

SUBSANACIONES INTRODUCIDAS EN EL DOCUMENTO PARA CUMPLIMIENTO DE LA ORDEN DE 04 DE DICIEMBRE DE 2.012

Por orden de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente de 04/12/2012, se resuelve sobre la aprobación definitiva del presente documento de modificación nº4 del PGOU de El Ejido, en la que se **dispone la suspensión** de todas las determinaciones del documento, que deberán ser objeto de las siguientes subsanaciones:

- 1) *Deberá cumplirse lo regulado en el artículo 36.2.a)2ª de la LOUA en los diferentes ámbitos afectados por la presente innovación, en cuanto al mantenimiento de la proporción y calidad de las dotaciones respecto al aprovechamiento, dado que se constata que de las determinaciones previstas resulta la alteración de la superficie destinada a dotaciones.*
- 2) *Además el documento que levante la suspensión deberá incluir o, en su caso, resolver:*

La justificación de los cambios de coeficiente de homogeneización establecidos en las fichas modificadas de los ámbitos SUNC-8-SA, SUT-13-SA y "San Agustín AR.SA".

Las contradicciones existentes entre las fichas urbanísticas y los cuadros resumen de los ámbitos SUNC-8-SA, SUT-13-SA y "San Agustín AR.SA".

La alteración de la cuantificación de los sistemas generales incluidos en el sector SUS-1-SA, y de la superficie del mismo.

- 3) *En cuanto a la documentación de la innovación, de conformidad con el artículo 36.2.b) de la LOUA, se deberá integrar la documentación modificada que sustituye a la correspondiente al instrumento en vigor, que en el presente documento aparece repartida entre los distintos apartados del mismo, en la que se contienen las determinaciones resultantes de las modificaciones que afectan a la ordenación estructural que son objeto de la presente Orden. Dicha documentación se deberá completar con la que incluya las nuevas determinaciones resultantes de dichas modificaciones que afecten a los ámbitos de suelo de Dotaciones Complementarias en suelo urbano no consolidado DC-SA-3 y ámbito de suelo urbano consolidado AMPUR-1-AS-SA (Área de Mantenimiento del Planeamiento Urbanístico).*
- 4) *Asimismo, deberá resolver el error existente en la ficha del ámbito SUNC-8-SA en relación al área de reparto a la que se adscribe el mismo.*
- 5) *Por último, el documento que corrija estas deficiencias sustanciales deberá someterse a nueva información pública, de conformidad con lo establecido en el artículo 32.1.3ª) de la LOUA.*

Para subsanar las deficiencias indicadas se han introducido en el documento las siguientes **CORRECCIONES**:

- *Sobre el cumplimiento del Art. 36.2.a)2ª mantenimiento de la proporción y calidad de las dotaciones respecto al aprovechamiento, se incorporan al documento en el apartado 5.1., justificación de las medidas compensatorias en relación al incremento del aprovechamiento, previa definición del área homogénea y obtención de la media dotacional.*
- *Justificación de los cambios de coeficiente de homogeneización establecidos en las fichas modificadas de los ámbitos SUNC-8-SA, SUT-13-SA y "San Agustín AR.SA", se corrige el documento manteniendo los coeficientes de homogeneización y el resto de determinaciones del PGOU en vigor. Las modificaciones en las fichas son las siguientes*
 - *SUNC-7-SA: se incrementa la superficie del ámbito, se modifica el área de reparto al que pertenece, al cambiar su uso residencial por terciario,*

disminuye el aprovechamiento y se suprime edificabilidad residencial, disminuyendo por tanto el número de viviendas y la población.

- *SUNC-8-SA: se incrementa la superficie del ámbito y como consecuencia se incrementa el aprovechamiento y el techo edificable. Se incrementan proporcionalmente las dotaciones locales. Se mantiene el área de reparto AR-SA-1 al que pertenece.*
- *SUT-13-SA: se mantiene la superficie del ámbito, pero se incrementa la superficie de Dotación Complementaria para corregir error existente. Igualmente se corrige contradicción existente entre coeficiente de uso y tipología que figura en ficha respecto al que figura en el cuadro resumen del Área de Reparto Como consecuencia se incrementa el aprovechamiento y se disminuye el techo a consecuencia del ajuste del coeficiente. Se incrementan proporcionalmente las dotaciones locales. Se mantiene el área de reparto AR-SA-1 al que pertenece*

- *Sobre las contradicciones existentes entre las fichas urbanísticas y los cuadros resumen de los ámbitos SUNC-8-SA, SUT-13-SA y "San Agustín AR.SA", se corrigen los errores en dicha documentación.*
- *Sobre la alteración de la cuantificación de los sistemas generales incluidos en el sector SUS-1-SA, y de la superficie del mismo", se corrige el documento manteniendo las mismas superficies de sistemas generales del documento vigente.*
- *Sobre el error existente en la ficha del ámbito SUNC-8-SA en relación al área de reparto a la que se adscribe el mismo", se corrige dicho error.*
- *Se incluye la ficha del ámbito de suelo urbano consolidado AMPUR-1-AS-SA, manteniendo la edificabilidad del planeamiento precedente..*

5.1.3.- Cuantificación de las medidas compensatorias.

5.2.- Valoración de la incidencia de las determinaciones del documento en la ordenación del territorio.

5.3.- Justificación de no incremento poblacional.

5.4.- Justificación cumplimiento de los estándares de sistemas generales (Art. 10.A.b1. de la LOUA)

6. INFORMES SECTORIALES Y TRAMITACIÓN.

INDICE.

A) MEMORIA GENERAL

1.- ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.

2.- NECESIDAD DE TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO.

3.- CONTENIDO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

3.1.- Ajuste del eje viario del Sistema General de San Agustín.

3.2.- Consecuencias de la modificación:

a) Modificación del trazado de la banda de protección paisajística del vial Ctra. Municipal de San Agustín a la Carretera del Faro y la Carretera Municipal de San Agustín a la Carretera Provincial de Roquetas de Mar.

b) Modificaciones en los ámbitos de suelo urbano no consolidado SUNC-7-SA, SUN-8-SA y sector de suelo urbanizable SUS-1-SA

c) Ficha del AMPUR-1-AS-SA

3.3.- Resolución de las contradicciones existentes en los coeficientes de ponderación del uso Residencial Plurifamiliar Ab, entre fichas de suelo urbano no consolidado con dicho uso y cuadros resumen de aprovechamientos del AR-SA-1.

4.- AJUSTES Y CORRECCIONES.

4.1.- Incremento de D.C. en unidad SUT-13-SA.

4.2.- Corrección en la inclusión de Sistemas Generales SEL/1-I correspondiente a la ficha del sector SUS-1-SA.

5. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN EL DOCUMENTO.

5.1.- Medidas compensatorias como consecuencia del incremento de aprovechamiento.

5.1.1.- Establecimiento del área homogénea.

5.1.2.- Cálculo de la media dotacional.

I. ANTECEDENTES DE PLANEAMIENTO.

1. El P.G.O.U. del Municipio de El Ejido fue aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U. por resolución de fecha 25 de julio de 2.002, publicado en el B.O.P. el 9 de Agosto de 2002. Posteriormente fue aprobado definitivamente un Texto Refundido del PGOU el 19 de noviembre de 2.003, el cual fue publicado en el B.O.P. el 12 de Febrero de 2004.
2. El P.G.O.U. desde su aprobación definitiva, ha sido objeto de las siguientes modificaciones puntuales:
 - Modificaciones de carácter puntual no estructurantes, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 07 de marzo de 2.005, publicado en el B.O.P. el 08 de junio de 2.005
 - Modificaciones de carácter puntual estructurantes, aprobadas por la C.P.O.T.U. en sesión de fecha 18 de febrero de 2.005.
 - Modificación puntual para reclasificación del sector SUS-6-LR, aprobada definitivamente por la C.P.O.T.U. en sesión de fecha 19 de octubre de 2.006
 - 3 Modificaciones puntuales referidas a los ámbitos SUMPA-4-BA, SUMPA-1-S, SUMPA-1-GV, aprobadas definitivamente por la C.P.O.T.U. en sesión de fecha 29 de junio de 2.006. Posteriormente fueron publicados: el SUMPA-4-BA en el BOJA N° 176 de fecha 11 de septiembre de 2.006, el SUMPA-1-S en el BOJA N° 73 de fecha 14 de abril de 2.008 y el SUMPA-1-GV en el BOJA N° 176 de fecha 11 de septiembre de 2.006
 - ADAPTACION A LA LOUA del PGOU de El Ejido, aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U. en sesión 21 de mayo de 2.008, publicado en el BOJA N° 122 de 25 de Junio de 2.009
 - REVISIÓN del PGOU DE EL EJIDO, aprobado definitivamente por la C.P.O.T.U. en sesión de fecha 23 de enero de 2.009, publicado en el BOJA N° 175 de 7 de septiembre de 2.009
 - MODIFICACIÓN N°1 DE CARÁCTER ESTRUCTURAL DEL PGOU, aprobada inicial y provisionalmente, en la actualidad pendiente de aprobación definitiva por parte de la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la J.A.

- MODIFICACIÓN N°2 DE CARÁCTER NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 02 de noviembre de 2.010, inscrito en el RIU, publicado en el BOP el 11/01/2011.
- MODIFICACIÓN DE NORMATIVA DEL PGOU, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 09 de diciembre de 2.009 (BOP 15/01/2010)
- MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS DEL PGOU, aprobada por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 27 de julio de 2.009 (BOP 04/11/2009)
- MODIFICACIÓN DE NORMATIVA DEL PGOU, aprobada inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 07 de febrero de 2.011.
- MODIFICACIÓN PARCIAL NO ESTRUCTURAL DEL PGOU, ÁMBITOS AMPUR-1-EN-ES Y SUMPA-1-ES-SD, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 07 de febrero de 2.011.
- MODIFICACIÓN DE LAS ORDENANZAS DEL PGOU, aprobada inicialmente por el Ayuntamiento Pleno en sesión de fecha 07 de febrero de 2.011, en tramitación.

La Modificación del P.G.O.U. que se somete a tramitación, es considerada como innovación de carácter puntual, no incluidas en los supuestos de Revisión establecidos por la ley.

La Modificación consiste con carácter general, en ajustes subsanables o puntuales que la aplicación del P.G.O.U. ha puesto de manifiesto y requieren ser solventadas con relativa urgencia.

2.- NECESIDAD DE TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO.

Una vez aprobado definitivamente el documento de Revisión y Adaptación a la LOUA del PGOU de El Ejido, y pasado un período de tiempo suficiente de vigencia del mismo, se han detectado incorrecciones u omisiones del documento, que han de ser solventados con relativa urgencia.

El contenido de las modificaciones incorporadas se justifica detalladamente en los siguientes puntos.

Como consecuencia del desplazamiento al sur del sistema general viario, se producen modificaciones en la ordenación pormenorizada de los ámbitos citados, siendo las modificaciones introducidas en cada uno de ellos, las siguientes:

3.- CONTENIDO Y OBJETO DE LA MODIFICACIÓN.

3.1.- Ajuste del eje viario del Sistema General de San Agustín.

Se plantea un desplazamiento en el sistema general viario situado en el núcleo de San Agustín, actualmente colindante al Sur con el AMPUR-1-AS-SA.

Los motivos que conlleva a adoptar estos cambios se basan en que la ubicación actual del sistema general genera una división del núcleo urbano residencial en 2 zonas, impidiendo la continuidad y dificultando la unión de ambas.

Se ha considerado conveniente que dicho vial esté situado en el borde Sur del núcleo, junto a los sistemas generales de espacios libres. Su ubicación en esta zona supone, además, una protección añadida en relación a futuros crecimientos que impliquen una aproximación al espacio natural Punta Entinas Sabinal, favoreciendo una mayor cohesión de la zona consolidada.

3.2.- Consecuencias de la modificación del trazado del eje viario del sistema general en San Agustín.

Se analizan en los siguientes puntos las consecuencias que conlleva el desplazamiento del viario en los suelos clasificados de urbanos y urbanizables.

a) Modificación del trazado de la banda de protección paisajística del vial Ctra. Municipal de San Agustín a la Carretera del Faro y la Carretera Municipal de San Agustín a la Carretera Provincial de Roquetas de Mar.

La banda de protección paisajística de 110 m de ancha, debe ser coincidente con el trazado actual de dicho vial, y enlazar con el sistema general viario situado en el SUS-1-SA citado en el punto anterior, con el mismo trazado definido en los planos de ordenación pormenorizado correspondientes.

Se corrige error detectado en el trazado de dicha banda de protección en los planos de ordenación estructural del territorio municipal, de forma que sea coincidente con las carreteras actuales. El trazado corregido es similar al contenido en el PGOU vigente, solo que se hace coincidir con las carreteras de titularidad municipal actuales.

b) Modificaciones en los ámbitos de suelo urbano no consolidado SUNC-7-SA, SUN-8-SA y sector de suelo urbanizable SUS-1-SA.

SUNC-8-SA: esta unidad, actualmente de uso residencial, sufre un incremento de superficie al modificarse su delimitación, incrementándose el aprovechamiento urbanístico y el techo edificable. Se incrementan las dotaciones locales, proporcionalmente a dicho incremento con la media dotacional de 0,50247 m²s/m²e obtenida en apartados anteriores. Se mantiene el área de reparto AR-SA-1 al que pertenece y los coeficientes de homogeneización correspondientes. Se corrige error en la ficha en lo referente al área de reparto al cual pertenece.

SUNC-7-SA: esta unidad sufre un incremento en la superficie del ámbito, se modifica el área de reparto al que pertenece, al cambiar su uso residencial por terciario por lo que en el documento modificado se incluye en el AR-SA-2. Al ser el aprovechamiento de éste área de reparto inferior, se disminuye el aprovechamiento y se suprime edificabilidad residencial. Esta disminución compensa el incremento del número de viviendas y la población del SUNC-8-SA. Se mantienen las dotaciones locales de espacios libres y se incrementa los equipamientos según estándares del Art. 17 de la LOUA.

SUS-1-SA: este sector mantiene las condiciones del PGOU en vigor, se mantienen idénticos los sistemas generales incluidos de espacios libres y viario. Se corrige error en la ficha urbanística, en relación al sistema general SEL/2-1 que había sido omitido.

c) Ficha del AMPUR-1-AS-SA

RÉGIMEN DEL SUELO DEL AMPUR-1-AS-SA: se mantienen las condiciones actuales del AMPUR-1-AS-SA, no afectándose este ámbito. Se mantiene el uso y se introduce nuevos viarios que afectan exclusivamente a la ordenación pormenorizada, siendo las parcelas afectadas de titularidad municipal.

Se corrige la ficha urbanística de este ámbito para adecuarlo a la nueva ordenación pormenorizada.

* Se corrigen también los planos de ordenación pormenorizada referido a los ámbitos citados anteriormente.

* Igualmente se corrigen los cuadros de Aprovechamientos Homogeneizados de las Áreas de Reparto de suelo urbano no consolidado de San Agustín, para usos residenciales y para usos de actividades económicas, contenidos en el Tomo III del PGOU, referente a Normativa, Ordenanzas y Áreas de Reparto

Determinaciones que no se alteran en la presente modificación.

- Régimen urbanístico del AMPUR-1-AS-SA: no sufre alteración, se mantiene como suelo urbano consolidado.
- Dotaciones complementarias D.C.: no se alteran.
- Sistemas generales: no sufren modificación respecto al documento actual.

3.3.- Resolución de las contradicciones existentes en los coeficientes de ponderación del uso Residencial Plurifamiliar Ab, entre fichas de suelo urbano no consolidado con dicho uso y cuadros resumen de aprovechamientos del AR-SA-1.

El presente documento tiene también por objeto resolver las contradicciones detectadas en el documento vigente, respecto de los coeficientes de homogeneización que constan en las fichas de las unidades de suelo urbano no consolidado SUNC-7-SA de 0,83, SUNC-8-SA de 0,88 y SUT-13-SA de 0,82, para el uso Residencial Plurifamiliar Ab, dado que no son coincidentes entre sí, ni coincidentes con los que constan en el cuadro resumen de *"aprovechamientos homogeneizados del área de reparto de suelo urbano no consolidado San Agustín residencial"* de 0,82.

Establecimiento del coeficiente de homogeneización del uso residencial plurifamiliar Ab en el área de reparto AR-SA-1.

El coeficiente de homogeneización es un parámetro que pondera de modo relativo el beneficio potencial o expectativa de beneficio del suelo, entre el uso y tipología característica y los restantes usos y tipologías que existen en el área de reparto. Se establece de acuerdo con el Art. 59 y siguientes de la LOUA.

Para la determinación del coeficiente de homogeneización de dicho uso, se tienen en cuenta los factores que constan en el documento nº4 del PGOU sobre Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio (Tomo III), en concreto lo establecido en el punto 2 sobre *Cálculo justificativo de los coeficientes de homogeneización*.

Dichos factores son básicamente:

- Datos del sector inmobiliario del ámbito, que incluye los precios medios de venta por unidad de superficie edificada para cada uso y tipología y el beneficio probable de los promotores.
- Relación entre beneficio económico unitario obtenido para cada uso y tipología con respecto a la inversión realizada y riesgo.

Teniendo en cuenta dichos factores que constan en el documento vigente, el coeficiente que se adecúa a la tipología residencial plurifamiliar Ab es de:

Coeficiente de homogeneización = 0,88

Corrigiéndose el documento tanto en fichas como en cuadro resumen para su debida concordancia.

4.- AJUSTES Y CORRECCIONES.

4.1.- Incremento de D.C. en unidad SUT-13-SA

Se incrementan las D.C. adscritas a la unidad de suelo urbano SUT-13-SA, con objeto de que exista coincidencia entre la superficie gráfica y la sumatoria de DC de cada uno de los ámbitos de San Agustín, tal y como se justifica en los cuadros resumen siguientes.

DC EN SAN AGUSTÍN PGOU 2009		
	SUPERFICIE	
DENOMINACIÓN	SUNC	CD PGOU 2009
	M2	M2
SUNC-1-SA	25.563,00	0,00
SUNC-2-SA	32.819,00	0,00
SUT-3-SA	28.008,00	1.662,00
SUT-4-SA	12.880,00	2.543,00
SUNC-7-SA	26.641,00	3.690,00
SUNC-8-SA	29.760,00	6.435,00
SUNC-9-SA	23.978,00	7.297,00
SUNC-10-SA	21.063,00	3.916,00
SUNC-11-SA	10.449,00	8.379,00
SUNC-12-SA	7.475,00	3.152,00
SUT-13-SA	41.001,00	6.300,00
SUMA	259.637,00	43.374,00

DC EN SAN AGUSTÍN PGOU 2002		
	SUPERFICIE	
DENOMINACIÓN	ANCOR	DC PGOU 2002
	M2	M2
ANCOR-1-SA	25.563,00	0,00
ANCOR-2-SA	32.819,00	0,00
ANCOR-3-SA	28.008,00	1.662,00
ANCOR-4-SA	12.880,00	2.543,00
ANCOR-5-SA	31.266,00	0,00
ANCOR-6-SA	18.063,00	261,00
ANCOR-7-SA	19.386,00	2.446,00
ANCOR-8-SA	34.044,00	3.484,00
ANCOR-9-SA	23.978,00	7.297,00
ANCOR-10-SA	21.063,00	3.916,00
ANCOR-11-SA	10.449,00	8.379,00
ANCOR-12-SA	7.475,00	3.152,00
ANCOR-13-SA	20.077,00	6.124,00
SUMA	285.071,00	39.264,00

REALMENTE MIDE PGOU 2009 SEGÚN DELIMITACION		
	DC-A1	7.868,09
	DC-A2	7.883,20
	DC-A3	28.759,77
	TOTAL	44.511,06

REALMENTE MIDE PGOU 2002 SEGÚN DELIMITACION		
	DC-A1	7.868,09
	DC-A2	7.883,20
	DC-A3	28.759,77
	TOTAL	44.511,06

En consecuencia existe una diferencia entre la realidad y el contenido de las fichas de:

$$44.511,06 \text{ m}^2 - 43.374,00 \text{ m}^2 = 1.137,06 \text{ m}^2$$

Esta superficie es la que se incrementa en el SUT-13-SA.

Como consecuencia se incrementa el aprovechamiento y el techo edificable. Se incrementan proporcionalmente las dotaciones locales. Y se mantiene el área de reparto AR-SA-1 al que pertenece, tal y consta en la ficha correspondiente.

4.2.- Corrección en la inclusión de Sistemas Generales correspondiente a la ficha del sector SUS-1-SA.

Se ha detectado un error en la ficha del SUS-1-SA, ya que falta incluir la superficie de 11.199 m² de sistemas generales de espacios libres ubicado en el SEL/2-1, que ya figuraba en la ficha del sector en el PGOU 2002.

Se corrige la ficha manteniendo todas las determinaciones en cuanto a densidades y edificabilidad máxima del PGOU vigente y añadiéndole la superficie del citado sistema general

5. JUSTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES CONTENIDAS EN EL DOCUMENTO.

5.1.- Medidas compensatorias como consecuencia del incremento de aprovechamiento.

5.1.1.- Establecimiento del área homogénea.

De conformidad con lo establecido en la disposición transitoria primera de la Ley 2/2012, dado que la presente innovación presenta un incremento de aprovechamiento lucrativo, es necesario establecer un área homogénea para el cálculo de la media dotacional, con la finalidad de mantener la proporción y calidad de las dotaciones respecto al aprovechamiento (Art. 36.2.a)2ª de la LOUA).

Según la disposición transitoria, el ámbito espacial del área homogénea ha de cumplir los siguientes condiciones:

- Presentar características de estructura urbana unitarias.
- Disponer de usos y tipologías edificatorias homogéneas.

Se establece como área homogénea en el núcleo de San Agustín, la delimitación del suelo urbano consolidado con ordenanza CLZ1.

5.1.2.- Cálculo de la media dotacional.

La media dotacional viene expresada, según apartado. 2a)g) del Art. 10 de la LOUA, por el cociente entre la superficie dotacional y la edificabilidad global de la zona.

Superficie dotacional existente más prevista en el PGOU.

Dotación EQUIPAMIENTOS	Superficie m2
Colegio C, Estanques	6.315,00
Equipamiento Plaza	1.078,00
Iglesia	1.110,00

Manzana 1 Calle Magisterio	1.720,00
Manzana 2 Calle Magisterio	5.398,00
Manzana Calle Tornado	2.082,00
Manzana Calle Escuelas	2.325,00
Manzana Calle Agua	1.619,00
Manzana 3 Calle Magisterio	186,00
TOTAL	21.833,00

Dotación ZONAS VERDES	Superficie m2
Calle Entinas	571,00
Plaza Calle Agua	3.550,00
Plaza Iglesia	2.812,00
Plaza Calle Los Pozos	660,00
Parque Calle Mirasol	14.952,00
Áreas libres Calle El Aljibe	1.630,00
DC-SA2	7.758,00
TOTAL	31.933,00

Superficie dotacional = 21.833 + 31.933 = **53.766 m2.**

Edificabilidad global.-

Superficie parcelas = 178.337 m2

Edificabilidad = 0,60 m2/m2

Edif. Global = 107.002 m2c

Media dotacional del area CLZ1.-

53.766 / 107.002 = **0,50247 m2s/m2e**

5.1.3.- Cuantificación de las medidas compensatorias.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.-

SUNC-7-SA.-

En el documento original esta unidad tiene uso residencial, modificándose en el documento sometido a trámite para uso terciario. Como consecuencia se modifica el Área de Reparto pasando de la AR-SA-1 al Área de Reparto AR-SA-2.

Como consecuencia de las nuevas determinaciones incluidas en el PGOU, se reduce el techo residencial en 26.641 m² y el número de viviendas en 200 unidades.

ÁMBITO	SUP ACTUAL	D.C. ACTUAL	SUP MODIF	DC MODIF	APROV ACT	TECHO ACT	APROV MOD	TECHO MOD	INCR APROV	INCR TECHO	DISMIN TECH RESIDEN
	m ²	m ²	m ²	m ²	uah	m ² e	uah	m ² e	uah	m ² e	
SUNC-7-SA	26.641,00	3.690,00	29.321,00	3.690,00	23.696,55	26.641,00	16.446,08	16.446,08	-7.250,47	-10.194,92	26.641,00

Al modificarse el área de reparto, el aprovechamiento sufre una disminución de 7.250,47 uah, y la unidad sufre un pequeño incremento en la superficie de suelo.

Dotaciones:

Espacios libres: 7.084 m², que supone el 24,16% de la superficie de la unidad.

Equipamientos: 1.613 m², que supone el 5,50% de la superficie de la unidad.

Esta unidad no presenta incremento de aprovechamiento.

SUNC-8-SA.-

En el documento original y modificado tiene uso residencial, estando incluida en el área de reparto AR-SA-1.

Como consecuencia de las nuevas determinaciones incluidas en el PGOU, se incrementa la superficie del ámbito y como consecuencia el techo residencial en 8.484,00 m² y el número de viviendas en 76 unidades.

AMBITO	SUP ACTUAL	D.C. ACTUAL	SUP MODIF	DC MODIF	APROV ACT	TECHO ACT	APROV MOD	TECHO MOD	INCR APROV	INCR TECHO	DISMIN TECH RESIDEN	USO mod	AREA REPARTO
	m ²	m ²	m ²	m ²	uah	m ² e	uah	m ² e	uah	m ² e			
SUNC-8-SA	29.760,00	6.435,00	39.948,00	6.435,00	28.277,89	29.760,00	33.655,50	38.244,00	5.377,62	8.484,00	0,00	RESID	AR-SA-1

El aprovechamiento sufre un incremento de de 7.392 uah, y la unidad sufre un incremento en la superficie de suelo.

Dotaciones y medidas compensatorias:

Incremento de techo edificable = 8.484,00 m²e

Media dotacional = 0,50247 m2s/m2e

Medidas compensatorias = 8.484 x 0,50247 = **4.263 m2s**

Dotaciones necesarias = 6.334 + 4.263 = **10.597,00 m2s** (dotaciones locales).

SUT-13-SA.-

En el documento original y modificado tiene uso residencial, estando incluida en el área de reparto AR-SA-1.

Como consecuencia de las nuevas determinaciones incluidas en el presente documento, se incrementa la superficie del ámbito por incrementarse la D.C. Con ello se incrementa el aprovechamiento objetivo en 825,00 uah, disminuyéndose el techo edificable al proceder a la corrección de error existente en el PGOU vigente, en la asignación del coeficiente de uso y tipología que figura en la ficha respecto al del cuadro resumen del Área de Reparto.

El coeficiente que figura en ficha es de 0,82 corrigiéndose éste por el de 0,88 que figura en el cuadro resumen. Se opta por mantener 0,88 como coeficiente, ya que con ello se reduce el techo edificable y la densidad de viviendas.

AMBITO	SUP ACTUAL	D.C. ACTUAL	SUP MODIF	DC MODIF	APROV ACT	TECHO ACT	APROV MOD	TECHO MOD	INCR APROV	INCR TECHO	DISMIN TECH RESIDEN	USO mod	AREA REPARTO
	m2	m2	m2	m2	uah	m2e	uah	m2e	uah	m2e			
SUT-13-SA	41.001,00	6.300,00	41.001,00	7.437,00	34.322,00	41.856,00	35.147,00	39.940,00	825,00	0,00	1.916,00	RESID	AR-SA-1

Dotaciones y medidas compensatorias:

Incremento de techo edificable = no se incrementa.

Dotaciones locales = 5.604 + 506,00 = **6.110,00 m2s**.

SUS-1-SA.-

En el documento original y modificado tiene uso residencial, estando incluida en el área de reparto AR-1.

Como consecuencia de las nuevas determinaciones incluidas en el PGOU, se incrementa la superficie del ámbito por incrementarse la D.C. Como consecuencia el techo residencial en 6.907,00 m2 y el aprovechamiento urbanístico en 8.750 uah, sin que se altere el número de viviendas.

AMBITO	SUP ACTUAL	D.C. ACTUAL	SUP MODIF	DC MODIF	APROV ACT	TECHO ACT	APROV MOD	TECHO MOD	INCR APROV	INCR TECHO	DISMIN TECH RESIDEN	USO mod	AREA REPARTO
	m2	m2	m2	m2	uah	m2e	uah	m2e	uah	m2e			
SUS-1-SA	187.438,00	33.106,00	187.438,00	44.305,00	172.303,00	108.000,00	181.053,00	114.907,00	8.750,00	6.907,00	0,00	RESID	AR-1

Dotaciones y medidas compensatorias:

Incremento de techo edificable = 6.907,00 m2e

Media dotacional = 0,50247 m2s/m2e

Medidas compensatorias = $6.907 \times 0,50247 = 3.471 \text{ m}^2\text{s}$

Dotaciones necesarias = $35.994 + 3.471 = 39.465,00 \text{ m}^2\text{s}$ (dotaciones locales).

5.2.- Valoración de la incidencia de las determinaciones del documento en la ordenación del territorio.

Conforme establece la disposición adicional segunda de la Ley 1/1994 de Ordenación Urbanística de Andalucía, se valora la incidencia de las determinaciones del presente documento en la ordenación del territorio

Se valoran los siguientes elementos:

Sistema de asentamientos de población.

La modificación no contiene determinaciones que afecten al sistema de asentamientos de población, al mantenerse todas las determinaciones del plan vigente, no generándose nuevos suelos residenciales ni nuevos núcleos de población.

Sistema de comunicaciones y transportes.

El sistema de comunicaciones establecido en el vigente PGOU para el municipio, basado en la red de carreteras y la implantación de un metro ligero que une los núcleos de mayor población, no sufre alteraciones con la modificación planteada.

Equipamientos.

El presente documento no establece en cuanto a los equipamientos actuales, ninguna modificación.

Se cumplen las determinaciones del Art. 36 de la LOUA, manteniéndose la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otras.

Infraestructuras generales.

El contenido de las modificaciones no supone alteración de los parámetros de dimensionado de las infraestructuras generales.

Ordenación de usos y protección del suelo no urbanizable.

Con respecto a la ordenación de usos del suelo no urbanizable, la modificación no altera ningún parámetro.

Solamente se corrige el trazado de la banda de protección paisajística del vial procedente de la Ctra del Alcor a San Agustín, junto al núcleo, para hacerlo coincidir en su trazado con la carretera actual.

5.3.- Justificación de no incremento poblacional.

No existe incremento en densidades ni edificabilidades de los ámbitos afectados en la presente modificación.

5.4.- Justificación cumplimiento de los estándares de sistemas generales (Art. 10.A.c.1. de la LOUA).

Los sistemas generales definidos en este artículo están referidos a parques, jardines y espacios libres, no siendo objeto del presente modificación del PGOU la alteración de las superficies de suelo destinados a estos usos.

6. INFORMES SECTORIALES Y TRAMITACIÓN.

El presente documento tiene carácter estructural, por afectar a las determinaciones establecidas en el Art. 10.1. de la LOUA.

No se requieren informes sectoriales.