

ANUNCIO de 1 de marzo de 2012, de la Delegación Provincial de Málaga, por el que se hace público el acuerdo de 31 de enero de 2012, de la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga, relativo a la Modificación de Elementos de las Normas Subsidiarias del municipio de Cártama (Málaga) en relación al sector UR-1B.

Para general conocimiento se hace público el acuerdo adoptado por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Málaga en sesión celebrada el 31 de enero de 2012 por el que se aprueba definitivamente la Modificación de Elementos de las Normas Subsidiarias de el municipio de las Normas Subsidiarias de el municipio de Cártama (Málaga) en relación al sector UR-1B.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41, apartados 1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se dispone la publicación del Acuerdo adoptado y de la normativa correspondiente, según el contenido de los Anexos I y II, respectivamente, previa inscripción y depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados dependiente de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda (número de registro 5120), y en el Registro Municipal del Ayuntamiento de Cártama (asiento registral 44).

ANEXO I

TEXTO DEL ACUERDO

Expte.: EM-CT-55.

Municipio: Cártama (Málaga).

Asunto: Modificación del PGOU de Cártama relativa al Sector de Urbanizable UR-1B.

ANTECEDENTES

- El municipio de Cártama (Málaga) cuenta con la siguiente normativa urbanística:

- Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Cártama, aprobadas definitivamente el 20.2.1996, BOP de Málaga núm. 74 de 17.4.1996.

- Adaptación Parcial a la LOUA de la Revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Cártama aprobada el 13.5.2009, BOP de Málaga núm. 150, de 5.8.2009.

- Con fecha 13.5.2009, mediante Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Cártama, se aprueba inicialmente la Innovación de la adaptación parcial a la LOUA de las NN.SS. de Cártama en el ámbito del sector urbanizable UR-1B, que tiene por objeto ajustar la superficie del sector a la realidad, en base a cartografía actualizada, subdividiéndolo en tres sectores (UR-1B-1, UR-1B-2 y UR-1B-3) de menor superficie que permitan su gestión y desarrollo urbanístico de forma independiente.

- Con fecha 11.6.2009 se emite informe de la Consejería de Medio Ambiente, donde se indica que la modificación planteada no altera la delimitación de la vía pecuaria colindante.

- Con fecha 10.7.2009 se publicó en el BOP de Málaga núm. 132 el anuncio de la aprobación inicial del expediente, el cual fue igualmente publicado en el diario La Opinión de Málaga de fecha 18.6.2009.

- Con fecha 9.9.2009 la Dirección General de Comercio emite el informe previsto en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1996, de Comercio Interior de Andalucía, estableciendo una serie de consideraciones a tener en cuenta.

- Con fecha 28.10.2009 se emite informe desfavorable en materia de Carreteras por parte de esta Consejería.

- Con fecha 15.2.2010 se emite informe favorable en materia de Carreteras por parte de esta Consejería, condicionado a la subsanación de una serie de deficiencias.

- Con fecha 2.6.2010, mediante Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Cártama, se aprueba provisionalmente la Innovación de la adaptación parcial a la LOUA de las NN.SS. de Cártama en el ámbito del sector urbanizable UR-1B.

- Dado que se considera que las modificaciones realizadas para la aprobación provisional son sustanciales, se somete el expediente a una nueva información pública, mediante la publicación del anuncio en el BOP núm. 124, de 30.6.2010, en el diario La Opinión de Málaga de 2.7.2010, así como en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

- Con fecha 16.7.2010 esta Delegación Provincial emite informe desfavorable en materia de Carreteras al expediente de referencia.

- Con fecha 29.9.010, el Pleno del Ayuntamiento de Cártama acuerda una nueva aprobación provisional de la Innovación de la adaptación parcial a la LOUA de las NN.SS. de Cártama en el ámbito del sector urbanizable UR-1B.

- Con fecha 1.12.2010, el Pleno del Ayuntamiento de Cártama acuerda retrotraer el procedimiento y una nueva aprobación provisional de la Innovación de la adaptación parcial a la LOUA de las NN.SS. de Cártama en el ámbito del sector urbanizable UR-1B, debido a un error detectado en el anterior acuerdo de aprobación provisional.

- Se somete el expediente a una nueva información pública, mediante la publicación del anuncio en el BOP núm. 246, de 28.12.2010, así como en el diario La Opinión de Málaga de 22.12.2010.

- Con fecha de 5.1.2011 se emite informe de la Consejería de Medio Ambiente, donde se indica que la modificación planteada no altera la delimitación de la vía pecuaria colindante.

- Con fecha 10.1.2011 esta Delegación Provincial emite informe favorable en materia de Carreteras al expediente de referencia.

- Con fechas 10.2.2011 y 1.3.2011, y núms. de registro 3.049 y 4.424, respectivamente, tienen entrada en esta Delegación Provincial el expediente de referencia y documentación complementaria del mismo, solicitando su aprobación definitiva, conforme al art. 31.2.B.a) de la LOUA.

- Con fecha 15.2.2011 la Agencia Andaluza del Agua emite informe favorable al expediente de referencia.

- Con fecha de 14.3.2011, reg. de salida núm. 11992, esta Delegación Provincial remite requerimiento para que se complete el expediente.

- Con fecha de 19.5.2011 la Dirección General de Aviación Civil emite informe favorable al expediente de referencia.

- Con fecha 20.5.2011, el Pleno del Ayuntamiento de Cártama acuerda retrotraer el procedimiento y una nueva aprobación provisional de la Innovación de la adaptación parcial a la LOUA de las NN.SS. de Cártama en el ámbito del sector urbanizable UR-1B.

- Se somete el expediente a una nueva información pública, mediante la publicación del anuncio en el BOP núm. 119, de 23.6.2011, en el diario La Opinión de Málaga de 20.6.2011, así como en el tablón de anuncios del Ayuntamiento.

- Con fecha de 29.7.2011 la Dirección General de Aviación Civil reitera el carácter favorable del informe evacuado.

- Con fecha de 15.9.2011 el Pleno del Ayuntamiento de Cártama acuerda la aprobación del plano 0.3 de fecha Agosto de 2011 y su sustitución por el que consta en el expediente aprobado anteriormente.

- Con fecha de 22.9.2011 esta Delegación Provincial emite nuevo informe favorable en materia de Carreteras al expediente de referencia, condicionado a la incorporación del último plano aprobado.

- Con fecha 11.10.2011 y núm. de registro 23.029, tiene entrada en esta Delegación Provincial documentación corregida del expediente de referencia, solicitando su aprobación definitiva conforme al art. 31.2.B.a) de la LOUA. Con fecha 21.10.2011 (reg. entrada núm. 23755) se aporta documentación complementaria.

- Con fecha 15.11.2011, registro núm. 44821, la Delegación Provincial remite nuevo requerimiento visto el informe de 0.11.2011.

- Con fecha 17.11.2011, el Pleno del Ayuntamiento de Cártama acuerda aprobar provisionalmente el documento modificado de la Innovación de la adaptación parcial a la LOUA de las NN.SS. de Cártama en el ámbito del sector urbanizable UR-1B.

- Con fecha 25.11.2011 y núm. de registro 26.533, tiene entrada en esta Delegación Provincial nueva documentación corregida del expediente de referencia, solicitando su aprobación definitiva conforme al art. 31.2.B.a) de la LOUA.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. Procedimiento.

La presente modificación de elementos ha sido tramitada en su integridad tras la entrada en vigor de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, por lo que, de conformidad con la Disposición Transitoria Quinta de dicha Ley, tanto la tramitación para su aprobación como sus determinaciones deben ajustarse a lo establecido en la misma.

El procedimiento para la formulación, tramitación y aprobación de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones se regula en los artículos 32, 33 y 36 LOUA. La tramitación seguida se ha ajustado al procedimiento establecido en lo que resulta de aplicación al presente expediente, atendiendo al objeto de la modificación propuesta.

II. Régimen de Competencias.

Por tratarse de una modificación que afecta a la ordenación estructural dado que se están modificando los usos y edificabilidades globales que establece la Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. para el sector, así como a la delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto en suelo urbanizable, y que se tratan determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural establecida por el planeamiento general (arts. 10.1.A.d) y 10.1.A.f) de la LOUA), la competencia para resolver sobre la aprobación definitiva corresponde a la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de acuerdo con el artículo 13.2.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, 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 núm. 12, de 20.1.2009), en relación con los artículos 31.2.B.a) y 36.2.c) regla 1.ª de la LOUA.

III. Valoración.

Según informe emitido por el Servicio de Urbanismo el 28.11.2011, se valora favorablemente la modificación propuesta:

«(...) 3. Objeto, descripción y ficha urbanística.

El objeto de la presente innovación es:

- Ajustar la superficie del sector UR-1B a la realidad, en base a cartografía actualizada.

- Subdividir el actual sector UR-1B en tres sectores, UR-1B-1, UR-1B-2 y UR-1B-3, de menor superficie que permitan su gestión y desarrollo urbanístico de forma independiente, dividiendo el área de reparto del sector UR-1B en tres áreas de reparto coincidentes con cada sector.

- Modificar las determinaciones del nuevo sector UR-1B-2, que pasa a tener uso característico comercial, incrementando su edificabilidad de 0,3386 m²t/m²s a 0,593 m²t/m²s. Se reparte esta edificabilidad siendo para el uso residencial de 0,2523 m²t/m²s, y para el uso comercial de 0,3408 m²t/m²s.

- Para los sectores UR-1B-1 y UR-1B-3 se permite la utilización de la ordenanza N7-A además de las ya permitidas, que incrementa el número de plantas permitido, pasando de B+1 a B+3. Para el sector UR-1B-2 se permiten las ordenanzas C y N7-A, además de la de Equipamiento, que ya se contempla en el planeamiento vigente.

La superficie del sector UR-1B, según consta en el planeamiento vigente, es de 511.252 m². Sin embargo, en el documento se justifica la disminución de dicha superficie en base a la medición real tras la realización de un topográfico actualizado, así como a la exclusión de los terrenos que constituyen el Dominio Público Hidráulico que afecta al sector, con lo que resultaría una superficie final de 441.540,70 m². El documento ajusta proporcionalmente los parámetros de densidad, edificabilidad y reservas dotacionales establecidos en la ficha vigente del sector a dicha superficie actualizada.

Los principales parámetros urbanísticos establecidos para el primitivo Sector UR-1-B por el planeamiento general vigente, así como los propuestos para los nuevos sectores resultantes UR-1B-1, UR-1B-2 y UR-1B-3, se indican en el siguiente cuadro resumen:

Sector	SITUACIÓN INICIAL		SITUACIÓN PROPUESTA	
	UR-1B	UR-1B-1	UR-1B-2	UR-1B-3
Superficie total	511.252,00 m ²	84.864,29 m ²	119.948,48 m ²	236.727,93 m ²
Uso característico	Residencial	Residencial	Comercial	Residencial
Ordenanzas	N-4,A-1,A-2,A-3 y Equipamientos	N7-A,N-4,A-1,A-2,A-3 y Equipamientos	C, N7-A y Equipamientos	N7-A,N-4,A-1,A-2,A-3 y Equipamientos
Densidad	30 viv/ha	30 viv/ha	20,68 viv/ha	30 viv/ha
Edificabilid. residencial	0,3386 m ² t/m ² s	0,3386 m ² t/m ² s	0,2523 m ² t/m ² s	0,3386 m ² t/m ² s
Edificabilidad comercial	---	---	0,3408 m ² t/m ² s	---
Edificabilidad bruta	0,3386 m ² t/m ² s	0,3386 m ² t/m ² s	0,5930 m ² t/m ² s	0,3386 m ² t/m ² s
Aprovecham. Medio	0,300	0,300	0,3693	0,300
Techo edificable resid.	173.095 m ² t	28.735,05 m ² t	30.263,00 m ² t	80.156,08 m ² t
Techo edificable com.	---	---	40.878,44 m ² t	---
Techo mínimo VP	65.732,40 m ² t	10.911,12 m ² t	11.491,06 m ² t	30.436,45 m ² t
Núm. máx. de vivdas. incluido viv. protegidas	1.532	255	248	710
Núm. mínimo de vivdas. protegidas	657	109	115	304
Espacios libres	51.125,20 m ²	8.486,43 m ²	14.993,56 m ²	23.672,79 m ²
Equipamientos	44.480,00 m ²	Según LOUA y RP	Escolar: 5.000,00 m ² SIPS: 4.371,07 m ²	Según LOUA y RP
Plazas aparcamiento en viario	720	143	356	401

4. Análisis del expediente.

Tras el estudio de la documentación presentada, y de acuerdo con lo establecido en la legislación y normativa urbanística vigente, se informa lo siguiente:

La modificación planteada afecta a la ordenación estructural, dado que se están modificando los usos y edificabilidades globales que establece la Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. para el sector, así como a la delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto en suelo urbanizable, y que se tratan de determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural establecida por el planeamiento general (arts. 10.1.A.d) y 10.1.A.f) de la LOUA (...).

En cuanto a las reservas dotacionales previstas, se comprueba que éstas se ajustan a los mínimos exigidos tanto en el Anexo al Reglamento de Planeamiento como en el art. 17 de la LOUA para los usos previstos. Asimismo, se han contemplado las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento (puesto que se incrementa el aprovechamiento en el sector UR-1B-2), en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 36.2.a.2.ª de la LOUA.

La Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. incrementó la densidad y edificabilidad del sector UR-1B-2 con objeto de viabilizar la reserva necesaria de vivienda protegida; por tanto, el cambio de uso residencial a comercial de parte del sector manteniendo la densidad prevista en la Adaptación Parcial conllevaría la necesidad de adoptar medidas compensatorias puesto que la Adaptación Parcial incrementó dicha densidad considerando el destino de todo el techo edificable a uso residencial (con un 37,97% para vivienda protegida). De este modo, al reducir el techo residencial manteniendo la densidad, se estaría produciendo un incremento implícito de la densidad respecto del permitido por la Adaptación Parcial para viabilizar la materialización de la reserva de vivienda protegida. No obstante, se reduce la densidad de dicho ámbito de las 30 viv/ha hasta los 20,67 viv/ha, comprobándose que dicha densidad (aunque algo superior a la prevista en las NN.SS.) no conllevaría la necesidad de establecer medidas compensatorias puesto que el incremento proporcional de densidad considerando los nuevos usos propuestos respecto al establecido por las NN.SS. es inferior al que establece la Adaptación Parcial para viabilizar la reserva de vivienda protegida prevista. Asimismo, la proporción entre habitantes y dotaciones resultante en la Modificación Puntual es superior a la considerada por la Adaptación Parcial a la LOUA.

En cuanto a las diferencias entre los aprovechamientos medios de las Áreas de Reparto definidas (una por cada sector), se observa que en el caso del sector UR-1B-2 son superiores al 10%, lo que queda justificado en el documento en base a que se trata de un ámbito que, en razón de los usos previstos y de sus propias características, aconseja un tratamiento diferenciado (art. 60.c) LOUA). Ello se justifica en el apartado 3.1 de la Memoria, en base a que se trata de un Área de Reparto con diferente uso característico a las demás (terciario), así como a las elevadas cargas que han tenido que soportar sus propieta-

rios para el desmantelamiento de la fábrica de transformación de productos cárnicos Coinsuca, S.L., conocida como la fábrica de "la peste", que hacía inviable el desarrollo del sector original, y al que no contribuyó ningún otro propietario de suelo de dicho sector. Para la consideración de ésta última circunstancia, se introduce un coeficiente corrector para el cálculo del aprovechamiento del sector UR-1B-2 de 0,744, cuyo cálculo queda justificado documentalmente en el expediente.

En lo que se refiere a los errores existentes en la ficha urbanística del sector UR-1B-2 a los que se hacía referencia en el informe emitido por este Servicio de Urbanismo con fecha de 8.11.2011, se observa que éstos han sido subsanados en la documentación aprobada provisionalmente el 17.11.2011.

5. Conclusión.

De acuerdo con lo expuesto, se informa FAVORABLEMENTE el expediente de referencia.»

De conformidad con la propuesta formulada por la Delegación Provincial de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda en virtud de lo establecido por el artículo 11.1 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre; vistas la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás normativa de aplicación, la Sección de Urbanismo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, por unanimidad de los miembros asistentes con derecho a voto,

A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente en los términos del artículo 33.2.a) de la LOUA la Modificación de Elementos de las NN.SS. de Cártama (Málaga) relativa al sector urbanizable UR-1B, según el documento aprobado provisionalmente el 17/11/2011 (diligenciado).

2.º Notificar el acuerdo que se adopte al Ayuntamiento de Cártama y proceder a su publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, según lo previsto en el artículo 41 apartados 1 y 2 de la Ley 7/2002, previo depósito en los Registros administrativos de instrumentos de planeamiento del citado Ayuntamiento y de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda.

El presente Acuerdo podrá ser objeto de recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en Málaga, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, según prevé el artículo 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. En Málaga, a 31 de enero de 2012. El Vicepresidente Segundo de la CPOTU, Sección de Urbanismo. Fdo. Enrique Benítez Palma.

Málaga, 1 de marzo de 2012.- El/La Delegado/a, P.V. (Decreto 21/1985, de 5.2), la Secretaria General, Yolanda Agudo Pérez.

ANEXO II

FICHAS URBANÍSTICAS DE LOS SECTORES UR-1B-1, UR-1B-2 Y UR-1B-3, DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL SECTOR UR-1B DEL PGOU ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE CÁRTAMA

PGOU, ADAPTACIÓN DE LAS NN.SS. DE CÁRTAMA					
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO			UR-1B-1		
IDENTIFICACIÓN					
LOCALIZACIÓN	CÁRTAMA		SECTOR	UR-1B-1	
CLASIFICACIÓN	URBANIZABLE		AR	AR-1B-1	
TIPO	SECTORIZADO				
PLANEAMIENTO					
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL ORDENACIÓN		ORDENANZAS	N7A, N-4,A-1,A-2, A-3 Y EQUIPAMIENTOS (o.p.p.)	
SUPERFICIE m2.s.	84.864,29		USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL (o.e.)	
INDICE DE EDIFICABILIDAD m2t/m2s.	0,3386	(o.e.)	TECHO MÁXIMO EDIFICABLE m2t.	28.735,05	
DENSIDAD VIV./Ha.	30	(o.e.)	Nº MAX. VIVIENDAS INCLUIDAS V. PROTEGIDAS	255	
			Nº MIN. VIVIENDAS PROTEGIDAS	109	
DOTACIONES MÍNIMAS	AL. PÚBLICA m2s.	EQUIPAMIENTOS (m2.s.)		OTROS	
	8.486,43	Según LOUA y RP, en función de los usos finales, a determinar por el PP.		143 PLAZAS DE APARCAMIENTO EN VIARIO	
GESTIÓN					
OBJETO	URBANIZACIÓN Y CESIÓN				
APROVECHAMIENTOS	INDICE DE APROVECHAMIENTO MEDIO	0,300	(o.e.)	COEF. CONVERSIÓN VPO	0,7
	OBJETIVO (m2t.)	RESERVA MÍNIMA TECHO DESTINADO A VIVIENDA PROTEGIDA (m2t.)(o.e.)		CESIÓN AYUNTAMIENTO VPO (m2t.)	
	28.735	10.911,12 (o.e.)		3.637,04 (o.e.)	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACION		PROYECTO DE REPARCELACIÓN		
EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN				
CONDICIONES PARTICULARES					
CONDICIONES DE ORDENACION Y USO	La red viaria principal será la dibujada en los planos. Se establecerá una franja de reserva viaria a todo lo largo de la carretera del Valle que tendrá una anchura igual a 50 m. Se acondicionará la fachada urbana del margen de la travesía de la C.A.C. Estación-Coín.Se garantizarán las conexiones viarias y de infraestructuras con los sectores colindantes. El sector colaborará en un 19,22% en la ejecución del paso inferior de la Autovía del Guadalhorce para la conexión con el sector colindante UR-1A. El Plan Parcial justificará la naturaleza geotécnica del terreno y establecerá las medidas correctoras para su urbanización y edificación.(o.p.r.). Los porcentajes aproximados de cada tipología son: 40%-A1, 40%-A2 y 20%-A3. (o.p.p.)				
CONDICIONES DE EJCUCIÓN	La ejecución de las obras de urbanización se efectuará conforme a lo previsto en las normas técnicas de urbanización del presente documento. El plan parcial de ordenación asumirá los compromisos de elaboración e implantación de la depuradora de aguas residuales y en cualquier caso garantizará la depuración, así mismo recogerá las condiciones establecidas en el artº 231 sobre el abastecimiento de agua al sector. Las cesiones no localizadas se ubicarán según criterio municipal.(o.p.r.)				
PLAZOS					
PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL ORDENACIÓN				
	24 MESES DESDE LA APROBACIÓN DEL DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL (o.p.r.)				
GESTIÓN	PROYECTO DE REPARCELACIÓN				
	8 MESES DESDE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PPO (o.p.r.)				
EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN				
	8 MESES DESDE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PPO (o.p.r.)				

(o.e.) Ordenación estructural.

(o.p.r.) Ordenación pormenorizada preceptiva.

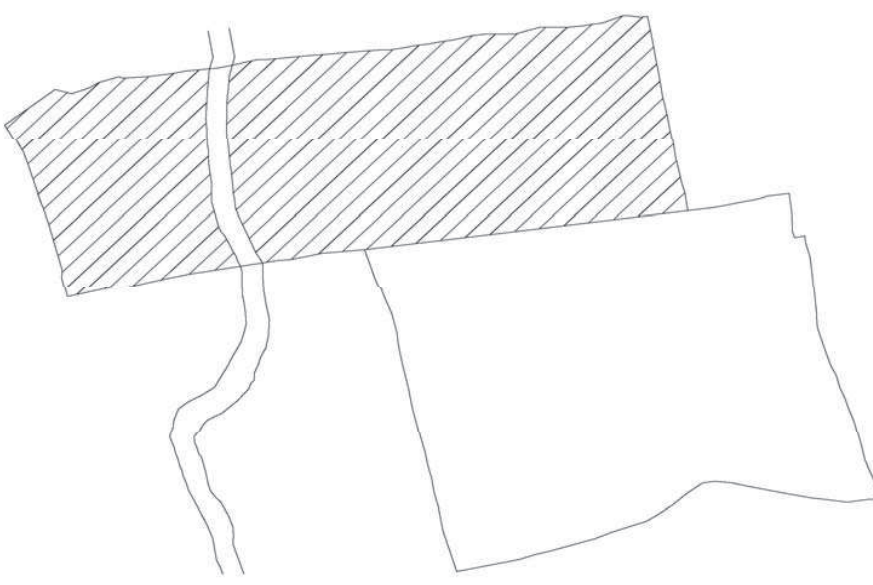
(o.p.p.) Ordenación pormenorizada potestativa.

PGOU, ADAPTACIÓN DE LAS NN.SS. DE CÁRTAMA					
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO			UR-1B-2		
IDENTIFICACIÓN					
LOCALIZACIÓN	CÁRTAMA		SECTOR	UR-1B-2	
CLASIFICACIÓN	URBANIZABLE		AR	AR-1B-2	
TIPO	SECTORIZADO				
PLANEAMIENTO					
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL ORDENACIÓN		ORDENANZAS	C, N7A Y EQUIPAMIENTOS (o.p.p.)	
SUPERFICIE m2.s.	119.948,48		USO CARACTERÍSTICO	COMERCIAL (o.e.)	
INDICE DE EDIFICABILIDAD m2t/m2s.	0,593	Podrá incrementarse el techo comercial en detrimento del residencial, excepto el techo destinado a vivienda de VPO (o.e.)	TECHO MÁXIMO EDIFICABLE m2t.	71.141,44	
	(0,3408 comercial)			40.878,44	COMERCIAL
	(0,2523 residencial)			30.263,00	RESIDENCIAL
DENSIDAD VIV./Ha.	20,67	(o.e.)	Nº MAX. VIVIENDAS INCLUIDAS V. PROTEGIDAS	248	
			Nº MIN. VIVIENDAS PROTEGIDAS	115	
DOTACIONES MÍNIMAS					
AREAS LIBRES (m2s)	APARCAMIENTO	EQUIPAMIENTO			
14.993,56	356 PLAZAS EN VIARIO	ESCOLAR (m2s)	SIPS (m2s) (El plan parcial habrá de asignar los usos concretos)		
		5.000,00	4.371,07		
GESTIÓN					
OBJETO	URBANIZACIÓN Y CESIÓN				
APROVECHAMIENTOS	INDICE DE APROVECHAMIENTO MEDIO	0,3693	Considerando 0,8 de coeficiente de conversión para uso comercial y el coeficiente compensador (o.e.)	COEF. CONVERSIÓN VPO	0,7
	OBJETIVO (m2t.)	RESERVA MÍNIMA TECHO DESTINADO A VIVIENDA PROTEGIDA (m2t.)(o.e.)	CESIÓN AYUNTAMIENTO VPO (m2t.)		
	71.141,44	11.491,06	(o.e.)	6.328,14	(o.e.)
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACION		PROYECTO DE REPARCELACIÓN		
EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN				
CONDICIONES PARTICULARES					
CONDICIONES DE ORDENACION Y USO	La superficie del sector vinculada a uso comercial será la indicada en el esquema adjunto. La red viaria principal será la dibujada en los planos. Se establecerá una franja de reserva viaria a todo lo largo de la carretera del Valle que tendrá una anchura igual a 50 m. Se acondicionará la fachada urbana del margen de la travesía de la C.A.C. Estación-Coín. Se garantizarán las conexiones viarias y de infraestructuras con los sectores colindantes. El sector colaborará en un 27,17% en la ejecución del paso inferior de la Autovía del Guadalhorce para la conexión con el sector colindante UR-1A. El Plan Parcial justificará la naturaleza geotécnica del terreno y establecerá las medidas correctoras para su urbanización y edificación. (o.p.r.)				
CONDICIONES DE EJCUCIÓN	La ejecución de las obras de urbanización se efectuará conforme a lo previsto en las normas técnicas de urbanización del presente documento. El plan parcial de ordenación asumirá los compromisos de elaboración e implantación de la depuradora de aguas residuales y en cualquier caso garantizará la depuración, así mismo recogerá las condiciones establecidas en el artº 231 sobre el abastecimiento de agua al sector. Las cesiones no localizadas se ubicarán según criterio municipal.(o.p.r.)				
PLAZOS					
PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL ORDENACIÓN				
	24 MESES DESDE LA APROBACIÓN DEL DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL (o.p.r.)				
GESTIÓN	PROYECTO DE REPARCELACIÓN				
	8 MESES DESDE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PPO (o.p.r.)				
EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN				
	8 MESES DESDE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PPO (o.p.r.)				

(o.e.) Ordenación estructural.

(o.p.r.) Ordenación pormenorizada preceptiva.

(o.p.p.) Ordenación pormenorizada potestativa.

PGOU, ADAPTACIÓN DE LAS NN.SS. DE CÁRTAMA			
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		UR-1B-2	
IDENTIFICACIÓN			
LOCALIZACIÓN	CÁRTAMA	SECTOR	UR-1B-2
CLASIFICACIÓN	URBANIZABLE	AR	AR-1B-2
TIPO	SECTORIZADO		
ESQUEMA DE OCUPACIÓN DEL USO COMERCIAL			
			
La zona tramada habrá de ser destinada a uso comercial (o.p.r.)			
GESTIÓN			

(o.e.) Ordenación estructural.

(o.p.r.) Ordenación pormenorizada preceptiva.

(o.p.p.) Ordenación pormenorizada potestativa.

PGOU, ADAPTACIÓN DE LAS NN.SS. DE CÁRTAMA				
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO			UR-1B-3	
IDENTIFICACIÓN				
LOCALIZACIÓN	CÁRTAMA		SECTOR	UR-1B-3
CLASIFICACIÓN	URBANIZABLE		AR	AR-1B-3
TIPO	SECTORIZADO			
PLANEAMIENTO				
FIGURA DE PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL ORDENACIÓN	ORDENANZAS	N7A, N-4,A-1,A-2, A-3 Y EQUIPAMIENTOS (o.p.p.)	
SUPERFICIE m2s.	236.727,93	USO CARACTERÍSTICO	RESIDENCIAL (o.e.)	
INDICE DE EDIFICABILIDAD m2t/m2s.	0,3386 (o.e.)	TECHO MÁXIMO EDIFICABLE m2t.	80.156,08	
DENSIDAD VIV./Ha.	30 (o.e.)	Nº MAX. VIVIENDAS INCLUIDAS V. PROTEGIDAS	710	
		Nº MIN. VIVIENDAS PROTEGIDAS	304	
DOTACIONES MÍNIMAS	AL. PÚBLICA m2s.	EQUIPAMIENTOS (m2s.)	OTROS	
	23.672,79	Según LOUA y RP, en función de los usos finales, a determinar por el PP.	401 PLAZAS DE APARCAMIENTO EN VIALES	
GESTIÓN				
OBJETO	URBANIZACIÓN Y CESIÓN			
APROVECHAMIENTOS	INDICE DE APROVECHAMIENTO MEDIO	0,300 (o.e)	COEF. CONVERSIÓN VPO	0,7
	OBJETIVO (m2t.)	RESERVA MÍNIMA TECHO DESTINADO A VIVIENDA PROTEGIDA (m2t.)(o.e.)	CESIÓN AYUNTAMIENTO VPO (m2t.)	
	80.156,08	30.436,45 (o.e)	10.145,48 (o.e.)	
SISTEMA DE ACTUACIÓN	COMPENSACION	PROYECTO DE REPARCELACIÓN		
EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN			
CONDICIONES PARTICULARES				
CONDICIONES DE ORDENACION Y USO	La red viaria principal será la dibujada en los planos. Se establecerá una franja de reserva viaria a todo lo largo de la carretera del Valle que tendrá una anchura igual a 50 m. Se acondicionará la fachada urbana del margen de la travesía de la C.A.C. Estación-Coín.Se garantizarán las conexiones viarias y de infraestructuras con los sectores colindantes.El sector colaborará en un 53,61% en la ejecución del paso inferior de la Autovía del Guadalhorce para la conexión con el sector colindante UR-1A.. El Plan Parcial justificará la naturaleza geotécnica del terreno y establecerá las medidas correctoras para su urbanización y edificación. (o.p.r) Los porcentajes aproximados de cada tipología son: 40%-A1, 40%-A2 y 20%-A3. (o.p.p.).			
CONDICIONES DE EJCUCIÓN	La ejecución de las obras de urbanización se efectuará conforme a lo previsto en las normas técnicas de urbanización del presente documento. El plan parcial de ordenación asumirá los compromisos de elaboración e implantación de la depuradora de aguas residuales y en cualquier caso garantizará la depuración, así mismo recogerá las condiciones establecidas en el artº 231 sobre el abastecimiento de agua al sector. Las cesiones no localizadas se ubicarán según criterio municipal.			
PLAZOS				
PLANEAMIENTO	PLAN PARCIAL ORDENACIÓN			
	24 MESES DESDE LA APROBACIÓN DEL DOCUMENTO DE MODIFICACIÓN PUNTUAL (o.p.r.)			
GESTIÓN	PROYECTO DE REPARCELACIÓN			
	8 MESES DESDE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PPO (o.p.r.)			
EJECUCIÓN	PROYECTO DE URBANIZACIÓN			
	8 MESES DESDE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PPO (o.p.r.)			

(o.e.) Ordenación estructural.

(o.p.r.) Ordenación pormenorizada preceptiva.

(o.p.p.) Ordenación pormenorizada potestativa.

ANEXO III
PLANO 0.2

