

MEMORIA DE GESTIÓN

EQUIPO REDACTOR:**Directores**

- Joaquín Aramburu Maqua. Arquitecto
- Fernando L. Herrera Mármol. Arquitecto

Arquitectos Urbanistas

- Cesar Luis Arribas Arribas
- Agustín García Labat
- Isidro Dominguez Cano

Demografía:

- Jesús Monteagudo López. Geógrafo. Universidad de Huelva

Infraestructuras Técnicas - Red viaria y tráfico:

- Juan Luis Alvarez Tovar. Ingeniero de Caminos Canales y Puertos.

Medio Físico y Estudio de Impacto Ambiental:

- Unidad Docente de Planificación de Proyectos. Departamento de Proyectos y Planificación Rural. Escuela Superior de Ingenieros de Montes. Universidad Politécnica de Madrid:

M0 Paz Aramburu Maqua. Doctora en Ciencias Biológicas.

Rafael Escribano Bombín. Ingeniero de Montes.

Manuel Díaz Martín. Licenciado en Ciencias Biológicas. Master en Evaluación y Corrección de Impacto Ambiental.

Análisis Socioeconómico

- Juan José García del Hoyo. Economista. Universidad de Huelva.

Análisis Jurídico Administrativo y Normativa:

- Miguel Ángel Mancheño Segarra. Abogado.

Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero:

- Concepción León Noval. Economista.

Producción:

- ARGOLA S.L.
- ARMENAR S.L.

Gerencia Municipal de Urbanismo - Ayuntamiento de Huelva

- José Arias Fontenla (Arquitecto Municipal)

ÍNDICE:

1.- ANTECEDENTES.....	1
1.1.- El Plan General Actual	
1.2.- El Marco Legal	
1.3.- Aspectos Básicos de la Gestión	
1.3.1.- Los criterios de partida	
1.3.2.- Las alteraciones del planeamiento	
1.3.3.- Los factores para la equidistribución	
2.- ÁREAS DE REPARTO. DELIMITACIÓN.....	5
2.1.- Criterios Jurídicos	
2.2.- Criterios de delimitación	
2.2.1.- División por forma de gestión	
2.2.2.- División por clases de suelo	
2.2.2.1.- En suelo urbano	
2.2.2.2.- En Suelo Urbanizable	
3.- CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO DE LAS AREAS DE REPARTO.....	12
3.1.- Definiciones Previas	
3.2.- Coeficientes de Ponderación Empleados	
3.2.1.- Justificación de los Coeficientes	
3.2.2.- Cuadros de Coeficientes	
3.3.- Calculo del Aprovechamiento Tipo Dentro del Suelo Urbano	
3.3.0.- General	
3.3.1.- Consolidado. Ar.ca 1	
3.3.2.- En renovación	
3.3.3.- En Unidades de Ejecución	
3.3.4.- En Planes Especiales de Reforma Interior	
3.3.5.- En Areas de Planeamiento Transitorio	
3.4.- En Suelo Urbanizable Programado	
4.- OBTENCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES	25
5.- REGISTROS.....	25
5.1. Registro de Facultades Urbanísticas	
5.2. Registro de Planeamiento y Gestión	
5.3. Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar	
5.4. Inventario del Patrimonio Municipal de Suelo	
5.5. Registro de Transferencia de Aprovechamientos	
5.5.1.- Funciones del Registro.	
5.5.2.- La Publicidad del Aprovechamiento Urbanístico	
5.5.3.- La Inscripción Administrativa de los Negocios Jurídicos de Disposición de dicho Aprovechamiento	

1.- ANTECEDENTES

1.1.- El Plan General Actual

El Plan que ahora se revisa, desarrollado al amparo de la Ley del 1975, estableció como únicos instrumentos de equidistribución y cesión, dentro del Suelo Clasificado, los que dicha Ley contemplaba para el Urbanizable Programado, fijando el Aprovechamiento para cada cuatrienio establecido por el Plan.

Las iniciativas, desarrolladas al amparo de aquella Ley, de aplicar los mismos criterios de equidistribución de cargas y beneficios al Suelo Urbano, materializadas por medio de las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos (TAU), o las reparcelaciones físicas o económicas, no se introdujeron en el Plan, por lo que la nueva legislación desarrollada a partir de la Revisión de la Ley del Suelo, del Texto Refundido del 92 y de la aplicación del mismo a la Comunidad Autónoma Andaluza, al fijar la obligatoriedad de fijar el Aprovechamiento Tipo (A.T) para la totalidad del Suelo Urbano, va a introducir unos nuevos mecanismos de gestión, que generarán temporalmente, confusión y resistencia a su aplicación por los agentes del mercado inmobiliario, sobre todo en el Suelo Urbano en renovación.

La no aplicación por parte del Ayuntamiento de la disposición transitoria primera del Texto Refundido de la Ley del suelo, incluso su reciente aplicación a las Unidades de Ejecución dentro del Suelo Urbano, son elementos que, aún más, vienen a añadir dificultad a la introducción de los nuevos mecanismos legales al Plan General de Huelva.

1.2.- El Marco Legal

La Ley 1/97 aprobada por el Parlamento de Andalucía el pasado mes de junio por vía de urgencia mediante el procedimiento de lectura única, pendiente aún de publicación en el BOJA, ha recuperado la vigencia del derogado parcialmente Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992.

La aprobación de la Ley 6/98 de 13 de Abril del 1998 (BOE n114) sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, introduce, de nuevo una modificación sustancial en el régimen del Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización (art1 14.4) y que retrotrae el citado régimen al contenido (en mayor o menor medida) de la Ley del 1975.

Nos encontramos pues, dentro de esta clase de suelo con una legislación autonómica que contradice los principios que se contemplan en la legislación estatal.

Al objeto de dar cumplimiento con el contenido de ambas legislaciones, desde el Plan se adoptan los siguientes criterios:

a.- La obtención de las dotaciones públicas se realizan por medio de su inclusión en Unidades de Ejecución, conforme se señala en la Memoria de Ordenación.

b.- El aprovechamiento susceptible de apropiación en el Suelo Consolidado por la Urbanización, coincide con el tipo del Área de reparto.

En fecha 21 de Junio, la Gerencia Municipal de Urbanismo dirige al Equipo Redactor el escrito cuyo contenido se contempla en la página siguiente, en el que se señala la oportunidad de que, cada solar de esta clase de Suelo sea coincidentes con un área de reparto.

La situación de absoluta provisionalidad en que se encuentra nuestra Comunidad Autónoma derivada de la derogación parcial del Texto Refundido de la Ley del Suelo, la posterior recuperación de su vigencia, la necesaria lectura concordada del Texto Refundido del 92 con el Decreto Ley 1/96 de 6 de junio de 1996, que ha de hacerse y la más que próxima aprobación de la Ley del Suelo de Andalucía, ha venido a dificultar la definitiva formalización del documento de Revisión del P.G.O.U. de Huelva. En cualquier caso, es probable que antes de la aprobación definitiva de la Revisión del Plan por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Andalucía, se tenga

ya un marco legal definitivo y estable o, al menos, no provisional.

A las recomendaciones técnico-jurídicas que pudieran hacerse desde la COTUA al momento de informar la Aprobación Definitiva de la Revisión que pudieran derivarse de la previsible aprobación de la Ley del Suelo de Andalucía, se estará.

1.3.- Aspectos Básicos de la Gestión

1.3.1.- Los criterios de partida

Desde el Plan se pretende conseguir:

a.- En el SU

- 1.- Reconocer las situaciones de consolidación dentro del mismo, estableciendo mecanismos jurídicos que posibiliten la no alteración del aprovechamiento ya apropiado por parte de los particulares.
- 2.- Definir, como se señala en el escrito de la Gerencia Municipal antes señalado, cada solar como área de reparto, en la idea de que una actuación más globalizadora tan solo produciría pequeñas regularizaciones entre distintos solares, con graves problemas de gestión.
- 3.- Definir como áreas de reparto independientes los ámbitos definidos como Planeamiento Diferido y Unidades de Ejecución, motivado por el hecho de que, en gran número de ellas los procesos de concertación han ido definiendo unos aprovechamientos que obligan a su fijación como Áreas de Reparto independientes.
- 4.- Asumir los ámbitos de planeamiento en régimen transitorio como Áreas de Reparto independientes, haciendo coincidir el aprovechamiento susceptibles de apropiación, con el derivado de los Proyectos de Compensación u otros instrumentos de Gestión, ya desarrollados y aprobados.

b.- En Suelo Urbanizable Programado

- 1.- Establecer un Área de Reparto única de los Sectores que comprenden el único cuatrienio que se programa desde el Plan.
- 2.- Buscar que las transferencias de aprovechamiento entre los diferentes Sectores se minimicen, asignando los Sistemas Generales adscritos a este Suelo a cada uno de los Sectores.

C.- En Suelo Urbanizable No Programado

- 1.- Establecer un Área de Reparto por cada ámbito a desarrollar por medio de un Programa de Actuación Urbanística, de éste Suelo, englobando dentro del mismo una parte de los Sistemas Generales adscritos al SUNP.

La promulgación de la Ley 1/1992 supuso la aplicación del sistema del Aprovechamiento Tipo dentro del Suelo Urbano, estableciéndose mecanismos de equidistribución de los Aprovechamientos Lucrativos entre todos los propietarios del Suelo Urbano, con las limitaciones de:

- A.- La equidistribución deberá realizarse dentro de una misma área de reparto
- B.- La ponderación de los diferentes Usos Lucrativos deberá realizarse por medio de coeficientes que tengan en cuenta, tan solo, los criterios de Uso y Tipología.

Este mecanismo permite, dentro de cada área de reparto:

- A.- Equidistribuir entre los propietarios los Usos diferentes allí localizados.
- B.- Obtener los Sistemas Locales incluidos dentro del área
- C.- Potenciar políticas de mantenimiento de Usos Dotacionales privados, protección de edificios e incentivación de Usos concretos.

La realidad del planeamiento de la ciudad de Huelva, como hemos señalado, está muy lejos de los mecanismos que esta Ley establece. El Plan General actual define que el aprovechamiento patrimonializable es el definido por las condiciones de Ordenación del Plan, en su totalidad.

Las actuaciones destinadas a la obtención de Sistemas Locales dentro del Suelo Urbano, se realizan por medio de la definición de Unidades de Ejecución, casi siempre por el Sistema de Expropiación.

Los edificios protegidos lo son a costa de la economía del titular, no existiendo mecanismos capaces de promover medidas de apoyo a la rehabilitación y compensación por la exigencia impuesta por el planeamiento.

Las Dotaciones privadas se mantienen vía Ordenación del Plan, no fijándose mecanismos de compensación de las mismas, respecto a los otros Usos, posiblemente más rentables, que se localizan en su entorno más inmediato.

Salvo que la iniciativa privada esté interesada, o bien que el planeamiento municipal lo imponga, con los problemas que ello genera, determinados Usos, menos rentables que otros, tienden a no aparecer en determinadas áreas, sin que por parte del Ayuntamiento se tengan mecanismos suficientes para incentivar los mismos.

Esta realidad se puede modificar con la nueva Ley, más aún, resulta obligado en determinados aspectos.

Todas estas determinaciones siguen siendo de aplicación dentro del Suelo Urbano incluido en Unidades de Ejecución, ya que la Ley 6/98, como hemos señalado viene a establecer un nuevo régimen para el Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización, manteniendo el anterior para el resto de los suelos.

En el mismo los propietarios solo tienen los deberes que marca el artículo 14.1 de la citada Ley, es decir:

Los propietarios de terrenos en suelo urbano consolidado por la urbanización deberán completar a su costa la urbanización necesaria para que los mismos alcancen - si aún no la tuvieran - la condición de solar, y edificarlos en plazo si se encontraran en ámbitos para los que así se haya establecido por el planeamiento y de conformidad con el mismo.

De su análisis se deduce, y hasta tanto no exista una legislación autonómica que delimita el marco conceptual de lo Aconsolidado por la urbanización, que no es posible:

- a.- cargar al área de reparto las dotaciones locales
- b.- se cuestiona si los usos dotacionales privados son objeto o no del área de reparto.

La comunicación de la gerencia municipal de 21 de junio viene a señalar que el cumplimiento de las legislaciones autonómica y estatal, para la definición de cada parcela como área de reparto.

Desde el plan, sin embargo se ha considerado preciso establecer mecanismos de fomento para los edificios catalogados; mecanismos que se contemplan en el documento de catálogo del presente Plan.

1.3.2.- Las alteraciones del planeamiento

Es evidente que una Gestión eficaz precisa de la adecuación del documento, el Plan, a las necesidades, variables, que el desarrollo de la ciudad va imponiendo, así como a la corrección de errores, precisión en las interpretaciones, etc. que todo documento tiene.

En el sentido indicado por la **Comisión de Expertos**, hemos de distinguir, aquellas determinaciones que establecen su modelo territorial, claramente vinculantes y estables, y por tanto difícilmente modificables, de aquellas otras de menor entidad, que regulan aspectos mas secundarios de la ordenación, todo ello de acuerdo con lo establecido en el art1 6 de la Normativa de Régimen Urbanístico de este Plan, que distingue:

- 1.- Las Modificaciones **cualificadas**, que tienen por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos.
- 2.- Las Modificaciones **sustanciales**, que alteran la estructura general y orgánica del territorio, o afectan a la clasificación del suelo o al suelo no urbanizable.
- 3.- Las Modificaciones **puntuales**, que no afectan a aspectos sustanciales del Plan.
- 4.- Las alteraciones **menores**, que entendidas como tales, no tienen consideración de modificación a los efectos del contenido del art1 128 del Texto Refundido de la Ley del Suelo.

Se pretende con estos mecanismos, reducir los tiempos de tramitación, en aquellas alteraciones no sustanciales, afectando, obviamente a la gestión del mismo.

1.3.3.- Los factores para la equidistribución

Para la fijación del Aprovechamiento Tipo, es preciso la utilización de una serie de Factores que pasamos a analizar..

A.- Superficies a las que se va a asignar el aprovechamiento

- 1.- Dentro del SU se han seguido dos sistemas para el cálculo de las superficies:
 - * El primero de ellos, que afecta a los ámbitos de las Unidades de Ejecución y los Planes Especiales de Reforma Interior, se ha obtenido por medición directa de la superficie en los planos cartográficos.
 - * En segundo de ellos afecta a la superficie real de la parcela medida en la forma en que se determina en el Libro Primero de las Ordenanzas Urbanísticas del Plan.
- 2.- En el Suelo Urbanizable, las superficies se calculan por medición directa sobre la documentación gráfica utilizada en el Plan.
- 3.- Las superficies de los Sistemas Generales se han calculado, asimismo por medición directa sobre la documentación gráfica del Plan.

B.- Intensidad

Obtenida de los planos y documentos de Ordenación del Plan, su fijación se realiza:

- 1.- Dentro del Suelo Urbano

- * Sometido a Planeamiento Diferido o a Unidades de ejecución, por medio de la evaluación concreta de las propuestas de Ordenación contempladas, traducidas a m² de techo edificables.
- * Sometido a número de plantas, como único instrumento de ordenación, por medio del establecimiento de unos coeficientes de edificabilidad en función de las alturas, según cuadro y determinaciones por áreas de ordenanzas, que se contemplan en el Libro 2, de las Ordenanzas Urbanísticas del Plan General.

2.- Dentro del Suelo Urbanizable

Por el establecimiento de un coeficiente de edificabilidad global, para cada zona o uso del sector y por adición de zonas a la afectante a la totalidad del Sector, y por adición de Sectores, al Área de Reparto.

C.- Usos

Desde los Usos Globales definidos en el documento del Plan, se desarrollan los Usos Pormenorizados, afectándose los mismos por medio de coeficientes de Ponderación.

Se han establecido tres cuadros de coeficientes de Ponderación, uno para la totalidad del Suelo Urbano, otro para el Suelo Urbanizable, motivada esta decisión en que los objetivos a alcanzar en uno y otro suelo, no son similares.

En el Suelo Urbanizable No Programado se simplifica el mecanismo al utilizar solo coeficientes para usos globales y tipología única.

En la relación de Usos en el Suelo Urbano se incluyen las dotaciones privadas, los usos incentivados (según áreas), los edificios protegidos desde el Plan y las dotaciones locales a obtener.

2.- ÁREAS DE REPARTO. DELIMITACIÓN

2.1.- Criterios Jurídicos

A.- Del Suelo Urbano

El art1 94 de la Ley 1/97 del Suelo Andaluza, establece la obligación de incluir la totalidad del **suelo urbano** en una o varias Áreas de Reparto de cargas y beneficios..

B.- Del Suelo Urbanizable Programado

El art1 94.3 b), establece que en esta clase de Suelo, los Sectores incluidos dentro de un mismo cuatrienio y los Sistemas Generales adscritos a ellos, se incluirán en una sola Área de Reparto.

El Plan cumple con estos requisitos, al incluir la totalidad de los 8 Sectores y sus Sistemas Generales, en una sola Área de Reparto, toda vez que tan solo se establece un cuatrienio para esta clase de Suelo.

C.- Del Suelo Urbanizable No Programado

El art1 94.3 c), define que cada ámbito de esta clase de Suelo, a desarrollar por medio de un Programa de Actuación Urbanística, junto con los Sistemas Generales adscritos a él, constituirá una sola Área de Reparto.

Al definirse por el Plan General 4 Programas de Actuación Urbanística, se obtienen un total de 4 Áreas de Reparto dentro de esta clase de Suelo.

2.2.- Criterios de delimitación

2.2.1.- División por forma de gestión

Se entiende como zonas homogéneas o funcionales aquellas zonas de la ciudad que, teniendo una historia común, una estructura similar, mantienen un funcionamiento, dentro de la ciudad, con características comunes.

Dentro de las Zonas Homogéneas existirán ÁREAS DE REPARTO, cuya delimitación se ha fundamentado en una primera división establecida por la Ley:

Áreas de Reparto Sistemáticas

Aquellas a la que el Plan define un Sistema de Actuación, distinguimos las siguientes:

AR. APT.- Áreas de Planeamiento Transitorio

Son aquellas que tienen un planeamiento aprobado, proveniente del Plan anterior, que han alcanzado el momento de la equidistribución y cesión, y cuya ordenación, salvo cambios puntuales y no sustanciales, son aceptados por el nuevo plan.

El aprovechamiento es el ya aprobado y los mecanismos de equidistribución y cesión se consideran cumplidos.

AR. PERI.- Áreas sometidas a un Plan Especial de Reforma Interior

Son aquellas a las que la Revisión del Plan define sus determinaciones con carácter global o pormenorizado, pero cuya ordenación compete a un planeamiento posterior, por lo que la contenida en el Plan, lo es con carácter no vinculante, salvo en aquellos extremos que así se señale.

El Plan General fija en estas Áreas el sistema de Actuación a desarrollar.

AR. UE.- Áreas definidas como Unidades de Ejecución

Son aquellas en las que la Revisión del Plan establece la relación de Usos Pormenorizados, e incluso detallados. La Ordenación contenida en el Plan es vinculante y tan solo, por medio de un Estudio de Detalle es posible modificarla, previo acuerdo municipal, y siempre que la nueva propuesta mejore sustancialmente la contenida en el Plan.

No está, por tanto sometida a planeamiento de desarrollo.

Está sometida a los mecanismos de gestión que se deriven del sistema que el Plan defina para estas áreas.

AR. SUP.- Área de reparto comprensiva de todos los Sectores del SUP del mismo cuatrienio

La Revisión del Plan define un solo cuatrienio, en el que se incluyen la totalidad de los Sectores de esta clase de Suelo.

AR.SUNP.- Área de reparto dentro del SUNP

Tal y como establece la Ley, cada área de reparto coincide con un PAU de los definidos en la Revisión del Plan.

Áreas de Reparto Asistemáticas

Las áreas de reparto asistemáticas son aquellas que la Ley define como ámbitos en los que no se establece sistema de actuación, pudiendo ser discontinuas.

Dentro de cada Zona Homogénea o Funcional distinguimos dos tipos de áreas de reparto asistemáticas, según el grado de consolidación respecto al Plan General

AR. CA.- Consolidado asistemático

Lo componen todas aquellas parcelas catastrales que el Plan General considera consolidadas por la edificación, y sobre las que no existen medidas de Fuera de Ordenación o de establecimiento de nuevas condiciones urbanísticas.

Es la ciudad construida y que el Plan General asume.

AR. RA.- Renovación asistemática

Lo componen aquellas parcelas catastrales en las que el Plan establece nuevas determinaciones urbanísticas, ya sean de Uso, Altura, etc.

Trasladando esta división a las diferentes clases de suelo, se obtiene:

2.2.2.- División por clases de suelo

2.2.2.1.- En suelo urbano

A.- Subclasiificación

Teniendo en cuenta la subclasiificación de este Suelo, realizada en el Plan, los criterios de delimitación de las Áreas de Reparto, se adecuan a esta subclasiificación.

Como se señala en el documento de ordenación, el Suelo Urbano se ha subclasiificado en:

Suelo urbano consolidado

- Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización Conforme a Plan
- Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización en Renovación
- Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización Protegido

Suelo Urbano sin Consolidar

- En Unidades de Ejecución
- Con Planeamiento Diferido. Peris
- Con Planeamiento Transitorio

B.- Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización Conforme a Plan

El criterio de delimitación ha respondido al análisis histórico y funcional de la ciudad de Huelva, valorándose los siguientes aspectos, para su delimitación:

- * Reconocimiento social del área
- * Criterios Históricos de su formación
- * Elementos conformadores de Barrios

Estas áreas coinciden además, como los ámbitos en los que desarrollar los Planes Especiales de Mejora Urbana o Planes de Barriadas, destinados a la mejora y rehabilitación de los espacios

y dotaciones públicas.

Se establece una sola ÁREA DE REPARTO ASISTEMÁTICA, AR.CA 1 que engloba las siguientes subzonas de Ordenanzas:

- 1.1.- La Orden, Sector Privado
- 1.2.- La Orden, Sector Municipal
- 1.3.- El Torrejón
- 1.4.- El Carmen
- 1.5.- Hispanidad
- 1.6.- Santa Marta
- 1.7.- La Morana
- 1.8.- Barriada de José Antonio
- 1.9 Vicente Mortes
- 1.10.- Tartessos
- 1.11.- Pérez Cubillas
- 1.12.- Huerta Mena
- 1.13.- Barriada de Guadalupe
- 1.14.- Plaza Houston- Estadio
- 1.15.- Vosa
- 1.16.- Villa Mundaka
- 1.17.- Alameda Sundheim
- 1.18.- Federico Mayo
- 1.19.- Tres Reyes
- 1.20.- Manuel Siurot
- 1.21.-Paseo de los Naranjos
- 1.22.- La Navidad
- 1.23.- Licínio de la Fuente
- 1.24.-Pío XII

Este área , denominada AR.CA 1, de carácter discontinuo, se refleja en el Plano nº 4 de Gestión.

C.- Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización en Renovación

La delimitación de las Areas de Reparto incluidas dentro de esta subclasificación, ha respondido al siguiente proceso:

- 1.- Delimitación del área homogénea en renovación, que con posterioridad tiene su traslado, a nivel de ordenación, a Subzona del Ordenanzas.

El criterio de delimitación ha sido el de reconocer los límites históricos de su formación, que responden al conocimiento que la sociedad tiene de estas áreas.
- 2.- Delimitación, dentro de cada zona homogénea o Subzona de Ordenanzas, de aquellas parcelas que se encuentran consolidadas por la edificación y a las que el Plan no introduce alteraciones en cuanto a los factores que definen su aprovechamiento Urbanístico (superficie, intensidad y uso), de aquellas otras a las que el Plan sí impone una alteración de estas condiciones.
- 3.- El área consolidada, una por cada Subzona, se definen como AR.CA (área de reparto consolidada asistemática)
- 4.- Las áreas de reparto restantes se establecen, una por cada parcela en renovación, por lo que el listado de las mismas está reflejado en los planos de ordenación como AR.RA (n), al ser variable su número.

Dentro de este Suelo se contemplan las siguientes áreas de Reparto

SUBZONA 2.1.- Casco Antiguo

AR.CA 2.1
AR.RA (n)

SUBZONA 2.2.- Las Colonias

AR.CA 2.2
AR.RA (n)

SUBZONA 2.3.- Matadero

AR.CA 2.3
AR.RA (n)

SUBZONA 2.4.- Molino de la Vega

AR.CA 2.4
AR.RA (n)

SUBZONA 2.5.- Isla Chica

AR.CA 2.5
AR.RA (n)

SUBZONA 2.6.- Viaplana

AR.CA 2.6
AR.RA (n)

SUBZONA 2.7.- Higueral

AR.CA 2.7
AR.RA (n)

SUBZONA 2.8.- Tres Ventanas

AR.CA 2.8
AR.RA (n)

SUBZONA 2.9.- San Antonio

AR.CA
AR.RA (n)

SUBZONA 2.10.- La Condesa-La Cárcel

AR.CA
AR.RA (n)

SUBZONA 2.11.- Fray Junípero

AR.CA 2.11
AR.RA (n)

SUBZONA 2.12.- Parque Moret

AR.RA (n)

SUBZONA 2.13.- La Ribera- La Alquería

AR.RA 2.13 (n)

SUBZONA 2.14.- Carretera de Gibraleón

AR.RA 2.14 (n)

SUBZONA 2.15.- Carretera de Sevilla

AR.RA 2.15 (n)

D.- Suelo Urbano Protegido

Se contempla una sola Área de Reparto para esta subclasificación del Suelo Urbano, delimitada como 3.1 en los planos de Ordenación, comprensiva del Barrio Reina Victoria o Barrio Obrero.

SUBZONA 3.1. AR.CA. 3.1.

E.- Suelo Urbano en Unidades de Ejecución

Los criterios de delimitación han sido señalados anteriormente, coincidentes con el ámbito de la Unidad de Ejecución de acuerdo con los Planos de Ordenación ya mencionados.

Se divide en las siguientes Areas de Reparto, localizadas estas en los planos número 4 de la documentación gráfica del plan.

- AR.UE-01.- Cabezo de la Joya**
- AR.UE-02.- Colegio Francés**
- AR.UE-03.- Cabezo de la Diputación..-**
- AR.UE-04.- Adoratrices.-**
- AR.UE-05.- Marchena Colombo**
- AR.UE-06.- Chafarinas**
- AR.UE-07.- Calle Jaén**
- AR.UE-08.- Marqués de dos Fuentes**
- AR.UE-09.- Avenida de Muñoz de Vargas**
- AR.UE-10.- El Invernadero**
- AR.UE-11.- Casa Colón**
- AR.UE-12.- Velódromo**
- AR.UE-13.- Plaza de la Soledad**
- AR.UE-14.- Santa Cristina**
- AR.UE-15.- Barriada de José Antonio.-**
- AR.UE-16.- Venta Álvarez**
- AR.UE-17.- Avenida de Francisco Montenegro**
- AR.UE-28.- Vasco Núñez de Balboa**
- AR.UE-19.- Alameda Sundheim**
- AR.UE-20.- Polígono San Diego**
- AR.UE-21.- La Ribera**
- AR.UE-22.- Teisa-Rúbio**
- AR.UE-23.- Avenida de Italia**
- AR.UE-24.- Tartessos**
- AR.UE-25.- Molino**
- AR.UE-26.- Calle Cobujón**
- AR.UE-27.- Calle Chimborazo**
- AR.UE-28.- Calle Monsalvez**
- AR.UE-29.- Calle Jeréz de la Frontera**
- AR.UE-30.- Calle Virgen de Montemayor**
- AR.UE-31.- Calle Escacena**
- AR.UE-32.- Calle El Almendro**
- AR.UE-33.- Calle San José**
- AR.UE-34.- Calle Ricardo Velázquez**
- AR.UE-35.- Calle José Nogales**
- AR.UE-36.- Grán Teatro**
- AR.UE-37.- Calle Pastillo**
- AR.UE-38.- Calle Rábida**

F.- Suelo Urbano en Planes Especiales de Reforma Interior

Los criterios de delimitación han sido señalados anteriormente, coincidentes con el ámbito de los Planes Especiales de Reforma Interior, de acuerdo con los Planos de Ordenación ya

mencionados.

Se divide en las siguientes Areas de Reparto, localizadas estas en los planos número 4 de la documentación gráfica del plan.

- AR.PERI.01.- Pescadería**
- AR.PERI.02.- Mercado del Carmen**
- AR.PERI.03.- Calle Marina**
- AR.PERI.04.- Plaza del Barrilete**
- AR.PERI.05.- Cabezo de San Pedro**
- AR.PERI.06.- Plaza de Toros**
- AR.PERI.07.- Chorrito Bajo**
- AR.PERI.08.- Subida al Santuario de la Cinta**
- AR.PERI.09.- Seminario**
- AR.PERI.10.- San Antonio**
- AR.PERI.11.- Mackay-MacDonall**
- AR.PERI.12.- Calle Cervantes**
- AR.PERI.13.- Médico Luis Buendía**
- AR.PERI.14.- La Alquería**

G.- Suelo Urbano con Planeamiento en Régimen Transitorio

Los criterios de delimitación han sido señalados anteriormente, coincidentes con el ámbito del Planeamiento de desarrollo asumido por el presente Plan, todo ello de acuerdo con los Planos de Ordenación ya mencionados.

Se divide en las siguientes Areas de Reparto, localizadas estas en los planos número 4 de la documentación gráfica del plan.

- AR.APT.01.- Zafra**
- AR.APT.02.- Nuevo Molino**
- AR.APT.03.- Sánchez Barcázegui**
- AR.APT.04.- Cabezo Colombo**
- AR.APT.05.- Calle Miguel de Unamuno**
- AR.APT.06.- Cabezo de San Sebastián**
- AR.APT.07.- Adoratrices**
- AR.APT.08.- Polígono A de Santa María del Pilar**
- AR.APT.09.- Polígono B de Santa María del Pilar**
- AR.APT.10.- Polígono San Sebastián**
- AR.APT.11.- Polígono Balbueno-Los Rosales**
- AR.APT.12.- Polígono 1 del Plan Parcial del Torrejón**
- AR.APT.13.- Polígono 2 del Plan Parcial del Torrejón**
- AR.APT.14.- Antiguo Sector B-1**
- AR.APT.15.- Antiguo Sector B-2**
- AR.APT.16.- Antiguo Sector C-1**
- AR.APT.17.- Antiguo Sector C-2**
- AR.APT.18.- Polígono Fortiz**
- AR.APT.19.- Polígono Tartessos**
- AR.APT.20.- Polígono Peguerillas**
- AR.APT.21.- Plaza de las Monjas**
- AR.APT.22.- Acceso al Puente**
- AR.APT.23.- Lazareto**
- AR.APT.24.- Iglesia del Rocío**
- AR.APT.25.- Nuevo Eje**
- AR.APT.26.- Alto Conquero**
- AR.APT.27.- Avenida de Palomeque**
- AR.APT.28.- Polígono 1. Marismas del Odiel**

2.2.2.2.- En Suelo Urbanizable

A.- Suelo Urbanizable Programado

Como hemos señalado tan solo se programa un Área de Reparto, la AR-SUP1, formada por los siguientes sectores:

Residenciales:

- Sector n1 1: Marismas del Odiel
- Sector n1 2: Parque Moret
- Sector n1 3: La Florida
- Sector n1 4: Vista Alegre - Universidad
- Sector n1 8: Seminario

Residencial e industrial:

- Sector n1 5: Marismas del Polvorín

Industrial y Terciario:

- Sector n1 6: Venta Alvarez

Terciario:

- Sector n1 7: Ronda Exterior

B.- Suelo Urbanizable No Programado

Como hemos señalado existen cuatro áreas de reparto que son las siguientes:

- AR.PAU 1 Ensanche Sur.
- AR.PAU 2 Laderas y Huertas del Conquero
- AR. PAU 3 San Antonio- Montijo
- AR.PAU 4 La Alquería

3.- CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO DE LAS AREAS DE REPARTO

3.1.- Definiciones Previas

Aprovechamiento real (AR).- es el permitido por el presente Plan o sus instrumentos de desarrollo sobre un terreno. Es la suma de las edificabilidades permitidas por el Plan sobre un terreno para cada uso, una vez homogeneizados mediante la aplicación de sus correspondientes coeficientes de ponderación.

Aprovechamiento tipo (AT).- se define como la superficie construida de uso, y en su caso, tipología edificatoria característicos del Area de Reparto para cada metro cuadrado de suelo de dicha área.

Aprovechamiento urbanístico (AU).- el resultado de aplicar sobre un determinada superficie de suelo, el aprovechamiento tipo correspondiente al área de reparto en el que se encuentre situado.

Aprovechamiento urbanístico susceptible de Apropiación (ASA).- es el resultado de referir a su superficie el 90% del aprovechamiento tipo del Área de Reparto en que se encuentre.

Coeficientes de ponderación (CP).- relación de los diversos usos y intensidades dentro de un área de reparto con el característico de la misma (el predominante), que tendrá el valor de uno.

3.2.- Coeficientes de Ponderación Empleados

3.2.1.- Justificación de los Coeficientes

Para la obtención de los coeficientes se han empleado diversos datos, que enumeramos:

a.- precios de construcción de usos y tipologías

los datos se obtienen por aplicación de los cuadros de referencia del Colegio Oficial de Arquitectos de Andalucía Occidental.

b.- precios de mercado de suelo

los datos se obtienen por inspección directa y análisis comparado del mercado onubense

c.- factores de fomento de determinados Usos y Actividades

se introducen factores de corrección destinados a fomentar determinados usos, tipologías u otros de los que la ciudad o determinadas zonas de la misma es deficitaria. En aquellos casos en los que el factor es superior a la unidad se está primando esta actividad.

Como se observa en los cuadros de la página siguiente, se produce una reducción en los coeficientes que afectan al Suelo Urbanizable Programado, derivadas de introducir un factor, variable, de repercusión de costes de urbanización respecto a los del Suelo Urbano, que aunque similares dentro del área de reparto, no lo son en cuanto a la conexión con los servicios exteriores, que en las Unidades de Ejecución en el Suelo Urbano son menores y en los Sectores del Suelo Urbanizable Programado de mayor cuantía.

En aquellas áreas en que no se dispone de datos básicos, el resultado se obtiene por aproximación de usos y tipologías a las que se asimilan.

JUSTIFICACIÓN DE LOS COEFICIENTES DEL SUELO URBANO

USO	ALINEADA A VIAL				EXENTA				SINGULAR			
	PRECIO	REPER	NI.FOM	TOTAL	PRECIO	REPER	NI.FOM	TOTAL	PRECIO	REPER	C.OPR	TOTAL
R1	1,28	1,48	1,5217 4	1,4	1,5	1,82	1,2650 6	1,4				
R2	1,2	1,14	1,5384 6	1,2	1,24	1,37	1,3793 1	1,2				
2R3	-	1	3	1	-	1	3	1				
R24	-	0,8	3	0,8	-	0,8	3	0,8				
IE	-	-	??	-	-	-	??	-				1
IB	0,51	0,68	2,0168 1	0,8	0,77	0,68	1,6551 7	0,8				0,7
IM	-	-	??	0,7	-	-	??	0,7				0,6
IT	-	-	??	-	-	-	??	-				0,5
OF	1,37	1,14	1,4342 6	1,2	1,71	1,14	1,2631 6	1,2				1,3
COM	1,02	1,40	1,4876	1,2	1,20	1,40	1,3846 2	1,2				1,5
LR-O	1,88	-	1,2766	0,8	2,05	-	1,1707 3	0,8				0,6
HOT	1,79	-	1,3407 8	0,8	1,97	-	1,2182 7	0,8				0,6

JUSTIFICACIÓN DE LOS COEFICIENTES DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

USO	ALINEADA A VIAL				EXENTA				SINGULAR			
	PRECIO	REPER	NI.FOM	TOTAL	PRECIO	REPER	NI.FOM	TOTAL	PRECIO	REPER	C.OPR	TOTAL
R1	1,28	1,48	1,18478	1,09	1,5	1,82	1,02108	1,13				
R2	1,2	1,14	1,28205	1,0	1,24	1,37	1,1954	1,04				
R3	-	1	2,7	0,90	-	1	2,7	0,90				
R4	-	0,8	2,7	0,72	-	0,8	2,7	0,72				
IE	-	-	??	-	-	-	??	0,90				
IB	0,51	0,68	2,01681	0,8	0,72	0,68	1,35	0,63				
IM	-	-	??	0,63	-	-	??	0,54				
IT	-	-	??	-	-	-	??	-				
OF	1,37	1,14	1,19522	1,0	1,71	1,14	1,14737	1,09				
COM	1,02	1,40	1,23967	1	1,20	1,40	1,36154	1,18				1,27
LR-O	1,88	-	1,14894	0,72	2,05	-	0,92195	0,63				0,54
HOT	1,79	-	1,2067	0,72	1,97	-	0,95939	0,63				0,54

3.2.2.- Cuadros de Coeficientes

Como hemos señalado se establecen tres cuadros de coeficientes de ponderación por usos y tipologías, uno para el Suelo Urbano, otro para el Suelo Urbanizable Programado y un tercero para el no programado.

Los criterios para el establecimiento de los mismos han sido similares en el de SU y en el SUP: se han definido los diversos usos pormenorizados y las diferentes situaciones de la edificación.

Los coeficientes por usos y tipologías establecidos para el Suelo Urbano son los siguientes:

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN EN SUELO URBANO

USO PORMENORIZADO	AV	EX	S
R1.- Vivienda Régimen Libre. Unifamiliar	1,4	1,5	-
R2.- Vivienda Régimen Libre. Plurifamiliar	1,2	1,3	-
R3.- Vivienda Protección Oficial. Régimen General	1,0	1,0	-
R4.- Vivienda Protección Oficial. Régimen Especial	0,8	0,8	-
Industrial Especializado	-	1,0	1,0
Industrial Básico	0,8	0,7	0,7
Industrial Mixto	0,7	0,6	0,6
Industrial Temático	-	-	0,5
Oficina	1,2	1,3	1,3
Comercial	1,2	1,4	1,5
Local de Reunión-Ocio	0,8	0,7	0,6
Hotelero	0,8	0,7	0,6

En los casos en que exista dentro del Área de reparto un dotacional privado, se ve afectado por el coeficiente de un 20%.

Los coeficientes de ponderación para el Suelo Urbanizable Programado, dentro del AR-SUP1, son los siguientes:

COEFICIENTES DE PONDERACIÓN EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

USO PORMENORIZADO	AV	EX	S
R1.- Vivienda Régimen Libre. Unifamiliar	1,09	1,13	-
R2.- Vivienda Régimen Libre. Plurifamiliar	1,00	1,04	-
R3.- Vivienda Protección Oficial. Régimen General	0,90	0,90	-
R4.- Vivienda Protección Oficial. Régimen Especial	0,72	0,72	-
Industrial Básico	0,72	0,63	0,63
Industrial Mixto	0,63	0,54	0,54
Industrial Especializado	-	0,90	0,90
Industrial Temático	-	-	0,45
Oficina	1,00	1,09	1,09
Comercial	1,00	1,18	1,27
Local de Reunión-Ocio	0,72	0,63	0,54
Hotelero	0,72	0,63	0,54

En el SUNP se han considerado exclusivamente usos globales y una tipología única de edificación exenta:

- R.1 Vivienda Unifamiliar 1,20
- R.2 Vivienda Plurifamiliar 1,00
- I Industrial 0,60
- T Terciario 0,80

3.3.- Calculo del Aprovechamiento Tipo Dentro del Suelo Urbano

3.3.0.- General

A continuación se explican los distintos conceptos empleados en el Cálculo

USOS:

Los señalados en los cuadros de los coeficientes de ponderación.

- S: Superficie de las zonas destinados a distintos usos. Medida en metros cuadrados de suelo.
- e: Coeficiente de edificabilidad de cada parcela o área. Medido en metros cuadrados de techo del uso en cuestión por cada metro cuadrado de suelo.
- C_p : Coeficiente de ponderación de uso y tipología
- AR: Aprovechamiento real de cada parcela o área y del área de reparto (AR_i) es igual a la suma de los productos de las edificabilidades absolutas de cada uso por su correspondiente coeficiente de ponderación. Se mide en metros cuadrados de techo del uso característico del área de reparto.

$$AR = E_i \times C_{pi}$$

- AT: Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto. Es igual al cociente entre la suma de aprovechamientos reales y la suma de superficies del área de reparto incluyendo la de los Sistemas Locales a obtener. Se mide en metros cuadrados de techo del uso característico por metro cuadrado de suelo.

$$AT = \frac{AR_i}{S_i}$$

- AU: Aprovechamiento urbanístico de la parcela y del área de reparto (AU_i) es igual al producto del aprovechamiento tipo por la superficie correspondiente y del área de reparto respectivamente. Se mide en metros cuadrados de techo del uso característico:

$$\text{Sector } AU_i = AT \times S_i$$

$$\text{Área de Reparto: } AU_i = AT \times S_i$$

- ASA: Aprovechamiento Susceptible de Apropiación es igual al noventa por ciento del Aprovechamiento Urbanístico. Se mide en metros cuadrados de techo del uso característico.

$$ASA_i = 0,90 AU_i = 0,90 AT \times S_i$$

3.3.1.- Consolidado. Ar.ca 1

La Ley 1/97 del Parlamento Andaluz, establece que TODO el suelo urbano debe estar dentro de un área de reparto, por lo que es preciso delimitar un ámbito en que esta clase de suelo se incluya.

Los objetivos que se pretenden alcanzar por la Revisión del Plan General son:

- a.- que el aprovechamiento patrimonializable de cada parcela sea similar al existente, ya que en caso contrario se producirían trasvases de aprovechamiento, a todas luces no deseados por los inconvenientes jurídicos que ello comportaría.
- b.- dentro de este área no existe nada que equidistribuir, se considera que se encuentran ya dotadas y tan solo hay que realizar en ellas labores de mejoras del espacio público, que no pueden ser repartidas entre los propietarios del área por los mecanismos de la Ley del Suelo.

El cálculo se fundamenta en:

La Ley define que el Aprovechamiento Tipo (AT) es igual a

$$AT = \frac{\sum_i AR_i}{S_i}$$

Siendo $\sum_i AR_i$ la suma de los aprovechamientos lucrativos o aprovechamiento real del área y S_i la superficie total de la misma.

El aprovechamiento lucrativo o real, de un determinado uso y tipología, es:

$$AR_i = cp_i \times S_i \times e_i$$

siendo

cp_i el coeficiente de ponderación de este uso y tipología respecto del característico del área.

S_i la superficie de este uso y tipología dentro del área

e_i la edificabilidad de este uso y tipología.

La Ley establece que dentro de cada área se definirá el Uso característico de la misma, es decir aquel que tiene mayor intensidad, su coeficiente de ponderación será 1, los coeficientes correspondientes a otros usos, serán mayor o menor que 1.

Se establece como coeficiente de ponderación dentro de este área el siguiente:

$$cp_i = \frac{e_c}{e_i}$$

siendo e_c la edificabilidad correspondiente al Uso característico del área. El coeficiente de ponderación del Uso característico es

$$cp_c = \frac{e_c}{e_c} = 1, \text{ conforme establece la Ley}$$

La superficie total del AREA S_t está compuesta por dos sumandos:

$$S_t = 3 S_i + 3 S_L$$

siendo $3 S_i$ la suma de todas las superficies de Usos y Tipologías existentes dentro del área, y siendo $3 S_L$ la suma de todas las superficies destinadas a sistemas locales dentro del área.

Por todo ello el Aprovechamiento Tipo será:

$$AT = \frac{3 cpi \times S_i \times ei}{3 S_i + 3 S_L} = \frac{3 ec / ei \times S_i \times ei}{3 S_i + 3 S_L} = \frac{3 ec \times S_i}{3 S_i + 3 S_L}$$

como $\frac{3 S_i}{3 S_i + 3 S_L}$ (1) es constante dentro del área la denominamos k , por lo

que el aprovechamiento tipo será:

$$AT = k \times ec$$

El aprovechamiento patrimonializable (AP) por un propietario con una superficie S_n , dentro de un uso y tipología n , es:

$$AP = S_n \times AT = S_n \times k \times ec$$

La edificabilidad patrimonializable (EP) será AP / cp_n , por lo que se obtiene que:

$$EP = \frac{S_n \times k \times ec}{ec / en} = S_n \times k \times en$$

Si analizamos la constante k , ver (1), y no existen Sistemas Locales que obtener, se tiene que $3 S_L = 0$, por lo que $k = 1$, y la edificabilidad patrimonializable es igual a:

$$EP = S_n \times en$$

Lo que supone que se patrimonializa la superficie por la edificabilidad existente del uso correspondiente. Si definimos como Uso y Tipología existente la que en cada

parcela se da, se obtiene la edificabilidad existente.

Este cálculo es el utilizado para el área AR-CA 1 correspondiente a las subzonas de suelo consolidado conforme a Plan y para las AR-CA 2 1 a 2,15 formadas por el conjunto discontinuo de parcelas consolidadas conforme a Plan, enclavadas dentro de las zonas en renovación.

3.3.2.- En renovación

Como hemos señalado dentro de las Areas en Renovación nos encontramos edificios consolidados conforme al Plan, a los que englobamos dentro de una sola Area de Reparto, AR.CA, cuyo aprovechamiento Tipo se calcula de idéntica forma que la señalada para las Areas Consolidadas.

Las Areas de Reparto en Renovación Asistemática, la componen todas las parcelas catastrales a las que el Plan asigna unas características urbanísticas diferentes a las actualmente existentes, así como los Sistemas Locales a obtener dentro del área, los edificios protegidos, las dotaciones privadas que se mantienen y los Usos incentivados desde el Plan.

Como hemos señalado, la aprobación de la Ley 6/98 ha establecido un nuevo régimen urbanístico, que para esta clase de suelo varía el contenido del artículo 96.1 de la Ley del Suelo Andaluza, ya que los propietarios no están obligados mas que a los deberes que marca el artículo 14 de la precitada Ley 6/98.

Ante ello, y de acuerdo con el contenido del escrito de la Gerencia Municipal de 22 de Junio, se adopta como cálculo el mismo que se establece en el apartado anterior, y que, por economía no se reproduce.

3.3.3.- En Unidades de Ejecución

El cálculo se realiza de acuerdo con los criterios generales marcados, obteniéndose los datos, uno por cada Unidad de Ejecución, según los factores contenidos en las fichas de la Memoria de Ordenación, y con la utilización de los coeficientes de ponderación señalados.

3.3.4.- En Planes Especiales de Reforma Interior

El cálculo se realiza de acuerdo con los criterios generales marcados, obteniéndose los datos, uno por cada Plan Especial de Reforma Interior, según los factores contenidos en las fichas de la Memoria de Ordenación, y con la utilización de los coeficientes de ponderación señalados.

3.3.5.- En Areas de Planeamiento Transitorio

El Aprovechamiento Tipo, habiéndose producido la equidistribución y cesión, es igual al contenido en el documento de Gestión de cada Area de Planeamiento.

3.4.- En Suelo Urbanizable Programado

El cálculo del aprovechamiento tipo del área se expresa en el siguiente cuadro resumen:

NI	SECTOR	SISTEMAS GENERALES				USO	SUPERFICIE S (m ²)	COEFICIENTE EDIFICABILIDAD e (m ^{2t} /m ^{2s})	EDIFICABILIDAD E (m ^{2t})	VIVIENDAS NI	DENSIDAD Vivi/ha	COEFICIENTE USO (Cp)	APROVECHAMIENTO REAL. (AR)	APROVECHAMIENTO TIPO. (AT)	APROVECHAMIENTO URBANISTICO.(AU)	APROVECHAMIENTO SUSCEPTIBLE DE APROPIACION. (ASA)	EXCEDENTES TOTALES	EXCEDENTES 10%	EXCEDENTES S.G.
		ESP.LIB.	COM.	EQUIP.	TOTAL SECTOR														
1	MARISMAS DEL ODIEL	31070	17500	0	48570	R-4	325300	0,55	178915	1789	55	0,69	123.451		112419	101177	22274	11242	11032
2	PARQUE MORET	222900	0	0	222900	R-2	181800	0,66	119988	1200	66	1,00	119988		62827	56545	63443	6283	57161
3	LA FLORIDA	0	0	117600	117600	R-1	181234	0,30	54370	435	30	1,09	59264		102950	92655	43608	10295	33313
						R-2	116666	0,66	77000	770	66	1,00	77000		79139	71255	47048	7914	39134
4	VISTALEGRE-UNIVERSIDAD	0	0	180800	180800	R-1	98700	0,30	29610	237	30	1,09	32275		132549	119294	29012	13255	15757
						R-2	130300	0,66	85998	860	66	1,00	85998						
5	MARISMAS DEL POLVORIN	0	5500	0	5500	R-1	170454	0,30	51136	409	30	1,05	53693						
						R-2	73096	0,66	48243	482	66	0,96	46314						
						IB	140000	0,50	70000	0	0	0,69	48300						
6	VENTA ALVAREZ	0	0	0	0	T	32620	0,50	16310	0	0	1,05	17126		32008	28807	9018	3201	5817
						IB	60000	0,50	30000	0	0	0,69	20700						
7	RONDA EXTERIOR	0	0	44600	44600	T	133900	0,50	66950		0	0,00	75654		46274	41647	34007	4627	29380
8	SEMINARIO	0	0	0	0	R-1	150000	0,30	45000	360	30	1,05	47250		84530	76077	31111	8453	22658
						R-2	94600	0,66	62436	624	66	0,96	59939						
9	SISTEMAS GENERALES						619970						0		214253	192827	-192827	21425	-214253
															0	0	0	0	0
	TOTALES	253970	23000	343000	619970		2508640		935956	7166			866950	0,345585466	866950	780255	86695	86695	0

A continuación se explican los distintos conceptos empleados en el Cálculo

USOS:

- R-4 VPO RE
- R-2 VRL PLURIFAMILIAR
- R-1 VRL UNIFAMILIAR
- IB INDUSTRIAL BÁSICO
- T TERCIARIO

- S: Superficie de las zonas destinados a distintos usos. Medida en metros cuadrados de suelo.
- e: Coeficiente de edificabilidad de cada zona. Medido en metros cuadrados de techo del uso en cuestión por cada metro cuadrado de suelo.
- E: Edificabilidades absolutas para cada uso y sector. Medida en metros cuadrados de techo

$$E: e \times S$$

- C_p : Coeficiente de ponderación de uso y tipología
- AR: Aprovechamiento real de cada sector y del área de reparto (AR) es igual a la suma de los productos de las edificabilidades absolutas de cada uso por su correspondiente coeficiente de ponderación. Se mide en metros cuadrados de techo del uso característico del área de reparto.

$$AR = E_i \times C_{pi}$$

- AT: Aprovechamiento Tipo del Área de Reparto. Es igual al cociente entre la suma de aprovechamientos reales y la suma de superficies del área de reparto incluyendo la de los Sistemas Generales. Se mide en metros cuadrados de techo del uso característico por metro cuadrado de suelo.

$$AT = \frac{AR_i}{S_i}$$

- AU: Aprovechamiento urbanístico del sector y del área de reparto (AU) es igual al producto del aprovechamiento tipo por la superficie del sector y del área de reparto respectivamente. Se mide en metros cuadrados de techo del uso característico:

$$\text{Sector } AU_i = AT \times S_i$$
$$\text{Área de Reparto: } AU_i = AT \times S_i$$

- ASA: Aprovechamiento Susceptible de Apropiación es igual al ochenta y cinco por ciento del Aprovechamiento Urbanístico. Se mide en metros cuadrados de techo del uso característico.

$$ASA_i = 0,90 AU_i = 0,90 AT \times S_i$$

- EXC. Totales: Excedentes totales es igual a la diferencia positiva entre el aprovechamiento real y el susceptible de apropiación.

$$\text{EXC. Totales: } AR - ASA$$

- EXC. 10% AU: Excedentes destinados al aprovechamiento correspondiente a la Administración.

- EXC. S.G.: Excedentes destinados a transferencias para compensación de Sistemas Generales.

3.5.- Suelo Urbanizable No Programado

Se consideran en el SUNP cuatro Usos Globales

Residencial Unifamiliar. Régimen Libre.....	R1
Residencial Plurifamiliar. Régimen Libre	R2
Industrial.....	I
Terciario	T

Se consideran en todos los casos, como tipología dominante la edificabilidad exenta, obteniéndose los siguientes coeficientes de ponderación

R1	1,20
R2	1,00
I	0,60
T	0,80

Como cada PAU, constituye un Área de Reparto independiente, una vez establecido el Uso Característico de cada una, obtenemos distintos valores para los coeficientes de ponderación, referidos al Uso Característico igual a la Unidad:

PAU-1

R2	1,00
R1	1,20
T	0,80

PAU-2

PAU-3

I	1,00
T	1,33

PAU-4

I	1,00
---------	------

El cálculo del Aprovechamiento Tipo de cada Área de Reparto se expresa en los siguientes cuadros:

PAU-1

CUADRO RESUMEN AR-PAU 1

USO	S m ²	e m ² /m ²	E m ²	Cp	AR	AT	AU	ASA	EXC	EXC 10%	EXC SG
R1			92.191	1,20		0,3766					
Residencial	633.974	0,75			475.480		238.760	214.884	260.596	23.876	236.720
R2			364.851	1,00							
Terciario	98.000	1,00	98.000	0,80	78.400		36.908	33.217	45.183	3.691	41.492
Sistemas Generales	738.729 ⁽¹⁾				---		278.212	250.391			278.212
	1.470.703				553.880		553.880				

PAU-2

CUADRO RESUMEN AR-PAU.2

Aprovechamiento Real:.....	CERO
Referencia máxima a efectos de valoración y expropiación:	Aprov. Tipo de AR-SUP 1

PAU.3

CUADRO RESUMEN AR-PAU.3

USO	S m ²	e m ² /m ²	E m ²	Cp	AR	AT	AU	ASA	EXC	EXC 10%	EXC SG
Industrial	1.872.400	0,5	936.200	1,00	936.200	0,3602	674.513	607.062	329.138	67.451	261.687
Terciario	244.200	0,3	73.260	1,33	97.436		87.971	79.174	18.262	8.797	9.465
Sistemas Generales	752.700				---		271.152				271.152
	2.869.300				1.033.63 6		1.033.63 6				

PAU-4

CUADRO RESUMEN AR-PAU.4

USO	S m ²	e m ² /m ²	E m ²	Cp	AR	AT	AU	ASA	EXC	EXC 10%	EXC SG
Industrial	187.40 0	0,5	935.20 0	1,00	935.20 0	0,50	135.20 0	841.68 0	93.520	93.520	---

⁽¹⁾ Superficie de Sistemas Generales a obtener, deducidos los 141.500 m². ya obtenidos.

⁽²⁾ El PAU n 1.4 contribuye con una carga económica de 220 x 10⁶. a la obtención del Sistema General verde del PAU n 1.2. Ello supone a 600./m². el valor medio del suelo, una carga de Sistema General de 366,666 m². por lo que

Sistemas Generales	... ⁽¹⁾	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
--------------------	--------------------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

4.- OBTENCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

Para la obtención de los Sistemas Generales, se emplean los siguientes procedimientos:

SUELO URBANO

EXPROPIACIÓN

SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

OCUPACIÓN DIRECTA (art1 203 Ley 1/97 del Parlamento Andaluz)

SUELO NO URBANIZABLE

EN PROGRAMACIÓN

5.- REGISTROS

Se recoge aquí la descripción de los Registros previstos en esta Memoria. Sobre los que conviene precisar dos cosas.

En primer lugar, que dichos Registros si bien cumplen una necesaria función de control administrativo deben fundamentalmente servir como instrumentos de publicidad del planeamiento y la gestión urbanística. Siendo la difusión de la información pieza clave en el proceso diseñado por el Plan.

En segundo lugar, la necesidad de coordinación de estos registros entre si, pero también con el Registro de la Propiedad y el Catastro.

5.1. Registro de Facultades Urbanísticas

El Ayuntamiento podrá formar un Registro de Facultades Urbanísticas donde se recogerá el régimen urbanístico aplicable a fincas, unidades de ejecución y sectores de planeamiento.

El registro contendrá como mínimo los siguientes datos:

- a) Identificación urbanística y catastral de la finca, unidad de ejecución o sector.
- b) Aprovechamiento tipo del área de reparto en que se encuentre.
- c) Grado de adquisición de facultades urbanísticas, de conformidad con lo establecido en este Título, con indicación de la fecha de adquisición de las mismas.

5.2. Registro de Planeamiento y Gestión

El Registro de instrumentos de actuación urbanística se formalizará de conformidad con lo previsto en el artículo 166 del Reglamento de Planeamiento y en él se inscribirán, como mínimo:

- a) Los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión.

el aprovechamiento tipo corregido quedaría en 0.418

b) Las sentencias y resoluciones administrativas que afecten a los instrumentos a que se refiere el apartado anterior.

c) Los convenios urbanísticos.

5.3. Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar

Se formará un Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar, al amparo de la Ley del Suelo, para los supuestos de incumplimiento de deberes urbanísticos recogidos en la citada Ley. Cuando el Ayuntamiento no opte por la expropiación, acordará la aplicación del régimen de venta forzosa, que se llevará a cabo mediante su inclusión en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar. El acuerdo de inclusión en este Registro contendrá la valoración del terreno conforme al grado de adquisición de facultades urbanísticas por su titular y determinará la imposibilidad para éste de proseguir el proceso urbanizador y edificatorio.

5.4. Inventario del Patrimonio Municipal de Suelo

El Ayuntamiento mantendrá el Inventario del Patrimonio Municipal de Suelo, donde se harán constar, al menos los terrenos que se incorporen a dicho Patrimonio, especificando el modo de adquisición, superficie y demás datos registrales.

En todo caso los terrenos para los que se hubiera constituido reserva a efectos de su posible incorporación al Patrimonio de conformidad a lo previsto en estas Normas, deberán ser incluidos en un Registro Complementario del anterior.

5.5. Registro de Transferencia de Aprovechamientos

La Ley del Suelo Andaluza se limita, en su artículo 197, a ordenar la creación de los Registros de Transferencias de Aprovechamientos por parte de los Ayuntamientos y a enumerar, con carácter enunciativo., los actos que deben inscribirse, como mínimo, en el mismo. En el artículo 198 se regulan sus relaciones con el Registro de la Propiedad. Sin embargo, de ambos preceptos resulta una regulación harto precaria que el Plan General, a falta de desarrollo legislativo o reglamentario, estatal o autonómico, debe completar.

El Registro de Transferencias de Aprovechamientos tendrá carácter administrativo, sin efectos constitutivos, aunque si declarativos y, por tanto de eficacia de los negocios jurídicos que sobre los aprovechamientos urbanísticos puedan producirse.

Se exigirá en consecuencia la comprobación administrativa de las circunstancias urbanísticas que en ellos concurren.

5.5.1. Funciones del Registro.

El Registro tendrá las siguientes funciones,

- a) Constatar la existencia de un aprovechamiento desvinculable del terreno del que provenga (parcela de origen), al ser el aprovechamiento real permitido lo por el planeamiento inferior al susceptible de apropiación por el propietario (parcela con defecto)
- b) Constatar la existencia de terrenos donde se podrá materializarse el aprovechamiento a transferir (parcela de destino), por encontrarse en situación inversa a la anterior al ser el aprovechamiento real permitido por el planeamiento superior al susceptible de apropiación por el propietario (parcela con exceso).
- c) Verificar que el aprovechamiento ha sido adquirido efectivamente por los titulares de los terrenos y, por tanto, que se han complementado o, en su defecto, garantizado los deberes urbanísticos correspondientes y, en concreto, el deber de urbanizar la parcela y, en su caso, el deber de cesión.
- d) Constatar y comprobar la viabilidad de la Transferencia y, en concreto, que la cuantía de aprovechamiento que se "refiere es igual o menor que el defecto en la parcela de origen y

que el exceso de aprovechamiento en la parcela de destino.

- e) Verificar la titularidad de los nuevos aprovechamientos resultantes en la parcela de destino, que podrá o no coincidir con los titulares de la finca de destino (dada la posibilidad de que los propietarios alcancen entre ellos acuerdos de distribución o de cesión de aprovechamientos)
- f) Comprobación de que los anteriores acuerdos no son contrarios al ordenamiento urbanístico y los terrenos se encuentran en una misma área de reparto.

El Registro tendrá el doble objeto que se enuncia a continuación.

5.5.2. La Publicidad del Aprovechamiento Urbanístico

Es decir la declaración de los posibles excesos o defectos en un determinado terreno.

Y ello aunque la Ley del Suelo no prevea explícitamente esta cuestión, parece necesario posibilitar la inscripción den el Registro de la declaración -como tal acto declarativo y no constitutivo- de la existencia de aprovechamientos urbanísticos no materializables en determinadas fincas de origen.

En todo caso, se ha estimado conveniente permitir la inscripción en el Registro de los aprovechamientos aun no adquiridos, para permitir la publicidad necesaria a fin de Comentar el mercado entre particulares, siempre que los deberes pendientes fuesen determinables y cuantificables de modo provisional.

Ello supone un evidente esfuerzo por parte de la Administración municipal, pero redundará en un mayor conocimiento de la situación real de los deberes urbanísticos pendientes. Existe finalmente el caso de que la posibilidad de cumplir dichos deberes, y por tanto adquirir legalmente derecho a los mismos., precisa que el titular pueda negociar su transmisión, haciendo frente a las cargas urbanísticas con el fruto económico de la transmisión. En todo caso, dicho aprovechamientos no serán transferibles en tanto no se cumplimenten los deberes correspondientes.

De conformidad con lo anterior podrán inscribirse:

- a) Los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de apropiación correspondientes a propietarios de terrenos que sean objeto de ocupación directa por la Administración.
- b) Los excesos de aprovechamiento correspondientes a las distintas unidades de ejecución que se delimiten en suelo urbano y urbanizable.
- c) En suelo urbano asistemático, el aprovechamiento no materializable sobre la propia parcela, cuando ya se haya obtenido licencia para edificar y el Ayuntamiento no estime oportuno adquirir dicho defecto.

5.5.3.- La Inscripción Administrativa de los Negocios Jurídicos de Disposición de dicho Aprovechamiento

Al mismo tiempo corresponde al Registro la constatación de los negocios jurídicos en relación a los aprovechamientos.

En el Registro de Transferencias de Aprovechamientos podrán inscribirse en concreto:

- a) Los acuerdos de cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre particulares, que deberán constar en documento público.
- b) Los acuerdos de compra, venta o cesión por cualquier título de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre la Administración y los particulares, entre las que se incluyen los acuerdos de reparcelación económica.
- c) Las transferencias coactivas de aprovechamientos urbanísticos, entre las que se incluyen asimismo las transferencias y compensaciones mediante reparcelación económica.

Los apartados a) y b) responden a inscripciones meramente declarativas y que no implican en sí mismo transferencia de aprovechamiento, pero parece necesario contar con el Registro, a fin de crear y fomentar el mercado libre de Transferencias de aprovechamientos entre privados, como instrumento de publicidad de aquellos aprovechamientos susceptibles de entrar en dicho mercado.

INDICE ÍNTEGRO DEL DOCUMENTO DEL PLAN GENERAL

DOCUMENTOS DEL PLAN:

MEMORIA DE INFORMACIÓN

MEMORIA DE ORDENACIÓN

MEMORIA DE GESTIÓN

NORMATIVA DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

ORDENANZAS URBANÍSTICAS

PROGRAMA DE ACTUACIÓN

ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

CATÁLOGO DE EDIFICIOS Y ELEMENTOS DE INTERÉS

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

DOCUMENTOS COMPLEMENTARIOS

ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL

DEMOGRAFÍA, SOCIOECONOMÍA Y VIVIENDA

MEMORIA DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS Y TRÁFICO

CUADRO RESUMEN AR-SUP 1