CAPITULO 3. NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR.

24. DELIMITACION DEL S.A.U.

El suelo urbanizable programado (S.A.U.), incluido en el planeamiento y delimitado en los planos comprende las àreas ya clasificadas como tales por planeamientos anteriores.

Se incluye tambien en esta clase el nuevo suelo de uso global ACTIVIDADES PRODUCTIVAS.

25. SUBCLASIFICACION DEL S.A.U.

En funciòn de su destino y de su estado actual, el S.A.U. se devide en tres tipos cuya delimitaciòn precisa está contenida en los planos correspondientes:

- S.A.U. con PLAN PARCIAL aprobado.
- S.A.U. con uso global RESIDENCIAL.
- S.A.U. con uso global ACTIVIDADES PRODUCTIVAS.

26. REGIMEN URBANISTICO DEL S.A.U.

1. El S.A.U. está destinado a albergar los futuros desarrollos urbanos programados desde el NORMAS SUBSIDIARIAS que en este caso son de dos tipos; desarrollos de uso dominante RESIDENCIAL y desarrollos de uso ACTIVIDADES PRODUCTIVAS.

Las condiciones de compatibilidad de los usos indicados y su regimen serán las establecidas en la Ordenanza de Usos.

2. Con caracter general el SUELO APTO PARA URBANIZAR está sometido al regimen urbanìstico que se deriva del TITULO PRIMERO de la L.S. y concordantes de sus Reglamentos.

3. En la documentaciòn gràfica se establece la delimitación del S.A.U. y de sus diferentes tipos. A los efectos de redacciòn de los correspondientes Planes Parciales se delimitarán los ámbitos de acuerdo con lo establecido en la NORMA 9.2.5.

4. En tanto no se apruebe el planeamiento Parcial del sector correspondiente el S.A.U. tendrá el mismo regimen del Suelo No Urbanizable contiguo a èl, por tanto no podrá urbanizarse ni realizarse edificaciones o instalaciones salvo las que se deriven de Planes Especiales y tengan por objeto sistemas generales o las provisionales previstas en el art. 136 de la L.S.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Consejería de Obras Públicas y Transportes
19 JUL. 2002
24 MAYO 2002
JUNTA DE ANDALUCIA

5. Los propietarios del S.A.U. deberan ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, totalmente urbanizados, los terrenos destinados a viales, parques y jardines pùblicos, zonas deportivas pùblicas, zonas pùblicas de recreo y expansiòn, centros culturales y docentes pùblicos y demás servicios necesarios al servicio del sector que se determinen en los planes parciales, en la proporciòn establecida por el presente planeamiento o en su defecto y como mìnimo en la proporciòn contenida en el anexo de reservas de suelo para los Planes Parciales contenido en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

6. Ademas de las cesiones establecidas en el nùmero anterior, los propietarios de S.A.U. deberan ceder al Ayuntamiento el suelo necesario para materializar el 15% del APROVECHAMIENTO TIPO DEL AREA DE REPARTO.

Los criterios de localizaciòn de dicha cesiòn se contendràn en los Planes Parciales y solo con caracter excepcional podrá ser sustituida por una compensaciòn en metàlico, a cuyos efectos se utilizaran los criterios de valoraciòn establecidos en la Ley del Suelo.

7. Los propietarios de S.A.U. deberan costear la urbanizaciòn y edificar en los tèrminos, forma y plazos establecidos en los Planes Parciales o en su defecto en las presentes NN.SS.

8. La obligaciòn de urbanizar alcanzará a las siguientes obras, sin perjuicio de otras determinaciones de los Planes Parciales:

- Obras necesarias para que todos los terrenos adquieran la condiciòn de solar segùn el art. 14 de la L.S., incluso la conexiòn de los servicios a los sistemas generales en los tèrminos que defina el planeamiento Parcial o en su defecto en los establecidos por el presente planeamiento para el S.U.

- Implantaciòn de las zonas pùblicas verdes y deportivas al servicio del sector.

9. El reparto de las cargas y beneficios que se deriven de las obligaciones anteriores se realizará a travès del sistema de actuaciòn establecido, sin que pueda procederse a la urbanizaciòn o edificaciòn de esta clase de suelo sin haberse concluido el proceso de reparto de cargas.

10. Antes de la ejecución del planeamiento los propietarios habrá de realizar un estudio Geotécnico acerca de las condiciones de los terrenos en relación con los usos previstos, de tal forma que en caso de no reunir las condiciones adecuadas será preceptiva la revisión del planeamiento.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Consejería de Obras Públicas y Transportes
19 JUL. 1995
24 MAYO 2002
JUNTA DE ANDALUCIA

AYUNTAMIENTO DE Granada SECRETARIA

27. DE LAS INTERVENCIONES EN DESARROLLO DEL S.A.U.

En desarrollo del S.A.U. se podràn realizar las siguientes actuaciones o intervenciones:

1.- ORDENACION DEL SECTOR.

Se redactaran los Planes Parciales correspondientes con objeto de definir la ordenaciòn del territorio comprendido en el àmbito de cada sector y establecer las condiciones para su posterior desarrollo en concordancia con las deteminaciones y aprovechamientos de las NORMAS SUBSIDIARIAS. Su alcance y contenido se atendràn a las determinaciones establecidas en las presentes NN.SS. y en el art.83 de la L.S. y correspondientes de los reglamentos.

Los ámbitos de los planes parciales se determinarán previamente de acuerdo con las previsiones de la Norma 9.2.5.

Los Planes Parciales se redactaràn en los plazos previstos en las fichas y sobre los àmbitos delimitados mediante los criterios establecidos en las preentes NORMAS SUBSIDIARIAS sin perjuicio de las modificaciones que a los mismos pudieran introducirse por los procedimientos establecidos.

La aprobaciòn de Planes Parciales es obligatoria y previa a cualquier actuaciòn o intervenciòn sobre el S.A.U.

Los Planes Parciales contendràn en su caso las condiciones de divisiòn de su àmbito en UNIDADES DE EJECUCION para su posterior ejecuciòn.

No se aprobará la divisiòn en UNIDADES DE EJECUCION del S.A.U. cuando no queden suficientemente garantizadas la obtenciòn del suelo de cesiòn obligatoria, el cumplimiento de las obligaciones de los propietarios y la ejecuciòn funcional de la urbanizaciòn.

2. DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE EJECUCION.

El establecimiento de las UNIDADES DE EJECUCION señaladas por el presente planeamiento o los que pudieran delimitarse cuando la ejecuciòn de los Planes Parciales no se realice sobre el àmbito completo de los correspondientes sectores, podrá tener los siguientes objetivos:

- Completar la ordenaciòn.
- Gestionar el suelo.
- Urbanizar.
- Parcelar.
- Edificar.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Consejería de Obras Públicas y Transportes
19 JUL. 1995
24 MAYO 2002
JUNTA DE ANDALUCIA

En todos los casos el desarrollo de las UNIDADES DE EJECUCION se realizará según lo establecido en las presentes Normas para el suelo urbano.

La delimitación de las UNIDADES DE EJECUCION cuando no se contuviere en los planes, o su modificación, se realizará según el procedimiento previsto en la NORMA.9. de las Normas Urbanísticas Generales.

28. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO. Y DESARROLLO DEL S.A.U.

28.1. SISTEMAS DE ACTUACION.

El sistema de actuación previsto para el S.A.U. de carcater residencial es el de COMPENSACION, constituyendose en cada sector, una entidad urbanística colaboradora para el mantenimiento y conservación de los servicios urbanísticos o con los objetivos que el Ayuntamiento pueda determinar.

En las nuevas areas de SUP industriales se establece igualmente el sistema de COMPENSACION.

28.2. GESTION Y EJECUCION.

La gestión y ejecución de este tipo de suelo, se producira por los procedimientos y plazos en cada caso indicados.

Las reservas de suelo de los nuevos Planes Parciales se atendrán a las previsiones del anexo al Reglamento de Planeamiento con las precisiones que los propios planes pudieran efectuar en relación a las peculiaridades del Sector.

El suelo correspondiente al 15 % del aprovechamiento tipo unicamente podrá compensarse economicamente en casos excepcionales, previstos en la L.S. que sean previamente aprobados por el Ayuntamiento.

Con objeto de aportar mejoras en relación con el diseño urbano final o el mejor control de las actuaciones podrán autorizarse modificaciones a la delimitación de SECTORES o UNIDADES DE EJECUCION señalados en el plano de clasificación del suelo. Las nuevas delimitaciones, deberán cumplir las condiciones y tramitación indicados en los Articulos 145 y 146 de la Ley del Suelo, no podrán suponer alteración de los aprovechamientos ni podrán dejar fuera de su ámbito terrenos contiguos de pequeña entidad territorial que, a juicio del Ayuntamiento, deberán resolver conjuntamente sus problemas de ordenación o urbanización.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Consejería de Obras Públicas y Transportes
19 JUL. 93
24 MAYO 2002
JUNTA DE ANDALUCIA

La ejecuciòn corresponderá siempre a los particulares, con las excepciones ya señaladas de implantacion de infraestructuras generales o cuando se actùe por el sistema de cooperaciòn.

28.3. APROVECHAMIENTOS DEL S.A.U.

1. Uso global residencial unifamiliar.

El nuevo SUELO APTO PARA URBANIZAR programado de caracter residencial que se proyecta en estas NORMAS SUBSIDIARIAS está localizado en las laderas del Norte del tèrmino municipal.

En este suelo, se establece un aprovechamiento de O,3 m2/m2 referido a la totalidad de las superficies incluidas en cada sector, computándose como en el caso del suelo urbano, los semisotanos, plantas bajas y superiores, todo ello con aplicación de los coeficientes de corrección de uso que se contienen en las ORDENANZAS.

La tipologià de referencia serà "EDIFICACIÓN AISLADA" y el uso caracteristico el "RESIDENCIAL UNIFAMILIAR", permitiéndose además usos residenciales hoteleros o colectivos y especiales, excluido el industrial.

La altura maxima autorizada será dos plantas con los criterios de mediciòn establecidos en la ordenanza de las edificaciones.

La densidad no superará las 15 viv./Ha. sobre la totalidad de la superficie del sector, debiendo el plan parcial establecer las condiciones de parcelaciòn.

A los efectos del cálculo de la densidad se entenderá que una vivienda equivale a seis plazas de otras clases de alojamientos colectivos.

2. Uso global ACTIVIDADES PRODUCTIVAS.

El nuevo SAU con uso ACTIVIDADES PRODUCTIVAS tendrá como referencia de aprovechamientos los siguientes:

La edificabilidad total no superará 0,4 m2/m2, referida al ámbito del sector.

La tipologìa de la edificaciòn será EDIFICACION AISLADA y los usos podràn ser todos excepto los residenciales.

La altura máxima permitida será la equivalente a dos plantas segùn los criterios de mediciòn contenidos en la ordenanza correspondiente.

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Consejería de Obras Públicas y Transportes
19 JUL. 1995
24 MAYO 2002
JUNTA DE ANDALUCIA

Las condiciones de ordenación, parcelación y ocupación se establecerán por el planeamiento Parcial del Sector de tal forma la implantación en el territorio produzca el menor impacto posible.

Los planes parciales que se redacten sobre los sectores por desarrollar contemplarán el emplazamiento del suelo correspondiente al 15 % del aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento y especificarán el uso concreto de las reservas de equipamientos, adecuándose a las necesidades detectadas en cada caso dentro del margen de interpretación que se deriva de las disposiciones legales.

La previsión de aparcamientos será en todos los casos de una plaza por vivienda o cada 100 m2. de otros usos, dispuesta en el interior de la parcela.

28.4 DETERMINACIONES ESPECIFICAS PARA EL DESARROLLO DEL SUELO APTO CON PLAN PARCIAL APROBADO.

1. Sin perjucio del cumplimiento de las determinaciones generales para el SAU, el desarrollo del sector con PLAN PARCIAL aprobado habrá de producirse en los términos y con los aprovechamientos previstos por el PLAN PARCIAL CERRO DEL ORO.

Sin embargo y en función del resultado del deslinde del término municipal previsto, deberá contemplarse el cojunto de las areas existentes hasta el límite noroeste del término municipal. No obstante para facilitar la gestión las zonas edificadas podrán excluirse de las unidades de ejecución del sector o incluirse en unidades independientes, si bien las cesiones que de ellas se deriven se acumularan sobre el resto del ámbito.

Además la ordenación que se desprende del Plan aprobado habrá de ser modificada con objeto de relocalizar los terrenos dotacionales de cesión obligatoria en suelos de topografía y condiciones geotécnicas adecuadas a las exigencias de la implantación de los equipamientos previstos.

A estos efectos será necesario tramitar una MODIFICACIÓN DE PLAN PARCIAL o un PLAN ESPECIAL de reforma de los ámbitos que previamente se aprueben, que podrán cotemplar agrupaciones residenciales con uso RESIDENCIAL FAMILIAR al objeto de liberar suelo en condiciones adecuadas para poder implantar los aprovechamientos edificatorios dotacionales.

2. Las reservas de suelo para dotaciones contenida en el plan parcial aprobados se asignaran a los usos previstos en el plan o a los que el Ayuntamiento determine siempre que no se altere su condición dotacional.

3. A los efectos de la gestión y ejecución del Plan se considera una única UNIDAD DE EJECUCION abarcando la totalidad del ámbito del sector. Sin embargo podrá proponerse una división en fases de las obras de urbanización por los procedimientos establecidos en las presentes NN.SS. para las actuaciones sistemáticas, con las siguientes condiciones:

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Consejería de Obras Públicas y Transportes
19 JUL. 1995
24 MAYO 2002
JUNTA DE ANDALUCIA

- En todo caso el proyecto de COMPENSACION se referirá al ámbito completo del sector y cotemplará la localización y el cálculo del 15% del aprovechamiento tipo correspondiente al Ayuntamiento.

- Los terrenos dotacionales quedaran incluidos en la primera fase o etapa.

28.5. EXIGENCIAS MINIMAS DE LAS REDES.

Las exigencias mínimas de las redes serán las establecidas en la Ordenanza de las Obras de Urbanizaciòn.

En el sector con plan parcial aprobado antes del inicio de las obras de urbanización se comprobará el estado de la red de abastecimiento existente que discurre por su ámbito para en su caso incluir en el proyecto de urbanización su reparación o sustitución.

29. APROVECHAMIENTO TIPO DEL S.A.U.

Para el càlculo del aprovechamiento tipo del SAU se adoptan los siguientes criterios:

El aprovechamiento medio del sector de SUELO APTO PARA URBANIZAR con plan aprobado fué establecido con anterioridad a las presentes NN.SS., en consecuencia, estando el plan aprobado, las NORMAS SUBSIDIARIAS optan por mantener sus referencias de aprovechamientos, debiendo no obstante procederse a adaptar el cálculo del 15% del APROVECHAMIENTO TIPO en concordancia con las previsiones legales y con los criterios y coeficientes de las presentes NN.SS.

El aprovechamiento tipo del resto del SUELO APTO PARA URBANIZAR se calculará en funciòn de las determinaciones de la Ley del Suelo.(ART. 97). y las presentes NN.SS

- Coeficientes de ponderación.

A estos efectos se establecen los siguientes coeficientes de ponderación (Cp):

COEFICIENTES DE USO (areas residenciales)	
Carac.Residencial Unifamiliar:	1,00
Otros residenciales:	1,00
Dotacional privado:	0,25
Uso especial:	0,75

APROBADO DEFINITIVAMENTE
Consejería de Obras Públicas y Transportes
19 JUL. 1995
24 MAYO 2002
JUNTA DE ANDALUCIA

COEFICIENTES DE TIPOLOGIA (areas residenciales)
Carac.Edificación aislada: 1,00
Otras tipologias 1,10

COEFICIENTES DE USO (areas productivas)
Carac. Especial: 1,00
Dotacional privado: 0,75

COEFICIENTES DE TIPOLOGIA (areas productivas)
Carac.Edificación aislada: 1,00

29.1. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO DEL SAU.

El aprovechamiento tipo de cada sector se obtiene dividiendo el aprovechamiento lucrativo total del sector, expresado en m2. construibles del uso caracteristico, por la superficie total del sector.

Con este criterio el siguiente cuadro cuantifica el aprovechamiento tipo cada sector:

APROVECHAMIENTO TIPO DEL SUELO APTO PARA URBANIZAR

USO CARACTERISTICO	Uk = RU					
SECTOR	USO	SUP.TOTAL m2	EDIFICABILIDAD MATERIALIZ. m2/m2	Cuk (RU)	APROV.TOTAL m2 const.	APROVECHAMIENTO TIPO (Aprov.T/Sup.T)
S-1 Cerro del Oro	RU	210.000	0,30	1,00	63.000	0,30
S-2 B.Angustias	RU	155.000	0,30	1,00	46.500	0,30

JUNTA DE ANDALUCIA
CONSEJERIA DE OBRAS PUBLICAS Y TRANSPORTES
24 MAY 2002
APROBACION DEFINITIVA