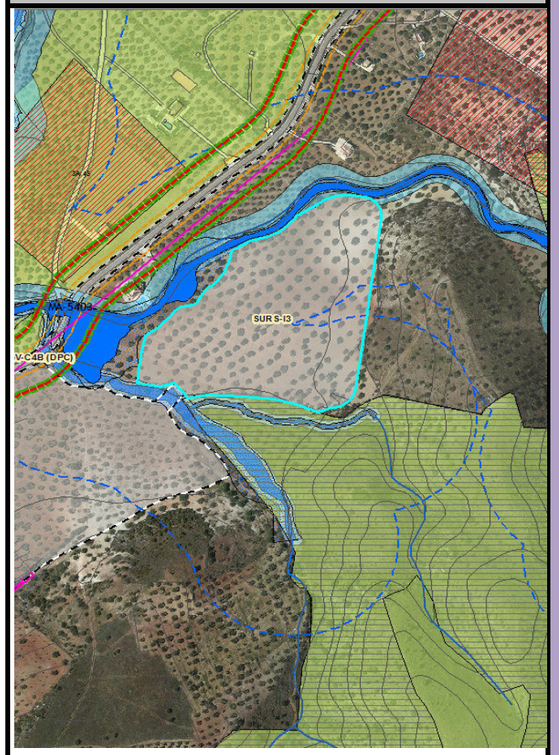
OTRAS CONDICIONES
SE HABRÁN DE CUMPLIR LAS DETERMINACIONES ESPECÍFICAS SOBRE LOS CONDICIONANTES EXIGIBLES EN LAS ACTUACIONES DE DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO, CONFORME A LA CAPACIDAD DE ACOGIDA PARA LOS NUEVOS USOS Y APROVECHAMIENTOS Y LA CARACTERIZACIÓN Y VALORACIÓN DE LOS IMPACTOS, TODO ELLO SEGÚN LO RECOGIDO EN EL ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL (EIA) DEL PGOU.
SE ESTABLECEN LAS SIGUIENTES CARGAS URBANISTICAS SUPLEMENTARIAS DESTINADAS A LA EJECUCION DE SISTEMAS GENERALES, INFRAESTRUCTURAS Y DOTACIONES: 7,26 €/m2t USO INDUSTRIAL .
SERÁ PRECISO LA REALIZACIÓN DE TANQUES DE TORMENTA QUE SE DIMENSIONARÁN PARA QUE ABSORBAN UN MÍNIMO DE 20 MINUTOS DE LLUVIA CON UNA INTENSIDAD DE 10 LITROS POR SEGUNDO Y HECTÁREA. ADEMÁS DEBERÁ SOLICITAR PREVIO A LA APROBACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO AUTORIZACIÓN AL ORGANISMO COMPETENTE DE AGUAS SOBRE LA POSIBILIDAD DE DESARROLLO SEGÚN RECURSOS HIDRICOS.

ORDENANZA	INDUSTRIAL (IND-2)

ORDENACIÓN PORMENORIZADA INDICATIVA



DELIMITACIÓN AMBITO EN ORTOFOTOGRAFÍA



SURS.I-3

Plan General de Ordenación Urbanística de Ardales