

XIX. INSTRUMENTOS Y TÉCNICAS PARA LA DEFINICIÓN DE LA ORDENACIÓN Y DE SU EJECUCIÓN

1. CONCEPCIÓN GENERAL. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA NUEVA GESTIÓN URBANÍSTICA	XIX. 3
2. EL CARÁCTER DE LA INSTRUMENTACIÓN TÉCNICA DEL PLAN	XIX. 4
3. IDENTIFICACIÓN DEL CARÁCTER DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN	XIX. 5
3.1. DETERMINACIONES PERTENECIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL TÉRMINO	XIX. 5
3.2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA	XIX. 7
3.3. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA	XIX. 7
4. LAS MEDIDAS PARA ASEGURAR LAS DECISIONES PRINCIPALES DEL PLAN	XIX. 8
5. LA ACTIVIDAD DE PLANIFICACIÓN Y LOS INSTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DEL PLAN GENERAL	XIX. 9
5.1. LOS PLANES DE SECTORIZACIÓN	XIX. 9
5.2. LOS PLANES PARCIALES	XIX. 10
5.3. LOS PLANES ESPECIALES	XIX. 11
5.4. LOS ESTUDIO DE DETALLE	XIX. 12
5.5. LAS ORDENANZAS	XIX. 13
5.6. CATÁLOGOS COMPLEMENTARIOS DEL PLANEAMIENTO	XIX. 13

6. LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)	XIX. 13
7. LA EJECUCIÓN DEL PLAN	XIX. 15
7.1. CONSIDERACIONES GENERALES	XIX. 15
7.2. LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN	XIX. 16
7.3. DETERMINACIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN	XIX. 17
7.4. LA EJECUCIÓN EN ÁREAS DE GESTIÓN INTEGRADA	XIX. 18
8. LA PROGRAMACIÓN	XIX. 21
9. INSTRUMENTOS PARA ASEGURAR LA SOLIDARIDAD INTERTERRITORIAL DE LOS BENEFICIOS Y GARGAS. LA DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN EL APROVECHAMIENTO MEDIO	XIX. 29
9.1. JUSTIFICACIÓN Y ALCANCE	XIX. 29
9.2. CARACTERES GENERALES DE LA REGULACIÓN VIGENTE	XIX. 29
9.3. LAS ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO DEL PLAN GENERAL	XIX. 32
9.4. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE APROVECHAMIENTOS URBANÍSCOS	XIX. 38
9.5. CONCRECIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS RESULTANTES POR LOS INSTRUMENTOS ENCARGADOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA Y REGULARIZACIÓN DE LOS EXCESOS Y DEFECTOS	XIX. 38
9.6. ANEXO. CÁLCULO DEL APROVECHAMIENTO DE LAS ÁREAS DE REPARTO	XIX. 39



XIX. INSTRUMENTOS Y TECNICAS PARA LA DEFINICIÓN DE LA ORDENACIÓN Y DE SU EJECUCIÓN

1. CONCEPCIÓN GENERAL. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA NUEVA GESTIÓN URBANÍSTICA

El Nuevo Plan, de conformidad con la tradición del modelo urbanístico español y andaluz, considera que toda la actividad urbanística es una función pública y que comprende la planificación, organización, dirección y control de la ocupación y utilización del suelo, así como la transformación de éste mediante la urbanización y edificación. Esta función pública corresponde a la Administración, al tiempo que se reconoce la conveniencia de promover la iniciativa privada cuando ello contribuya a la eficacia de la actividad urbanística.

Por tanto, desde el punto de vista de la concepción general de la gestión, el Nuevo Plan General de Sevilla pretende asegurar la dirección y control de la Administración en la actividad de planificación y ejecución urbanística. No significa esto que el Plan preconice un modelo intervencionista sino, muy al contrario, lo que se propone es un deslinde claro de las competencias públicas y de las facultades privadas en la actividad urbanística, de forma que se permita recuperar para el sector público la iniciativa de la planificación e incluso de la ejecución, y se establezca un marco en el que la participación de la iniciativa privada en las tareas de la actividad de ejecución se pueda desarrollar de modo estable, eficaz y comprometida con los objetivos del Nuevo Plan.



Los principios de la Gestión Urbanística del Nuevo Plan de Sevilla, en gran medida ya anunciados en el documento del metaPlan, son:

- Asegurar la consecución de los objetivos y materialización de las propuestas estructurantes y estratégicas del Nuevo Plan General.
- Conseguir la solidaridad de los beneficios y cargas derivados del Nuevo Plan en los procesos de ejecución de sus decisiones.
- Garantizar la participación de la Comunidad en los beneficios generados por el crecimiento de la Ciudad.
- Eliminar los estrangulamientos que la retención de suelo apto para urbanizar y edificar que se producen en diversos sectores, impulsando los plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos para favorecer la ejecución del Nuevo Plan.
- Propiciar y garantizar la coordinación de las políticas públicas con incidencia en el territorio.
- Asegurar la viabilidad económica y financiera de todas las iniciativas urbanísticas, ya sean éstas públicas o privadas.
- Facilitar la ejecución de las propuestas del Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla, utilizando las técnicas e instrumentos que la actual legislación urbanística pone a su alcance, y empleándolos en función de las necesidades demandadas por su desarrollo.
- Fomentar la participación de la iniciativa privada en la ejecución urbanística.
- Potenciar el Patrimonio Público de Suelo como instrumento para facilitar la ejecución genérica del Nuevo Plan, asegurar la realización de importantes propuestas estratégicas del Plan y de apoyo a la política municipal de la vivienda.

2. EL CARÁCTER DE LA INSTRUMENTACIÓN TÉCNICA DEL PLAN

La instrumentación técnica del Plan pretende asegurar que la construcción de la ciudad se realice desde la base de las propias determinaciones de un Plan concebido y formulado desde la participación social y la coordinación institucional.

Lo cual no implica necesariamente establecer rigideces ni trabas a una actuación ágil y eficaz, antes al contrario el plan se convierte en un documento que, además de establecer la ordenación de la ciudad, garantiza la iniciativa de los operadores que actúan en ella.

El Nuevo Plan defiende el principio de la flexibilidad, que no debe confundirse con admisibilidad de ambigüedades de interpretación de las normas, ni en vacilación alguna en cuanto a la toma de decisiones sobre el modelo urbano de gestión o formalización de la Ciudad; sino, muy al contrario, en la oferta a los particulares del número máximo de alternativas posibles, que aporten al modelo urbano la diversidad de valores culturales que están en la base de la calidad de la Ciudad.

La búsqueda del equilibrio entre flexibilidad-seguridad-control público es una de las aspiraciones de este Plan para la instrumentación técnica de los objetivos y criterios expuestos en el metaPlan, de las Estrategias de la Ordenación Urbana-Territorial y en el documento de Avance, así como de las soluciones generales y propuestas concretas incluidas en este documento final.

De una parte, satisfacer la demanda de certeza y permanencia que reivindican los particulares respecto de las principales decisiones del Plan, de otra la configuración de un documento flexible que admita la incorporación de nuevas soluciones concretas formuladas en el período de su aplicación, y por último, la necesidad de establecer con claridad los controles y garantías oportunas para que esa aplicación flexible no desnaturalice las propuestas estructurantes y los objetivos últimos de esta Revisión. Todo ello constituye el reto en la instrumentación de las decisiones del Plan.

Se ha tratado, por tanto, de configurar al Nuevo Plan como elemento catalizador en espacio y tiempo de los impulsos públicos y privados tendentes a la construcción de la Ciudad.

Para ello, la Revisión establece con claridad los rasgos esenciales y definatorios del Nuevo modelo de Ciudad propuesto (contenido en sus determinaciones estructurales y en las decisiones de la ordenación pormenorizada preceptivas) pudiendo concretarse el resto de decisiones de detalle en el momento de su ejecución. Ahora bien, este carácter abierto y flexible no significa que el Nuevo Plan no mantenga la apuesta por el tratamiento morfológico de la Ciudad reforzando el papel del diseño urbano ya establecido en el planeamiento general anterior, pero extendiendo la apuesta por el control de las formas en aquellos espacios de oportunidad y en las nuevas centralidades propuestas (estableciendo con claridad cuáles de sus determinaciones son vinculantes). De esta forma el Nuevo Plan adopta también la forma de Proyecto Urbano tanto en su concepción general como en aquellas zonas que precisan asegurar una solución determinada.

Se ha tratado de instrumentar un documento que alcance un nivel de elaboración acabado en sus líneas maestras y en sus grandes decisiones estructurantes, e incluso aportando soluciones de diseño y concreción de aquellas actuaciones que considere necesaria para asegurar un determinado resultado en espacios sensibles y estratégicos, que establezca además la ordenación pormenorizada de actuaciones inmediatas que cuentan con suficiente nivel de estudio y consenso, y que, por último, establezca para el resto, los parámetros básicos y los mecanismos a que deben ajustarse para su desarrollo, posibilitando un número de alternativas suficientes, en aras a la deseada flexibilidad del documento. De igual forma se facilita el ajuste o alteración de aquellas decisiones pormenorizadas que en el tiempo se demuestren erróneas o simplemente mejorables. En definitiva, haciendo posible una gestión ágil y flexible, porque las cuestiones claves se encuentren previamente solventadas.

Se ha pretendido que las determinaciones del Plan contasen con un nivel contrastado de oportunidad y acierto que facilitará su ejecución futura. Ha sido objetivo manifestado desde los primeros documentos del Nuevo Plan, que la conformación del mismo se realizase con garantías de viabilidad. Para alcanzar esta aspiración, el Nuevo Plan se ha elaborado teniendo muy presente su futura ejecución adoptando las medidas durante el proceso de formulación que contribuyan a este fin. En definitiva teniendo presente la gestión futura en el mismo momento de su elaboración. En el documento de Oportunidades y Estrategias, ya se exponía, que la gestión no debería comenzar el día después de la aprobación de la Revisión, sino prefigurarse y diseñarse en proceso paralelo y coordinado al resto de determinaciones que debe contener el documento.

Además de las medidas favorecedoras de la participación ciudadana, se han seguido las siguientes líneas de actuación:

1. Favorecer la concertación con los distintos actores como garantía de ejecución de sus previsiones.
2. La Cooperación y Coordinación institucional.
3. El Fortalecimiento del Patrimonio Municipal del Suelo

En consecuencia, se ha optado por un documento que proponga ya un modelo concreto y preciso, tanto en cuanto a su ordenación como en lo que respecta a su gestión

3. IDENTIFICACIÓN DEL CARÁCTER DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN

3.1. DETERMINACIONES PERTENECIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL TÉRMINO.

Las decisiones estructurales son las que instrumentan el modelo propuesto y por ello, tienen vocación de permanencia, al menos hasta el momento futuro de la reconsideración general de esta nueva estructuración urbana y territorial que se propone.

Así, el presente Plan General establece e identifica la ordenación estructural del término municipal que está constituida por la estructura general y las directrices que definen el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado por el presente plan al objeto de organizar de modo coherente la ocupación del territorio conforme a la evolución urbana y a criterios de sostenibilidad a fin de garantizar la conservación del medioambiente natural y urbano y asegurar los movimientos de población en el territorio.

La ordenación estructural del municipio queda, por tanto, integrada por las siguientes determinaciones de acuerdo con lo establecido en el Artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

- A. Las que establecen la clasificación urbanística de cada terreno determinando su clase y categoría. La totalidad del suelo del término municipal, se clasifica por el presente Plan General en algunas de las siguientes clases de suelo: urbano, urbanizable y no urbanizable, estableciendo, igualmente el Plan, las categorías a las que pertenece. No obstante lo anterior, el Plan excluye de la clasificación de suelo a algunos terrenos destinados a Sistemas Generales que por su naturaleza, entidad u objeto tienen carácter o interés supramunicipal o singular que se identifican en los Planos de Clasificación y de Sistemas Generales. El presente Plan General distinguen las siguientes categorías en cada clase de suelo:

1º En la clase de suelo urbano:

- a. Suelo urbano no consolidado, integrado por los terrenos delimitados por el presente Plan en el que concurren los distintos supuestos contemplados por el arts. 45.2.B. Ley 7/2007 de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- b. Suelo urbano consolidado, constituido por aquellos terrenos urbanos en que no concurren las circunstancias indicadas en el apartado anterior.

2º En la clase de suelo urbanizable:

- a. Suelo urbanizable ordenado: Es aquel en el que quedan comprendidos los sectores delimitados por el presente Plan respecto de los que se establece su ordenación pormenorizada y detallada.
- b. Suelo urbanizable sectorizado: que comprende el resto de sectores delimitados en el presente Plan.
- c. Suelo urbanizable no sectorizado: Quedando integrado por los terrenos urbanizables cuyo desarrollo, no se considera necesario para el logro de los objetivos y fines del Plan en los años de programación inicialmente previstos para su ejecución.



De igual modo, el Plan clasifica como suelo urbanizable ordenado transitorio, los sectores del suelo clasificado como urbanizable en el planeamiento general anteriormente vigente que cuentan con Plan Parcial aprobado definitivamente a su entrada en vigor.

3º En la clase de suelo no urbanizable:

- a. suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
- b. suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística.
- c. suelo no urbanizable de carácter natural o rural

La identificación de la pertenencia de cada terreno a cada clase y categoría de suelo se realiza en el Plano de Ordenación Estructural denominado Clasificación del Suelo No Urbanizable. Categoría. Protección.

- B. Las que identifican los terrenos calificados de Sistemas Generales, así como las que establecen su regulación. La identificación de los terrenos calificados como Sistemas Generales se encuentra en el Plano de Ordenación Estructural denominado Estructura del Territorio. Sistemas Generales. La regulación de los Sistemas Generales se establece en los artículos 6.7.3. y 6.7.4. de las Normas.

- C. La Red de tráfico y peatonal estructural.

El Plan define una red de viarios estructurantes y aparcamientos que queda reflejada en el plano de Accesibilidad y Movilidad. Gozan de carácter estructurante los elementos identificados como Sistemas Generales de Red Viaria, los Intercambiadores Principales, la Red de Aparcamientos Disuasorios y la de bici carriles principales

- D. Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Zona y Sector del Suelo Urbano y Urbanizable. Se contienen estas determinaciones en el Plano de Ordenación Estructural denominado Estructura del Territorio. Usos Globales y en los artículos 6.1.2., artículo 11.1.5. y en las Fichas anexas sobre sectores y áreas de reforma interior en el apartado correspondiente a la edificabilidad máxima establecida para cada uno de ellos.

- E. La delimitación de los sectores del Suelo Urbano No Consolidado, que se realiza en el plano de Ordenación Estructural denominado Clasificación del Suelo Urbano y Urbanizable y Categoría.

- F. Las referidas a la delimitación de los sectores, las Áreas de Reparto y fijación del Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores. La delimitación de los sectores y de las Areas de Reparto se encuentra en los Planos de Ordenación Estructural sobre Clasificación Urbanística y Áreas de Reparto. Y la descripción de la pertenencia de los Sectores y Sistemas Generales a cada área de reparto se encuentra en el artículo 13.1.6. así como la determinación de sus Aprovechamientos Medios.

- G. Las relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y que constituyen la dotación de viviendas sometidas a los distintos regímenes de protección pública A tal efecto, constituye determinaciones estructurales, la definición de la calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida establecida en el art. 5.2.2 y la distribución cuantitativa que de las mismas se hace entre los sectores y áreas de reforma de interior previstas en el Plan. La ubicación concreta de las mismas en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el instrumento de planeamiento que las desarrolle en detalle.

- H. Las que establecen la regulación de los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado, así como aquellas que, en esta clase de suelo, expresan los criterios de disposición de los sistemas generales para el caso de que se procediese a su sectorización. Se contiene en el artículo 13.2.4 y en las fichas anexas a las Normas correspondientes a estos ámbitos

- I. Las que identifican los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes en el suelo no urbanizable de especial protección, incluida su normativa.

El Plan establece en el Capítulo III del Título XIV de las Normas el régimen de especial protección aplicable a las distintas categorías de suelo no urbanizable de especial protección que se definen. Igualmente, en el plano Clasificación del Suelo No Urbanizable. Categoría. Protección se identifica los elementos y espacios sometidos a regímenes de especial protección en suelo no urbanizable.

- J. Las que establecen las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable.

- K. Las que definen los ámbitos de especial protección en el centro histórico, las que identifican los elementos y espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, así como aquellas que establecen su régimen de protección aplicable.

- L. Las que establecen el régimen de protección y dominio público marítimo-terrestre, en su caso. Este régimen se contiene en el artículo 9.5.3 de las Normas.

- M. Las que definen el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial. Este régimen se contiene en el Capítulo V del Título IX de las Normas

Las determinaciones estructurales no pueden ser alteradas por ningún planeamiento urbanístico de desarrollo.

En las fichas correspondientes a los distintos ámbitos de ordenación específicos se identifican las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural.

3.2. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA

De igual forma, identifica las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva conforme a los requerimientos de la LOUA:

- a. En el suelo urbano consolidado, las determinaciones precisas que permitan complementar la ordenación estructural para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, estableciendo a tal efecto, la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, la fijación de usos pormenorizados y las ordenanzas de aplicación.
- b. En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior que precisen planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación detallada, así como la definición de sus objetivos, la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de las áreas, incluyendo, la delimitación de las áreas de reparto y la determinación de su aprovechamiento medio, así como las previsiones de programación y gestión.
- c. En el suelo urbano no consolidado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores definidos en esta clase de suelo que precisen planeamiento de desarrollo, así como las previsiones de programación y gestión.
- d. En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores, así como las previsiones de su programación y de gestión.
- e. En el suelo urbanizable no sectorizado y en el no urbanizable, la normativa de aplicación que no tiene el carácter de estructural.
- f. La definición de los elementos o espacios que requieren especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no tienen el carácter de estructural.

3.3. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA

Por último, establece un grupo de determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa por no venir exigidas como necesarias por la legislación urbanística vigente para los Planes Generales en atención a las categorías de suelo, y que expresan un contenido suplementario, que el Plan estima conveniente incorporar para asegurar determinados objetivos o estrategias o simplemente para establecer determinadas directrices o recomendaciones. En atención a la categoría de suelo, y especialmente vinculado a la necesidad o no de formular un planeamiento de desarrollo futuro, o, por el contrario, si el Plan establece directamente la ordenación pormenorizada, esas determinaciones potestativas tendrán un alcance de vinculación u otro.

Salvo que se indique lo contrario, las determinaciones potestativas contenidas en el presente Plan tienen carácter de recomendación para el planeamiento de desarrollo para el caso de suelo urbanizable y urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada. Conforme a este carácter de recomendación, deberán entenderse como indicativas -salvo que se establezcan expresamente como vinculantes incorporándolas como uno de los Criterios y Objetivos de la ordenación- las soluciones concretas que sobre disposición de volúmenes y trazados viarios secundarios se incorporan en los Planos de Ordenación en el suelo urbanizable sectorizado y en el urbano objeto de planeamiento de desarrollo, no pudiendo ser alteradas por éstos salvo justificación de que la solución adoptada incorpora mejoras y se ajusta a los criterios y objetivos definidos para la ordenación detallada del sector.

Por el contrario, las determinaciones de la ordenación detallada potestativa en suelo urbano no consolidado ordenado y urbanizable ordenado tendrán el carácter de normas de aplicación directa y vinculante. En estos casos el Plan decide que es innecesario en principio formular un planeamiento de desarrollo, y esta es una decisión potestativa del Plan General porque pudiera no adoptarla; pero una vez adoptada, el Plan asume la responsabilidad de establecer directamente la ordenación pormenorizada completa (tanto la preceptiva como la potestativa); y esa ordenación pormenorizada identificada como potestativa, en este caso, adquiere el alcance de determinación vinculante en la medida que es la ordenación que necesariamente debe ser respetada. Y ello no excluye que posteriormente pudiera ser alterada. En efecto, en el caso de que en ejercicio de la potestad de planeamiento se decidiera por la Administración la formulación de un Plan Parcial o Especial no previsto, que tengan por objeto modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter de potestativa en este Plan General, estas determinaciones potestativas pasarán a tener el carácter de recomendación para el instrumento de planeamiento de desarrollo, que únicamente podrá apartarse de ellas previa justificación de que la nueva solución propuesta se adapta mejor a la realidad existente y sirve igualmente a los intereses generales.



4. LAS MEDIDAS PARA ASEGURAR LAS DECISIONES PRINCIPALES DEL PLAN

Vigencia del Plan General

El Plan General de Ordenación Urbanística de Sevilla tiene vigencia indefinida. Si bien, el horizonte temporal mínimo de sus previsiones programadas es de doce años, debiendo el Ayuntamiento, una vez transcurrido dicho período, verificar la oportunidad de proceder a su revisión parcial o total; en todo caso, y de forma bianual, el Ayuntamiento deberá constatar el cumplimiento de su ejecución con la finalidad de ajustar las determinaciones de programación y gestión urbanística de carácter potestativas establecidas en este Plan así como incorporar aquellas no establecidas conforme al procedimiento establecido para la delimitación de unidades de ejecución, y sin perjuicio de concretar el orden preferencial para el desarrollo de las diversas actuaciones.

Revisión y Modificaciones

El Plan identifica las causas por las que procede su Revisión total anticipada:

- a. Elección de un Modelo Territorial distinto. A estos efectos se consideran como los elementos determinantes del Modelo Territorial del presente Plan:
 - Los criterios de clasificación del suelo urbanizable.
 - El esquema de la Red Viaria Principal, sin perjuicio de sus ajustes.
 - El Sistema General de Espacios Libres, sin perjuicio de propuestas dirigidas a su potenciación o ampliación.
 - Los criterios de asignación de los usos globales.
 - La clasificación, y sus criterios de protección, del Suelo No Urbanizable de Especial Protección.
- b. Aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que hayan de incidir sustancialmente sobre la ordenación prevista.

El primer supuesto se dará cuando la tasa media de crecimiento interanual de la población de hecho, durante 5 años consecutivos, tenga una desviación superior al 250% del crecimiento previsto en el Plan.

El segundo, cuando se localicen ciertas actividades productivas o de servicios de carácter nacional o metropolitano, que modifiquen cuantitativa y cualitativamente la base económica del municipio.
- c. Por el agotamiento de la capacidad del Plan: cuando se haya procedido a la ejecución de la urbanización en el 75% de las áreas y sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado.
- d. Cuando el Plan resulte afectado por las determinaciones de un Plan Territorial de superior jerarquía y ámbito, que así lo exigiese expresamente.

El Plan pretende asegurar el Sistema de Espacios Libres que propone. No obstante admite que el mismo pueda ser objeto de ampliación, por ello no considera como Revisión la innovación que pretenda calificar como Sistema General de Espacios Libres los terrenos clasificados por éste como Suelo No Urbanizable de Especial Protección siempre que la propuesta de innovación siga manteniendo esta clasificación y categoría de suelo.

En ningún caso podrá conceptualizarse como Revisión Parcial -sino como total- cuando la innovación propuesta tenga incidencia funcional en terrenos localizados fuera de su ámbito o altere el Modelo Territorial adoptado por el presente Plan. En el expediente de la Revisión Parcial deberá justificarse su procedencia en la aparición de circunstancias sobrevenidas de interés general que requieran la alteración de la ordenación estructural de ese ámbito.

El resto de supuestos, constituidos por las innovaciones de carácter singular y puntual, serán consideradas como Modificaciones. Únicamente podrán redactarse y aprobarse aquellas Modificaciones que tenga por objeto la innovación de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de este Plan General, cuando la alteración de los mismos no lleve consigo alguna de las afectaciones o incidencias generales señaladas en los apartados anteriores.

En todo caso quedan prohibidas las innovaciones con la pretensión de incorporar al proceso urbanístico terrenos clasificados por el presente Plan General como suelo no urbanizable de superficie mayor al menor de los sectores delimitados del suelo urbanizable sectorizado, salvo aquellas que vayan dirigidas a la implantación del uso de Industria o Servicios Avanzados en las que se admitirá una alteración de la clasificación en ámbitos de superficie de hasta 30 hectáreas superior al menor de los citados sectores.

Las innovaciones de las determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada potestativa incorporadas en el presente Plan respecto del suelo urbano no consolidado y en los sectores del suelo urbanizable ordenado podrá realizarse directamente mediante Planes Parciales o Especiales sin necesidad de tramitarse una Modificación del Plan General. Para que estas innovaciones sean válidas, deberán justificar que suponen una mejora de la ordenación pormenorizada establecida en el Plan General para el área o sector, que respetan la ordenación y determinaciones de carácter estructural, no afecten negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de los terrenos de su entorno, y que se realizan de conformidad con los criterios y directrices que en el presente Plan se establece para esas innovaciones de la ordenación pormenorizada potestativa.

No podrán tramitarse modificaciones del Plan General cuyo contenido, agregado al de anteriores modificaciones suponga la Revisión total o parcial del mismo. A tal efecto, si una alteración puntual afectara a la concepción global de la ordenación prevista por el Plan, o alterase de modo sensible o generalizado sus determinaciones básicas, ya sea por sí sola o por sucesión acumulativa con otras modificaciones anteriores, se considerará revisión.

Seguimiento del Plan

Se establece la necesidad de constituir una Comisión de Seguimiento de la ejecución del Plan, integrada en la Gerencia de Urbanismo, y que habrá de dictaminar sobre su cumplimiento, debiendo sus conclusiones determinar la adaptación de las previsiones de programación de forma bianual.

5. LA ACTIVIDAD DE PLANIFICACIÓN Y LOS INSTRUMENTOS DE COMPLEMENTO Y DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

La formulación y aprobación de los instrumentos de la ordenación urbanística es una facultad integrante de la actividad urbanística que corresponde a los poderes públicos.

El presente Plan General se deberá y podrá desarrollar, según cada clase de suelo y las determinaciones de que éste disponga, mediante todas o algunas de las siguientes Figuras y Proyectos de Planeamiento, Ordenación y Ejecución:

- a. Figuras de planeamiento:
 - De complemento del Plan General y desarrollo en Suelo Urbanizable No Sectorizado: el Plan de Sectorización.
 - De desarrollo: Planes Parciales de Ordenación en Suelo Urbanizable Sectorizado y en los sectores del Suelo Urbano no consolidado y Planes Especiales, en todo tipo de suelo.
- b. Figuras de planeamiento y regulación detallada o complementaria:
 - Estudios de Detalle (E.D.).
 - Ordenanzas Municipales (de policía de la edificación y de la urbanización, medioambientales, de accesibilidad, de conservación de la edificación, etc.).
 - Catálogos de conservación.
- c. Figuras o proyectos de ejecución y gestión:
 - Proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias.
 - Proyectos de Reparcelación o Expropiación.
 - Transferencias de aprovechamientos urbanísticos.
 - Proyectos de Actuaciones de Interés Público en suelo no urbanizable.
 - Proyectos de obras de edificación o instalación.

El presente Plan General no prevé la formulación de Planes de Ordenación Intermunicipales. No obstante de redactarse alguno con el carácter de independiente al amparo de lo dispuesto en el apartado c del artículo 11.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, será requisito para su válida aprobación que sus determinaciones respeten la estructura general y orgánica establecida en el presente Plan General, sin que su contenido pueda constituir supuesto alguno de revisión total o parcial de éste.

5.1. LOS PLANES DE SECTORIZACIÓN

Los Planes de Sectorización, desde un punto de vista material, deben considerarse como instrumentos de complemento y desarrollo del Plan General Municipal, debiendo ajustarse a los criterios establecidos por éste.

Los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado establecidos en el presente Plan General son:

- **Distrito Este (DE)**

SUNS-DE-01	Peromingo
SUNS-DE-02	Aeropuerto_N-IV

- **Distrito Macarena Norte (DMN)**

SUNS-DMN-01	Nodo Logístico Norte
SUNS-DMN-02	Miraflores
SUNS-DMN-03	Camino de Brenes

En este suelo urbanizable no sectorizado, que no es necesario para conseguir las previsiones normales del Plan, potencial y eventualmente se puede desarrollar un proceso urbanizador y edificatorio en el que pueda tener cabida, bien las demandas previsibles a partir del décimo año de la entrada en vigor del Plan General, o bien las imprevistas según las circunstancias sobrevenidas para su puesta en uso, quedando sometido, en todo caso, a condiciones precisas de desarrollo, garantías y prestaciones públicas que lo justifiquen.

En el acuerdo de formulación deberá justificarse la procedencia de la redacción y tramitación del Plan de Sectorización teniendo presente la apreciación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo teniendo en cuenta la tendencia desde la aprobación del presente Plan General, el modelo de desarrollo urbano propuesto por éste, el grado de ejecución de los sectores del suelo urbanizable delimitados así como los criterios establecidos por el presente Plan General respecto a la sectorización. En general, deberá motivarse la procedencia de su formulación y aprobación, en la insuficiencia a medio plazo del suelo urbanizable sectorizado y ordenado para atender las necesidades del municipio, ya sea por agotamiento de las posibilidades edificatorias de estos o por imposibilidad de la implantación de los usos o tipologías demandadas en los mismos.

Las Normas Urbanísticas establecen unos estándares y límites generales para la formulación de los Planes de Sectorización con la finalidad de asegurar un nivel de aportación de Sistemas Generales, de edificabilidad máxima y de viviendas protegidas en proporción adecuada para la mejora de la calidad de vida de la población, y que pretendan que los futuros desarrollos respondan igualmente a los objetivos y estrategias planteados con carácter general para los desarrollos ordinarios del urbanizable con delimitación, sin perjuicio de su mejoramiento:

- a. Cada ámbito deberá contar con una proporción de veinticinco (25) metros cuadrados de suelo con destino al Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos por cada cien (100) metros cuadrados objeto de sectorización con uso global no residencial y de cincuenta (50) metros cuadrados de Sistemas Generales de Espacios Libres y Equipamiento por cada cien (100) metros cuadrados de suelo objeto de sectorización con uso global residencial. Los terrenos pueden estar incorporados en el interior del ámbito o como exteriores calificados de Sistemas Generales de carácter supramunicipal o singular que no cuentan con clasificación urbanística a los efectos de su obtención y gestión.
- b. La edificabilidad máxima se establece en el límite de 0,55 m²/m²s.
- c. Si el uso global es el residencial, la edificabilidad con la calificación de vivienda protegida será al menos del 35% de la edificabilidad total.

5.2 LOS PLANES PARCIALES

Los Planes Parciales se configuran como los instrumentos que desarrollan todos aquellos suelos definidos como sectores, ya sean en suelo urbano no consolidado o en suelo urbanizable sectorizado.

Es decir, es un planeamiento de desarrollo diferido que tiene la función de ordenar de forma pormenorizada aquellos terrenos llamados a incorporarse de forma efectiva al proceso de urbanización que constituyan un ámbito territorial de planificación completo y en el que el propio Plan General ha renunciado a su ordenación detallada.

El Nuevo Plan General requiere de esta figura en cinco casos en el suelo urbano no consolidado y en todos los ámbitos del urbanizable sectorizado.

Los Sectores de Ordenación (SOU) del Suelo Urbano No Consolidado delimitados, y que precisan Plan Parcial para el establecimiento de su ordenación pormenorizada completa son:

- SOU-DBP-01 Banda del FF.CC.-Guadaira
- SOU-DCA-01 FF.CC. Palmete-La Negrilla
- SOU-DE-01 Mercasevilla
- SOU-DMN-01 Valdezorras Norte
- SOU-DMN-02 Valdezorras Sur
- SOU-DMN-03 Valdezorras Este
- SOU-DR-01 Los Gordales

Estos son los cinco Planes Parciales que en suelo urbano no consolidado, el Plan prevé de forma expresa y necesaria para que los sectores de esta categoría de suelo puedan contar en el futuro con su ordenación pormenorizada completamente establecida de modo que pueda quedar habilitada la fase de ejecución urbanística. Pero también se pueden formular otros Planes Parciales en esta categoría de suelo que no están previstos. En efecto, también pueden formularse Planes Parciales, si el Plan General ha establecido directamente la ordenación pormenorizada completa de los sectores,

con el objetivo de modificar la ordenación detallada de carácter potestativa establecida por aquél sin necesidad de tramitar una Modificación de Plan General, siempre que respete las determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada preceptiva y se justifique la mejora de sus propuestas. A tal fin, cuando se pretenda, para su mejora, alterar la ordenación detallada establecida de forma potestativa por el Plan General, podrá redactarse un Plan Parcial para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, debiendo respetar las determinaciones de la ordenación estructural y realizarse de conformidad con los criterios y directrices establecidos, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o la ordenación de su entorno.

De otra parte, hay que señalar que son determinaciones de carácter obligatorio y vinculante para cada uno de los Planes Parciales las pertenecientes a la ordenación estructural, tales como su adscripción al Área de Reparto, su aprovechamiento medio, la edificabilidad máxima, la densidad, los usos globales, calificación de viviendas de protección oficial y los Sistemas Generales incluidos en el Sector y señalados en los planos, que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, costos menores o mayor racionalidad de diseño y función y que no afecten a terceros. De igual forma, tienen la consideración, de normas de carácter obligatorio y vinculante para el Plan Parcial, las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptivas, como son los criterios y directrices para la ordenación detallada, y que podrán referirse a las tipologías admisibles, usos dominantes, alturas máximas, red viaria primaria, estándares de equipamientos locales, y que tienen por objeto organizar espacialmente el ámbito interior del sector. No obstante, algunos de los criterios, se formulan con el carácter de recomendación atendiendo, a su naturaleza y finalidad.

El resto de determinaciones establecidas por el Plan General para el desarrollo de los sectores del suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, y que pertenecen a la ordenación pormenorizada potestativa, tienen naturaleza de recomendaciones, y por tanto, determinaciones de carácter indicativo, y pueden referirse a propuestas de diseño concreto, volúmenes, concentraciones, red viaria secundaria o terciaria, usos pormenorizados, zonas libres interiores, y las que expresamente con tal carácter se contengan en las presentes Normas. El Plan Parcial procurará respetar estas determinaciones salvo que justifique de forma expresa que la solución por él propuesta, incorpora mejoras en cuanto a la ordenación o se adapta mejor a la realidad de los terrenos. No obstante lo anterior, algunas propuestas de localización de dotaciones o viarios locales puede establecerse con carácter vinculante si se configura como uno de los elementos determinantes de los criterios y objetivos de la ordenación.

En cualquier caso, el Plan General establece en sus normas urbanísticas (artículo 2.2.5 y 2.2.6) disposiciones relativas a la disposición de las dotaciones y los criterios sobre el diseño y secciones del trazado viario, clarificando el alcance de vinculación del Sistema Viario previsto directamente por el Plan.

5.3 LOS PLANES ESPECIALES.

Los Planes Especiales pueden ser:

- a. Derivados, en desarrollo directo del presente Plan al venir delimitados o señalados expresamente en el mismo sus ámbitos, objetivos y determinaciones específicas. Son los Planes Especiales que necesariamente complementan al presente Plan General, con la finalidad de:
 - a.1. establecer la ordenación detallada de los ámbitos de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior con planeamiento diferido.
 - a.2. establecer medidas de protección en ámbitos del suelo urbano o no urbanizable en cualquiera de sus categorías.
 - a.3. establecer la ordenación detallada de Sistemas Generales que lo precisen para su correcta ejecución.
 - a.4. vincular el destino de los terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.
 - a.5. establecer reservar reservas de terrenos para la ampliación de los patrimonios públicos de suelo.
 - a.6. cualesquiera otras finalidades análogas.
- b. Derivados, en desarrollo directo del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía o del Plan de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional, y siempre que su contenido sea congruente con la estructura general del presente Plan, con las finalidades previstas en las letras a), e) y f) del apartado 1 de la Ley 7/2005.
- c. Planes Especiales para habilitar una actuación de interés público en suelo no urbanizable.
- d. Planes Especiales para alterar la ordenación pormenorizada potestativa de áreas del suelo urbano no consolidado

Los Planes Especiales de Reforma Interior previstos en este Plan General son 26:

A. En el Distrito Bellavista-Palmera (DBP):

- Plan Especial de Reforma Interior ARI-DBP-01 Cuartel de Caballería
- Plan Especial de Reforma Interior ARI-DBP-05 Laboratorio análisis aguas
- Plan Especial de Reforma Interior ARI-DBP-07 Regimiento de Artillería
- Plan Especial de Reforma Interior ARI-DBP-08 Avda. de las Razas

B. En el Distrito Centro (DC)

- Plan Especial de Reforma Interior ARI DC-07-08 Castellar-Dueñas

C. En el Distrito Cerro-Amate (DCA)

- Plan Especial de Reforma Interior ARI-DCA-05 Colegio S.José de Palmete
- Plan Especial de Reforma Interior ARI-DCA-06 La Plata 1
- Plan Especial de Reforma Interior ARI-DCA-07 Bº Nº Sº del Aguila 1

D. En el Distrito Este (DE)

- Plan Especial de Reforma Interior ARI-DE-02 SE 30-Montesierra

E. En el Distrito Macarena Norte (DMN)

- Plan Especial de Reforma Interior ARI-DMN-04 Estación Transformadora
- Plan Especial de Reforma Interior ARI-DMN-06 El Gordillo

F. En el Distrito Nervión (DN)

- Plan Especial de Reforma Interior ARI-DN-01 Fábrica Santa Bárbara

G. En el Distrito Remedios (DR)

- Plan Especial de Reforma Interior ARI-DR-02 Ctra. Esclusa

H. En el Distrito Sur (DS)

- Plan Especial de Reforma Interior ARI-DS-03 Hytasal
- Plan Especial de Reforma Interior ARI-DS-04 Nave de HYTASA
- Plan Especial de Reforma Interior ARI-DS-05 Su Eminencia
- Plan Especial de Reforma Interior ARI-DS-06 Nudo Ctra. Su Eminencia

I. En el Distrito San Pablo (DSP)

- Plan Especial de Reforma Interior ARI-DSP-02 Santa Justa
- Plan Especial de Reforma Interior ARI-DSP-03 La Cruz del Campo
- Plan Especial de Reforma Interior ARI-DSP-04 ABENGOA-IBISA



J. En el Distrito Triana (DT)

- Plan Especial de Reforma Interior ARI-DT-07 Cartuja - Canal Expo
- Plan Especial de Reforma Interior ARI-DT-08 Cartuja - Avda Carlos III
- Plan Especial de Reforma Interior ARI-DT-09 Caracolas - Cartuja
- Plan Especial de Reforma Interior ARI-DT-10 Puerto Triana

Para estos Planes Especiales, el Plan General establece los parámetros de la ordenación estructural y los de la ordenación pormenorizada preceptiva, especificando los criterios y objetivos de la ordenación que deben desarrollar. De igual modo se especifican las reservas dotacionales y el carácter de las determinaciones de ordenación directamente establecidas en los planos por el Plan,

Al margen de estos PERI, el Plan General requiere la formulación de otros Planes Especiales:

- a. Plan Especial de Indicadores de Sostenibilidad.
- b. Plan Especial de Estaciones de Servicios en Suelo Urbano.
- c. Plan Especial cuando se requiera la implantación de actividades recreativas y espectáculos públicos especiales.

También se requiere la formulación de determinados Planes Especiales para la ordenación pormenorizada de espacios del dominio público afecto a las grandes infraestructuras logísticas, como:

- a. Plan Especial de Ordenación de los Espacios Ferroviarios.
- b. Plan Especial de Ordenación de la Zona de Servicios Aeroportuaria
- c. La Revisión del Plan Especial del Puerto de Sevilla.

De igual modo se posibilita la formulación de los siguientes Planes Especiales relacionados con las infraestructuras:

- a. Plan Especial para la implantación de las redes de telecomunicaciones,
- b. Plan Especial de Plataformas Reservadas

También se habilita para que en cada una de los ámbitos identificados como Áreas de Gestión Integrada, la Administración Urbanística para la mejor consecución de los objetivos establecidos para cada Áreas, podrá formular un Plan Especial con fines de rehabilitación y reurbanización. Específicamente, se prevé que en los ámbitos de El Platanero y la Barriada Santa Teresa, el Plan Especial, que potestativamente puede formularse, adopte la naturaleza de actuación de reforma interior si la consecución de los fines de mejora de calidad de vida y acceso a viviendas dignas así lo exigiese, estableciéndose al efecto los límites del contenido de estos Planes.

Por último, se posibilita la formulación de Planes Especiales de Reforma Interior para la implantación de actividades óptimas en polígonos industriales identificados como áreas de oportunidad.

5.4 LOS ESTUDIOS DE DETALLE

Los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido.

En la nueva regulación, y en desarrollo de su función de complemento o de adaptación podrán en ese suelo urbano:

- a. Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.
- b. Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario si no está establecido en otras figuras de planeamiento superior, y reajustarlas si lo están
- c. Reajustar las determinaciones establecidas en los Planes sobre ordenación de volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

El Plan establece los límites que se imponen a los Estudios de Detalle. Con la nueva regulación de las determinaciones del Plan General y la diferenciación entre ordenación estructural y pormenorizada, el Estudio de Detalle está llamado a jugar un papel importante como instrumento que puede facilitar los pequeños ajustes de la ordenación pormenorizada sin necesidad de otra figura más compleja o de una Modificación de Plan General.

El Plan reclama la presencia necesaria de Estudios de Detalle, indicándolo en apartados concretos de las fichas y en la presente Memoria de Ordenación. En cualquier caso, siempre que estemos en presencia de áreas de reforma interior en las que no se requiera Plan Especial pero cuenten con aprovechamiento urbanístico de vivienda protegida, precisarán de forma necesaria desarrollar un Estudio de Detalle para la localización precisa de este uso.

5.5 LAS ORDENANZAS

El presente Plan prevé su desarrollo mediante Ordenanzas Municipales, bien mediante la formulación ex novo de algunas de ellas (Accesibilidad, Paisaje Urbano), bien mediante la adaptación de otras vigentes.

De igual forma, procede a incorporar como Anexos a las Normas Urbanística una serie de Disposiciones Complementarias, que tienen el carácter de Ordenanzas de aplicación supletoria, en concreto:

- Disposiciones sobre Condiciones Generales de las edificaciones en materia de calidad, higiene, dotaciones y seguridad.
- Disposiciones sobre Condiciones de Urbanización.
- Disposiciones sobre documentación para la Intervención Arqueológica.

Serán aplicables las Ordenanzas Municipales que tienen por objeto la regulación de los trámites a que deberán sujetarse los distintos tipos de licencias urbanísticas y el establecimiento de las normas sobre las restantes formas de control administrativo en relación con las actuaciones urbanísticas

En materia de licencia de instalación y funcionamiento de actividades será aplicable la Ordenanza que regula los procedimientos de intervención administrativa que se siguen en el municipio de Sevilla en materia de Licencia de Apertura de Actividades.

5.6 LOS CATÁLOGOS COMPLEMENTARIOS DEL PLANEAMIENTO

Los Catálogos tienen por objeto complementar las determinaciones de los instrumentos de planeamiento relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

Los Catálogos contendrán la relación detallada y la identificación precisa e individualizada de los bienes o espacios que, por su valor, hayan de ser objeto de una especial protección. En la inscripción se reflejarán las condiciones de protección que a cada uno de ellos les corresponda por aplicación del Plan que complementen.

En el artículo 10.2.8 de las Normas se explicitan los sectores del Conjunto Histórico con catalogación específica diferida. Estos Catálogos están legitimados por el Plan para concretar de modo definitivo la altura establecida.

6. LOS ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO (API)

El Nuevo Plan asume con carácter general el planeamiento de desarrollo del Plan General anterior aprobado definitivamente en suelo urbano o urbanizable y que se encuentra ejecutado o en ejecución dentro de los plazos previstos.

Ahora bien, ello no significa, que este Plan no haya producido la derogación de Planes Especiales y Parciales aprobados con anterioridad al Plan General de 1987 (y que éste asumía), e incluso, de algunos de los aprobados en desarrollo de éste, cuando el grado de ejecución y consolidación de la edificación es total o casi absoluto, de modo que ahora se produce una ordenación directa por este Nuevo Plan, eliminando así las dudas que representan el contar con una multitud de normas de edificación singulares que se contienen en diversos documentos.

En lo que respecta a los Planes de desarrollos aprobados con anterioridad que este Plan General asume, la forma en el que se instrumenta este reconocimiento y asunción del planeamiento derivado del Plan General anterior es mediante la figura de los Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API). En definitiva, los API serán ámbitos territoriales del Plan General anterior clasificados como Suelo Urbano o Urbanizable que cuentan con figuras de planeamiento de desarrollo aprobadas (Planes Especiales, Planes Parciales, o incluso estudios de Detalle) en los que el Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística asume genéricamente las determinaciones del planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad a su entrada en vigor, sin perjuicio de la alteración puntual de algunas de sus determinaciones.

La clasificación del suelo de estos ámbitos depende del grado de ejecución. Así se clasifican como suelo urbano consolidados si la ejecución se encuentra finalizada. De igual modo se clasifican como urbano con urbanización no consolidada si el proceso de ejecución ha llegado a materializar la urbanización primaria de los servicios urbanísticos pero quedan pendiente de culminar determinadas obras como pudieran ser la adecuación de los espacios libres o las precisas para que las parcelas merezcan el reconocimiento de la condición de solar. Por último, se clasifican como suelo urbanizable transitorio aquellos sectores del suelo urbanizable programado del Plan General anterior que contando con planeamiento de desarrollo aprobado con carácter definitivo y habiendo iniciado el proceso de ejecución, éste no hubiese alcanzado un nivel de urbanización adecuado para ser considerado suelo urbano.

• Ámbitos de Planeamiento Incorporado (API) en Suelo Urbano Consolidado, Suelo Urbano No Consolidado y Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio.

A) En la categoría de Suelo Urbano Consolidado:

- Los Planes Especiales de Protección del Conjunto Histórico aprobados definitivamente, que se detallan en el Capítulo de esta Memoria dedicado a esta materia.
- El PERI-AM-2 del Plan General de 1987, que se identifica como API-DS-02 Hytasa



- B) En la categoría de Suelo Urbano No Consolidado de carácter Transitorio, se identifican los siguientes ámbitos de API que se corresponden con los Planes Especiales o Parciales que a continuación se detallan:
- a) API-DBP-01 Cuartel Su Eminencia, que se corresponde con el PERI-SU-7
 - b) API-DBP-02 Carretera Cádiz, que se corresponde con el PERI-GU-2
 - c) API-DBP-03 Bermejales, que se corresponde con el Plan Parcial del SUP-GU-4.
 - d) API-DBP-04 SE-30- N-IV, que se corresponde con el Plan Parcial del SUP-GU-2.
 - e) API-DBP-05 Bellavista- Paso Territorial Sur, que se corresponde con el Plan Parcial del SUP-GU-5.
 - f) API-DBP-06 Bellavista- N-IV, que se corresponde con el Plan Parcial del SUP-GU-3.
 - g) API-DCA-01 Jesús, María y José, que se corresponde con el PERI AM-1 del Plan General de 1987
 - h) API-DE-02 Torrelaguna, que se corresponde con el Estudio de Detalle de la UA-TO-2 del Plan General de 1987
 - i) API-DE-04 P.I. El Pino (Oeste), que se corresponde con el Plan parcial SUP-TO-2 y Modificado del Plan General de 1987
 - j) API-DE-05 P.I. El Pino (Este), que se corresponde con el PERI-TO-1 del Plan General de 1987
 - k) API-DE-06 Bda. Parque Alcosa, que se corresponde con el Estudio de Detalle de la UA-AE-1 del Plan General de 1987
 - l) API-DE-07 Santa Pola, que se corresponde con el Estudio de Detalle de la UA-TO-1 del Plan General de 1987
 - m) API-DM-01 Fábrica de Vidrio, que se corresponde con el PERI-NO-5
 - n) API-DM-02 Cisneo Alto, que se corresponde con el Modificado del PERI-NO-4
 - o) API-DM-03 Ronda Norte- Dr.Fedriani, que se corresponde con el PERI de la UA-NO-2
 - p) API-DMN-01 San Jerónimo- Alamillo, que se corresponde con el Plan Parcial del SUP-PM-4
 - q) API-DMN-02 Cross-San Jerónimo, que se corresponde con el PERI-PM-201
 - r) API-DMN-04 Pino Montano Norte, que se corresponde con el Modificado del Plan Parcial del SUP-PM-6.
 - s) API-DR-01 Avda. Juan Pablo II, que se corresponde con el PERI-TR-6
 - t) API-DS-01 R. Cajal, Guadarrama, V. Sol, que se corresponde con el PERI Avda. Ramón y Cajal, Guadarrama, Virgen del Sol
 - u) API-DS-03 P.I. Su Eminencia, que se corresponde con el PERI-UA-AM-3
- C) En la categoría de Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio, se delimitan los siguientes Ámbitos de Planeamiento Incorporado, que se corresponden con los Planes Parciales que se detallan a continuación:
- a) API-DE-01 Aeropuerto, que se corresponde con el Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada del SUNP-AE-1 con aprobación definitiva 29-10-04
 - b) API-DE-03 Torreblanca Sur, que se corresponde con el Plan Parcial del SUNP-TO-2.
 - c) API-DMN-03 Valdezorras, que se corresponde con el Plan Parcial del SUP- PM3.

Régimen de los Ámbitos de Planeamiento Incorporado

El Plan establece un régimen jurídico de las API, que es el siguiente:

- a) Las condiciones particulares por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento pormenorizado aprobado que el presente Plan General asume con carácter general sin perjuicio de aquellas alteraciones puntuales que se expresan en el Anexo 1.
- b) A efectos de una interpretación cabal de las determinaciones de Ámbito de Planeamiento Incorporado en lo concerniente a aquellos aspectos concretos y específicos a las mismas, se utilizarán las determinaciones particulares del planeamiento pormenorizado asumido interpretadas conforme a los antecedentes administrativos del mismo, sin perjuicio de que las remisiones que en su caso realicen al Planeamiento General debe entenderse sustituidas por la regulación establecida en el Nuevo Plan.
- c) Las determinaciones gráficas de la ordenación, son las que expresamente se reflejan en el planeamiento pormenorizado de origen asumido salvo que en la ficha del API correspondiente contenida en el Anexo I de las Normas se exprese la voluntad de alterarlas.
- d) Cuando la casilla de Criterios y Objetivos de la ficha del API en el Anexo I de las Normas esté en blanco, se sobreentiende que el planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente se asume íntegramente, sin perjuicio de que las lagunas y las remisiones que en su caso realicen al Planeamiento General deben entenderse sustituido por la regulación establecida por las presentes del Normas.
- e) En caso de discrepancia entre el planeamiento antecedente y el Nuevo Plan se consideran predominantes las determinaciones específicas de los expedientes de origen en todo lo que no figure expresamente indicado en la casilla de Criterios y Objetivos de la Ficha del API en el Anexo I de estas Normas. En todo caso prevalecerá lo dispuesto en las fichas del API correspondiente cuando se deduzca la voluntad de revisar las determinaciones específicas de los expedientes de origen.
- f) Los Ámbitos de Planeamiento Incorporado quedan sometidas al cumplimiento de las condiciones generales de uso e higiene, de los edificios, y de protección definidas en el Nuevo Plan. No obstante, se mantiene el régimen de usos compatibles regulado en las Ordenanzas Particulares del planeamiento incorporado, si bien, a efectos de su integración en el régimen general de usos instituido por el Plan General, dichos usos compatibles tienen el carácter de permitidos.
- g) En el caso de las API del suelo urbano no consolidado y urbanizable transitorio, el Aprovechamiento Medio de esos ámbitos es el derivado del instrumento de planeamiento general del que traen su causa. El aprovechamiento subjetivo será el correspondiente al patrimonializado derivado del Proyecto de Reparcelación que estuviese aprobado al tiempo de la entrada en vigor del Plan General; en otro caso el régimen de derechos y deberes será el correspondiente al suelo urbanizable ordenado, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior.

- h) En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado con calificaciones de uso residencial, la densidad máxima de viviendas en dicho ámbito será la establecida por el planeamiento pormenorizado aprobado definitivamente con anterioridad. No obstante, y considerando la derogación del artículo 4.14.2 de las Ordenanzas del Plan General anterior, podrá de modo transitorio contabilizarse el número máximo de viviendas en cada parcela en función de un parámetro de edificabilidad de 90 m²t, siempre que el mayor número de viviendas resultantes se destine a vivienda protegidas y no sea superior del resultado de aplicar la regla del artículo 4.14.2 del Plan General anterior.
- i) En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado localizados en el Suelo Urbano No Consolidado podrán alterarse de forma puntual las determinaciones urbanísticas de las fincas incluidas en estos ámbitos mediante la tramitación de una modificación puntual del instrumento de planeamiento de desarrollo incorporado, excepto cuando tenga por objeto sustituir la innovación incorporada en este Plan respecto al planeamiento antecedente reflejada en el apartado de determinaciones complementarias, en cuyo caso para su válida modificación deberá tramitarse el correspondiente expediente de Modificación de Plan General.
- j) En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado localizados en terrenos con la clasificación de Suelo Urbano Consolidado, la alteración de cualquiera de sus determinaciones requerirá la Modificación Puntual del Plan General, sin perjuicio de aquellos reajustes que puedan realizarse mediante la formulación de un Estudio de Detalle.
- k) En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio podrán alterarse de forma puntual las determinaciones urbanísticas pertenecientes de las fincas incluidas en estos ámbitos mediante la tramitación de una modificación puntual del instrumento de planeamiento de desarrollo incorporado, excepto cuando tenga por objeto sustituir la innovación incorporada en este Plan respecto al planeamiento antecedente reflejada en el apartado de determinaciones complementarias, en cuyo caso para su válida modificación deberá tramitarse el correspondiente expediente de Modificación de Plan General.
- l) El régimen de los Planes Especiales de Protección y Catálogos aprobados con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General se regula de modo específico en el artículo 10.2.3 de las Normas, y se explicita en el apartado de esta Memoria en la que se aborda esta materia.

7. LA EJECUCIÓN DEL PLAN

7.1 CONSIDERACIONES GENERALES

Las decisiones sobre ejecución están inspiradas fundamentalmente en el Objetivo General establecido para la Gestión Urbanística de la Revisión de asegurar la consecución y materialización de las propuestas estructurantes del Nuevo Plan y facilitar la ejecución del resto de decisiones del mismo utilizando las técnicas e instrumentos que la legislación urbanística ha puesto a su alcance, todo ello en un marco de solidaridad de beneficios y cargas.

Por ello, la ejecución del Nuevo Plan se desarrollará por los procedimientos establecidos en la legislación urbanística aplicable, que garantizarán la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados, así como el cumplimiento de los deberes de cesión de los terrenos destinados a dotaciones públicas y la de aquellos en los que se localice el aprovechamiento correspondiente a la Administración, al igual que la financiación y, en su caso, la ejecución de la urbanización.

En sentido amplio la gestión urbanística comprende el proceso completo de producción de lo urbano. Se inicia con la formulación, redacción, tramitación y aprobación del Plan General y se desarrolla con su ejecución.

Pero, en sentido estricto, la gestión urbanística coincide con la ejecución del planeamiento desarrollada en el Título IV de la LOUA.

De forma sistemática podemos identificar en la labor de ejecución urbanística las siguientes tareas:

- a) Determinación de los ámbitos territoriales en los que la ejecución debe acometerse de forma integrada.
- b) Determinación del agente responsable de la ejecución.
- c) Determinación de la dimensión temporal de cumplimiento de las previsiones.
- d) Inicio de la ejecución jurídica mediante la personalización y legitimación del agente responsable.
- e) Aprobación del instrumento redistributivo, por el cual el Ayuntamiento obtiene los terrenos necesarios para dotaciones y equipamientos (bien por cesión obligatoria y gratuita por los propietarios de suelo, bien por expropiación) y el suelo necesario para ejercer el derecho al porcentaje de aprovechamiento lucrativo resultante de la participación municipal en el aprovechamiento tipo, y se produce la equidistribución de beneficios y cargas derivados del planeamiento, entre los propietarios del suelo.
- f) Ejecución de la urbanización de los terrenos, considerada esta fase como proyecto y ejecución material de las obras de construcción de las infraestructuras de urbanización previstas en el Nuevo Plan para la transformación del terreno en solares, calles, zonas verdes, etc.

g) La edificación o etapa en la cual, tras la urbanización del suelo o (ejecución simultánea mediante los mecanismos regulados al efecto), se le da forma física al espacio urbano arquitectónico previsto en el planeamiento construyendo los edificios, que posteriormente van a ser incorporados a la propiedad de los titulares de los aprovechamientos del suelo. Es la última fase de la ejecución y cumplimiento material de las previsiones del Nuevo Plan.

h) La conservación de lo urbanizado y edificado como deber permanente.

Las fases a), b) y c) pueden realizarse en el propio instrumento de Planeamiento General o desarrollarse con posterioridad.

Normalmente, para llevar a cabo las previsiones contenidas en el Nuevo Plan General han de resolverse, con carácter previo, una diversidad de cuestiones derivadas del hecho de que sobre el ámbito ordenado existe un amplio conjunto de propiedades que, por efecto de la propia zonificación o calificación urbanísticas, reciben un tratamiento muy diverso. Unos terrenos se destinan a usos dotacionales públicos y otros a usos lucrativos; y dentro de estos, su variedad y distinta asignación de intensidades o edificabilidades es, o puede llegar a ser, muy acusada. Al constituir un principio rector de esta materia la distribución equitativa de los beneficios y cargas del planeamiento han de regularse una serie de técnicas y mecanismos para garantizar que la incidencia del Nuevo Plan sobre el conjunto de propiedades afectadas se produzca con observancia del expresado principio.

Para acometer estas labores de adecuación de la estructura parcelaria actual a las exigencias de la ordenación, de una parte, y de otra de satisfacción de los principios de solidaridad entre propietarios y de participación de la Comunidad en las plusvalías, se establece por el Ordenamiento Jurídico el deber de equidistribución y de cesión.

Junto a estas operaciones cabe contemplar aquellas que atienden directamente a hacer realidad el Nuevo Plan General, a llevar a cabo materialmente sus previsiones sobre el ámbito ordenado. Al conjunto de estas otras operaciones se denomina ejecución material del planeamiento, si bien, ello es claro, esta ejecución se encuentra también reglada y disciplinada jurídicamente.

7.2 LA DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN

El principal instrumento para la ejecución sistemática es la delimitación de la Unidad de Ejecución, que cumple un doble papel: es el ámbito de la urbanización y, al mismo tiempo, de la equidistribución, y, a través de ésta, de las cesiones obligatorias y gratuitas a la Administración Urbanística.

Son actuaciones sistemáticas aquellas que se desarrollan en el seno de Unidades de Ejecución conforme a las reglas de alguno de los sistemas de actuación previstos por la normativa urbanística. La unidad de ejecución opera simultáneamente como ámbito para el desarrollo de la totalidad de las operaciones jurídicas y materiales precisas para la ejecución integral del planeamiento y de la comunidad de referencia para justa distribución de beneficios y cargas.

El Plan General delimita directamente unidades de ejecución en algunos ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada y en los sectores del Suelo Urbanizable Ordenado. A tal efecto, se entenderá que, salvo prescripción en contra, que la delimitación de los sectores y áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado ordenado constituyen ámbitos de unidades de ejecución.

En los Sectores y Áreas de Reforma Interior del Suelo Urbano que se encuentran sujetas a planeamiento diferido para el establecimiento de la ordenación pormenorizada y detalla, se entiende que su ámbito, salvo previsión expresa en contrario en las fichas, coincide con el de una unidad de ejecución. No obstante, el Plan Parcial, o en su caso, el Plan Especial podrán alterar las previsiones sobre delimitación de unidades de ejecución y determinación del sistema de actuación que se establecen en el presente Plan.

En el Suelo Urbanizable Sectorizado del presente Plan, el ámbito del Sector se corresponderá con el ámbito de la unidad de ejecución, sin perjuicio de que el Plan Parcial correspondiente pueda establecer, de forma justificada y con garantías de equilibrio, más de una unidad de ejecución en su seno.

El presente Plan identifica las dotaciones que pese a no estar incluidas en el seno de la unidad de ejecución se encuentran adscritas a ella a efectos de gestión. De igual forma, el Plan señala en las fichas de los sectores y áreas de reforma interior del Suelo Urbano No Consolidado los terrenos que, pese a no estar incluidos en la unidad de ejecución, son de necesaria reurbanización para asegurar la correcta funcionalidad de la actuación urbanística.

En todo caso podrá alterarse la delimitación de las unidades de ejecución realizadas en los instrumentos de planeamiento por el procedimiento establecido en el art.106 de la Ley 7/2007 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Las Unidades de Ejecución que se delimiten, así como en su caso las modificaciones de las ya delimitadas de modo que resulte más de una de estas, habrán de cumplir las siguientes exigencias:

- a) Habrán de ser viables económica y técnicamente, permitiendo, en todo caso, la equidistribución de beneficios y cargas.
- b) A los efectos de garantizar la viabilidad económica, cuando se delimite más de una unidad de ejecución o cuando se proceda a modificar las ya delimitadas, el Proyecto habrá de incorporar un Estudio Económico que garantice el equilibrio económico de todas ellas, haciendo especial incidencia en el análisis de los costes que supongan las indemnizaciones por demoliciones y otros gastos análogos, así como establecer un programa de desarrollo temporal de las mismas.
- c) Los costes de urbanización de las Unidades de Ejecución de cada sector o área habrán de ser análogos, pudiendo, en otro caso, articularse por el planeamiento mecanismos tendentes a garantizar el equilibrio de las distintas Unidades de Ejecución de forma que se produzcan las oportunas compensaciones económicas entre las unidades.

- d) La viabilidad técnica de las delimitaciones o de su modificación, cuando conforme a la programación de actuaciones de lugar a desarrollos no simultáneos exigirá, con vistas a no generar disfuncionalidades que cada una incorpore las dotaciones e infraestructuras necesarias para que pueda desarrollar cada una de aquellas una función urbana autónoma, a tales fines las actuaciones que se lleven a efecto primeramente habrán de quedar integradas en la ciudad ya consolidada.

Cuando la actividad de ejecución en determinadas unidades de ejecución no sea previsiblemente rentable, por resultar el coste de las cargas igual o mayor que el rendimiento del aprovechamiento lucrativo materializable en ellas, el Municipio podrá autorizar, sin modificar la ordenación urbanística de aplicación, una reducción de la contribución de los propietarios a dichas cargas, una compensación económica a cargo de la Administración o una combinación de ambas medidas, procurando equiparar los costes de la actuación a cargo de los propietarios a los de otras unidades de ejecución similares y rentables.

El Plan prevé que los Proyectos de Urbanización de los sectores del suelo urbanizable que cuenten con un coeficiente de urbanización inferior a uno (1) establecido en el cálculo del Aprovechamiento Medio y Objetivo, incorporarán la previsión de la ejecución de los Sistemas Generales de Espacios Libres del interior del Sector, que será financiado por cuenta de la promoción del sector con independencia del abono del importe que corresponda al mismo por su participación en la financiación de la ejecución de infraestructuras calificadas de Sistemas Generales.

Esta misma obligación será exigible a aquellos Sectores del suelo urbanizable en los que, aun contando con un coeficiente de urbanización de uno (1), concurren las siguientes circunstancias:

- 1º Que tengan una superficie de Sistemas Generales de Espacios Libres inferior al 8% de su ámbito.
- 2º Que el Sistema de Espacios Libres Locales no alcance el 15% del ámbito del Sector, y
- 3º Que la edificabilidad global del Sector sea superior a 0,500 m²/m²s.

7.3 DETERMINACIÓN DEL SISTEMA DE ACTUACIÓN

Según la vigente legislación urbanística, la iniciativa para el desarrollo del suelo urbanizable o del suelo urbano no consolidado corresponderá a aquél que designe la Administración Urbanística mediante la determinación del sistema de actuación.

Por tanto, la determinación del sistema de actuación es una decisión que corresponde a la Administración Urbanística y que puede incorporarse en el Plan o determinarse con posterioridad por el mismo procedimiento de delimitación de unidades de ejecución.

No obstante lo anterior los sistemas de actuación, incluso los determinados en los instrumentos de planeamiento, serán susceptibles de modificarse conforme al citado procedimiento.

Con la determinación del sistema se identifica al agente que ha de ejecutar cada propuesta del Plan, en este caso las actuaciones sistemáticas. Esta asignación del sujeto responsable no se produce de

forma arbitraria. El Plan adopta cada decisión tras reconocer la existencia de diversos agentes inversores y ponderar adecuadamente los siguientes aspectos:

- a) Las prioridades y necesidades del proceso urbanizador.
- b) La incidencia que en la satisfacción de intereses públicos conlleve la actuación urbanizadora en la unidad de ejecución.
- c) Los sistemas generales y demás dotaciones incluidas o adscritas a la Unidad de Ejecución y la urgencia de su ejecución.
- d) La complejidad de la estructura de la propiedad del suelo.
- e) El coste económico de su ejecución
- f) El grado de consolidación de la edificación.
- g) La superficie de terrenos con la calificación de viviendas protegidas u otros usos de interés público
- h) Los medios económicos-financieros y la capacidad de gestión de los titulares de suelo.
- i) El interés de la iniciativa privada por asumir la actividad de ejecución.
- j) La capacidad de gestión y los medios económicos-financieros con que efectivamente cuente la Administración.
- k) Los compromisos y convenios urbanísticos a que se pueda llegar con los titulares de suelo a los efectos de determinar con alto grado de aceptación por los mismos el sistema.

En función de la evaluación actualizada de todos estos elementos, la Administración realiza la labor de atribución antes indicada.

La existencia o no de intereses públicos concretos es uno de los criterios fundamentales en la elección del sistema de actuación. El Nuevo Plan facilita y promueve la iniciativa privada en aquellos ámbitos en los que las actuaciones afectan fundamentalmente a los particulares. De igual modo, establece el sistema de compensación en aquellas otras actuaciones en las que exista un interés de alcance mayor en el que la iniciativa privada pueda colaborar eficazmente siempre que existan previsiones de ejecución eficaz, preferentemente garantizados mediante la asunción de los criterios de ordenación y gestión establecidos.

El Nuevo Plan reconoce que la disponibilidad de los propietarios por cumplimentar los deberes urbanísticos y su aceptación del modelo territorial propuesto, son elementos que deben contribuir a confiar una parte importante de la ejecución del plan en la iniciativa privada, facilitando así la labor de gestión de la Administración Urbanística quien puede así preferentemente responsabilizarse de

aquellas actuaciones en las que su presencia es ineludible, bien por los intereses públicos presentes, bien porque no se asegure por la iniciativa privada una ejecución eficaz de las propuestas del Nuevo Plan.

Por ello, en la medida en que una actuación de los propietarios conforme al Nuevo Plan beneficia a los intereses públicos, se ha procurado asegurar la participación en la futura ejecución urbanística de la Revisión en el propio proceso de formulación del Plan, garantizado sus compromisos mediante la firma de los Convenios Urbanísticos de Planeamiento admitidos en la LOUA.

El sistema de cooperación se reserva para la ejecución de actuaciones en el que el interés es principalmente privado pero en los que exista una problemática de gestión que hace de dudoso éxito confiar el protagonismo a los propios interesados. Son supuestos que suelen presentarse en el desarrollo de una unidad de ejecución con una compleja estructura de la propiedad y en gran medida consolidada por la edificación, y en el que el objetivo de la ordenación simplemente persiga el establecimiento de unas condiciones de urbanización y de equipamientos locales adecuadas a las necesidades de la zona.

De igual modo, se ha establecido como sistema de actuación el de cooperación para el desarrollo del Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado de Aeropuerto Viejo que presenta una complejidad derivada de la existencia de edificaciones en el ámbito de la huella de ruido. No obstante, el Plan Parcial que desarrolle este ámbito podrá delimitar más de una unidad de ejecución en este ámbito, y al tiempo reconocer la posibilidad de alterar el sistema a compensación en alguna de ellas siempre que la iniciativa privada preste las garantías precisas que aseguren la constitución de Junta de Compensación.

El sistema de expropiación se ha establecido en los desarrollos en los que existe un interés público evidente: SUS Higuerón-Sur (desarrollo de actividades productivas) y determinadas áreas de reforma interior en el que la problemática existente (nivel de consolidación de la edificación, estructura de la propiedad, objetivos públicos de ordenación, necesidad de asegurar el realojo) requieren este sistema de actuación.

Por tanto, las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de actuación establecido por el Nuevo Plan. No obstante, el Plan General se abstiene, en muchos casos de determinar un concreto sistema de actuación, cuando no existiendo necesidad de establecer el sistema de expropiación o el de cooperación la iniciativa privada no ha manifestado interés cierto en su desarrollo. En estos casos, será el propio proceso de ejecución del Plan el que determinará posteriormente el sistema que mejor se adapte a las circunstancias concretas.

No obstante, el Plan realiza una previsión que pretende objetivizar la determinación del sistema en estos casos. Así, se dispone que en el suelo urbano no consolidado, en los casos en que el presente Plan no determine el sistema de actuación, podrán los propietarios que cuenten con más del 50% de la superficie solicitar que se determine el sistema por compensación. Esta solicitud se aceptará por la Administración Urbanística si se acompaña, para su correspondiente tramitación, los estatutos y bases del sistema de compensación. Si transcurrido dicho plazo no se hubiese iniciado el desarrollo de la Unidad, la Administración establecerá un sistema de actuación por gestión pública excepto en

el supuesto de que se suscriba un convenio, conforme a las previsiones del art.108.2 de la Ley 7/2002, para el establecimiento garantizado del sistema de compensación.

En el apartado de la Programación de este Capítulo se identifican los ámbitos para los cuales se ha establecido por el Plan un sistema de actuación concreto, sin perjuicio de la posibilidad de su alteración posterior conforme las posibilidades que establece el nuevo ordenamiento jurídico urbanístico andaluz.

7.4 LA EJECUCIÓN EN ÁREAS DE GESTIÓN INTEGRADA

El presente Plan General establece como áreas de gestión integrada atendiendo a sus características, objetivos urbanísticos y complejidad de gestión, los siguientes ámbitos delimitados:

- a) El ámbito del Polígono Sur
- b) La Bachillera
- c) El Barrio-Ciudad C.1 Distrito Casco Antiguo
- d) El Barrio Santa Teresa.
- e) La zona de El Platanero

Conforme a las previsiones de la LOUA, la determinación de áreas de gestión integrada producirá los siguientes efectos:

- a) La obligación de la Administración de la Junta de Andalucía y del Municipio, así como, en su caso, de las restantes Administraciones públicas de cooperar entre sí y de coordinar el ejercicio de sus competencias al servicio de la consecución de los objetivos fijados para el área de que se trate.
- b) La habilitación para la organización consorcial de la gestión del área de que se trate, en los términos que libremente acuerden las Administraciones.
- c) La habilitación para el establecimiento y la recaudación, incluso por la organización consorcial del área, de precios públicos por la prestación de servicios y la utilización tanto de los bienes que hayan sido aportados a aquélla o estén adscritos o sean administrados por ella, como de las infraestructuras y los equipamientos y los servicios por la misma construidos.
- d) El sometimiento al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, por un plazo máximo de seis años, de todas las transmisiones de la propiedad en el área correspondiente y en favor, en su caso, de la organización consorcial.

La actividad de ejecución que en cada caso sea precisa en las áreas de gestión integrada se desarrollará, según proceda, mediante:

- a) La delimitación de una o varias unidades de ejecución con aplicación en ellas de cualquiera de los sistemas de actuación previstos la legislación urbanística.
- b) La realización de obras públicas ordinarias, que pueden ser concertadas con la iniciativa privada a través de la suscripción de los oportunos convenios.

El Plan para cada una de los ámbitos identificados como Áreas de Gestión Integrada establece los siguientes objetivos y finalidades:

AGI del POLÍGONO SUR

Objetivos:

- Impulso de procesos de transformación del espacio urbano mediante la mejora de la comunicación entre los distintos barrios que integran el Polígono y la reurbanización de las zonas más deterioradas.
- Programa de dotación de espacios para actividades sociales y culturales, tanto en suelo público como en el interior de las edificaciones.
- Creación de nuevos equipamientos deportivos, tanto a nivel de barrio como a nivel ciudad.
- Dotación de oficinas de servicios públicos.
- Construcción de una red de centros educativos.
- Potenciación de las oportunidades de actividad económica.
- Eliminación de las construcciones ilegales en zonas comunes de los edificios.
- Desarrollo de estrategias de normalización y mejora de las redes de abastecimiento de agua, y electricidad, así como del consumo privado de los mismos.
- Medidas de embellecimiento, mantenimiento y conservación del espacio público.
- Regularización de la ocupación de viviendas y constitución de comunidades de usuarios y propietarios.
- Rehabilitación integral de los edificios que conforman la barriada Martínez Montañez.
- Erradicación de la infravivienda y embellecimiento de la edificación.
- Articulación de recursos, medidas y actuaciones desde los Servicios Comunitarios y los Especializados para promover la integración social y la calidad de vida de los colectivos más vulnerables.
- Integración del Polígono con el Parque del Guadaira.
- Contribuir al desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General.

Administraciones responsables de la Coordinación de las actuaciones:
Junta de Andalucía y al Ayuntamiento de Sevilla.

AGI LA BACHILLERA

Objetivos:

- Establecimiento de un Área de Rehabilitación Concertada
- Regularización de la propiedad del suelo.
- Erradicación de la infravivienda y embellecimiento de la edificación.
- Articulación de recursos, medidas y actuaciones desde los servicios comunitarios y los especializados para promover la integración social y la calidad de vida de los colectivos más vulnerables.
- Mejorar las condiciones sociales y económicas de la población, mediante la concertación de los programas específicos.
- Mejora de los equipamientos, servicios urbanos y otros usos complementarios.
- Medidas de embellecimiento, mantenimiento y conservación del espacio público.
- Potenciación de las oportunidades de actividad económica.
- Contribuir al desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General.

Administraciones Responsables de la Coordinación de Actuaciones:
Junta de Andalucía y al Ayuntamiento de Sevilla.

AGI BARRIO CIUDAD C-1 DISTRITO CASCO ANTIGUO.

Objetivos:

- Impulsar el Área de Rehabilitación Concertada existente en el ámbito.
- El mantenimiento de los sectores de rentas bajas y medias, y demás sectores populares, vecinos tradicionales del Área.
- Erradicación de infraviviendas.
- Construcción de viviendas sometidas a regímenes de protección pública, objetivo prioritario y básico para el desarrollo personal y la integración social. Y en la situación de este sector, y para muchos vecinos, constituye la única posibilidad para acceder a una vivienda digna, permanecer en el sector o mejorar las ocupadas por inquilinos acosados y propietarios de economía modesta que temen ser expulsados de sus barrios.
- Mejorar las condiciones sociales y económicas de la población, mediante la concertación de los programas específicos.
- Mejora de los equipamientos, servicios urbanos y otros usos complementarios.
- Potenciación de las oportunidades de actividad económica.
- La recuperación del espacio público para los vecinos, afrontando las medidas requeridas priorizando las necesidades de transporte peatonal frente al motorizado y resolviendo las necesidades del transporte de carga y descarga de mercancías, y la accesibilidad y el aparcamiento para los residentes.



- Templar la situación que atraviesa el mercado inmobiliario mediante el adecuado contrapeso de la vivienda pública y las medidas de intervención necesarias.
- Articulación de recursos, medidas y actuaciones desde los servicios comunitarios y los Especializados para promover la integración social y la calidad de vida de los colectivos más vulnerables.
- Contribuir al desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General.

Administraciones responsables de la Coordinación de las Actuaciones:
Junta de Andalucía y al Ayuntamiento de Sevilla.

AGI SANTA TERESA

Objetivos

- Renovación generalizada del área, sustituyendo o rehabilitando elementos constructivos y espacios degradados o insuficientes por otros que ofrezcan unos mínimos de confort y habitabilidad.
- Erradicación de la infravivienda.
- El mantenimiento de los sectores de rentas bajas y medias, y demás sectores populares, vecinos tradicionales del Área.
- Mejorar las condiciones sociales y económicas de la población, mediante la concertación de los programas específicos.
- Medidas de embellecimiento, mantenimiento y conservación del espacio público.
- Implantación de equipamientos y la mejora de la estructura interna del Área.

Administraciones responsables de la coordinación de las Actuaciones:
Junta de Andalucía, al Ayuntamiento de Sevilla y al Ministerio de la Vivienda, por ser titular de gran parte de las mismas.

AGI EL PLATANERO

Objetivos

- Renovación generalizada del área, sustituyendo o rehabilitando elementos constructivos y espacios degradados o insuficientes por otros que ofrezcan unos mínimos de confort y habitabilidad.
- Erradicación de la infravivienda.
- El mantenimiento de los sectores de rentas bajas y medias, y demás sectores populares, vecinos tradicionales del Área.
- Regularización de la ocupación de viviendas y constitución de comunidades de usuarios y propietarios.
- Mejorar las condiciones sociales y económicas de la población, mediante la concertación de los programas específicos.

- Articulación de recursos, medidas y actuaciones desde los servicios comunitarios y los especializados para promover la integración social y la calidad de vida de los colectivos más vulnerables.
- Potenciación de las oportunidades de actividad económica.
- Medidas de embellecimiento, mantenimiento y conservación del espacio público.
- Implantación y mejora de los equipamientos, servicios urbanos y otros usos complementarios.
- Contribuir al desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General.

Administraciones responsables de la coordinación de las actuaciones:
Junta de Andalucía y al Ayuntamiento de Sevilla.

Por último recordar que en los ámbitos de Gestión Integrada, la Administración Urbanística para la mejor consecución de los objetivos establecidos, podrá formular un Plan Especial con fines de rehabilitación y reurbanización. Además en los ámbitos de El Platanero y la Barriada Santa Teresa este Plan podrá tener la naturaleza de actuación de reforma interior, pudiendo alterar las calificaciones pormenorizadas establecidas por este Plan General. En este caso, el Plan Especial podrá aumentar la edificabilidad que resulta de la ordenación pormenorizada directamente establecida en una proporción de un 10% de edificabilidad por cada 10% de aportación de nuevos espacios públicos que resulte de la propuesta de reordenación. En este caso, la densidad de vivienda será la determinada por la aplicación de las condiciones particulares contenidas en el Título XII conforme a la zona de ordenanzas que resulte. En todo caso, se garantizará que en las actuaciones de reforma el porcentaje de viviendas protegidas alcance al menos el 70% del total de viviendas.

8. LA PROGRAMACIÓN

El Programa de Actuación no es un documento exigido como necesario por la LOUA. No obstante el Plan sí está obligado a diseñar una estrategia de programación, al menos en sus decisiones principales correspondientes a los Sistemas Generales, al desarrollo de las figuras de planeamiento, así como de forma potestativa, al establecimiento de los plazos de ejecución en algunos ámbitos.

La Programación del Nuevo Plan General de Sevilla se configura como un instrumento para el desarrollo y consecución de los objetivos del propio Plan. Por ello asume el carácter estratégico y abierto de éste.

La programación del Nuevo Plan, no pretende ilusoriamente, convertirse en la guía única de inversión municipal, pues se es consciente de las diversas variables que influyen en su conformación. Pero sí pretende que sus determinaciones sean valoradas adecuadamente en el momento de proceder a la asignación de las inversiones en el Proyecto de Presupuesto Municipal. En este sentido los criterios y prioridades de la programación constituyen un elemento esencial para la consecución de los objetivos del Nuevo Plan y corresponde al Ayuntamiento la principal responsabilidad en su materialización.

En la programación se ha valorado:

La concertación con los directamente afectados por el proceso urbanístico.

La elaboración de un Plan viable exige que las propuestas estén respaldadas por una cierta seguridad o al menos, por la confirmación de la intención de actuar por parte de los particulares que hayan de hacerlo, superando la mera confianza en el incentivo del negocio inmobiliario.

En este caso, el presente Plan General tiene garantizado la conformidad de sus propuestas con la asunción de compromisos y garantías con la mayor parte de los titulares de los terrenos en los que se plantean los principales ámbitos para el desarrollo de las nuevas propuestas del suelo urbanizable sectorizado y en las áreas de reforma interior.

En el suelo urbanizable sectorizado y ordenado, los Convenios de Planeamiento suscritos alcanzan el 66,4% del total de los terrenos delimitados. Así son 5.229.000 U.A las que se generan en terrenos en los que existen garantías ciertas de ejecución de las previsiones del Plan en el urbanizable con delimitación sectorial

En las Áreas de Reforma Interior los Convenios de Planeamiento aseguran el desarrollo y ejecución de los principales ámbitos formulados, así por ejemplo existen garantías de desarrollo en el ARI-DSP-03 La Cruz del Campo; ARI-DSP-04 ABENGOA-IBISA; ARI-DMN-04 Estación Transformadora; ARI-DS-03 Hytasal; ARI-DS-04 Nave de HYTASA; ARI-DS-05 Su Eminencia; ARI-DT-10 Puerto Triana; ARI-DC-02 Naves San Luis; ARI-DCA-01 Fábrica de Contadores; ARI-DE-01 Virgen de los Reyes; ARI-DE-04 ONCE; ARI-DMN-05 Arteferro - Citroen; ARI-DN-02 Antigua E. Magisterio; ARI-DR-01 Escuela Técnica Universitaria; ARI-DS-01 Cocheras de Tussam; ARI-DSP-01 Carmona - Kansas City; ARI-DSP-05 PICA; ARI-DT-04 Tejares; ARI-DCA-02 P.I. Amate 3

Esto permite que las propuestas de programación se realicen con garantías de cumplimiento de plazos y de ejecución final.

Responsabilidad pública en materia de infraestructuras generales y en las acciones encaminadas a favorecer la cohesión urbana.

La programación pretende asegurar dos cuestiones claves. De una parte las acciones encaminadas a conseguir las infraestructuras precisas en las que se basa el Nuevo modelo urbano-territorial como garantía de progreso económico y social. De otra las acciones encaminadas a favorecer la cohesión urbana.

El Plan en el Estudio Económico Financiero se asignan las responsabilidades de ejecución entre las diversas Administraciones de las principales propuestas vertebradas y de cohesión social para la Ciudad.

En cualquier caso, el Plan establece la participación en la financiación de la ejecución de los Sistemas Generales de los desarrollos del suelo urbanizable ordenado y sectorizado. Así en el Título XIII se dispone, de conformidad con la legislación urbanística vigente, que los propietarios de terrenos clasificados como urbanizable con delimitación están obligados a financiar la parte proporcional que corresponda a los diversos sectores sobre participación en la financiación de las obras de los sistemas generales previstos y que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de los sectores en la malla urbana y su adecuada funcionalidad al quedar satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo. A fin de asegurar una redistribución proporcional de esta carga entre los suelos urbanizables, se establece una participación en la financiación de parte de la ejecución de los sistemas generales de carácter urbano por importe de 30,51 euros por unidad de aprovechamiento urbanístico, en el que no se incluyen los conceptos impositivos que correspondan. De forma anual, la Administración Urbanística Municipal actualizará esta cantidad conforme al índice de los precios que se refieren a la obra urbanizadora.

La coordinación administrativa.

Como se anunciaba en el documento del metaplan, y en el de Oportunidades y Estrategias, en la elaboración del Nuevo Plan se pretendido asegurar la correcta integración del mismo en los planes sectoriales y de ordenación del territorio supramunicipales. De igual forma se ha procurado coordinar, y en su caso, concertar con el resto de los agentes públicos distintos de la Administración Local, los contenidos del presente Plan que afectan a sus intereses y respectivas competencias.

Una Programación abierta

La programación del Plan tiene que entenderse como un programa abierto como lo es la concepción del Nuevo Plan de Sevilla. El modelo de planes terminados y completos, con objetivos y determinaciones exhaustivamente planteados, sometido a una programación rigurosa a corto y medio plazo, parece que se ha revelado excesivamente rígido e incapaz de asimilar y dar adecuadas respuestas a las cambiantes demandas de la sociedad.



El Nuevo Plan tiene un horizonte temporal amplio (12 años mínimo, y 15 de plazo normal) y, sin caer en la utopía, buscar soluciones, aunque no pueda comprometer su ejecución.

La programación se prioriza en los dos primeros cuatrienios, estableciendo el desarrollo de actuaciones concretas, incluso en el primer bienio. A tal fin se incorpora en las fichas de cada desarrollo, los plazos temporales para la ejecución de forma selectiva.

Así los sectores del suelo urbanizable ordenado y las actuaciones en el suelo urbano no consolidado con ordenación directa garantizadas se deben ejecutar en el primer bienio. A estos efectos se entiende que al culminar el plazo establecido relativo a la ejecución, la actuación urbanística sistemática de que se trate debe contar con Proyecto de Reparcelación y Urbanización aprobados, e iniciada la ejecución de las obras de urbanización.

Los urbanizables sectorizados que se adscriban a cada Cuatrienio deben de formular su Plan Parcial en los primeros años del mismo.

De igual forma, se indican para los urbanizable sectorizados en los que se procede a establecer el sistema de actuación, cuál es el plazo para la formulación del Plan Parcial.

Cuando el Plan no establezca plazos expresos, se podrá por parte de la Administración Urbanística de forma bianual determinar la programación de los distintos ámbitos, incluso adaptar los plazos y adoptar medidas para solucionar los incumplimientos de los programados con anterioridad.

En los cuadros finales de este apartado se incorpora la programación de los Ámbitos de las actuaciones y de los Sistemas Generales del Plan, cuya ejecución se considera estratégica.

Por último indicar que el Plan sí establece los plazos para la edificación de los solares. Estas determinaciones darán respuesta al objetivo de Impedir la retención especulativa del suelo asumido en sus conclusiones finales por la Mesa de la Vivienda constituida durante el proceso de participación para establecer el Diagnóstico en el que sustentarse la formulación de las propuestas finales del Nuevo Plan.

En los cuadros finales de este apartado se incorpora la programación de los Ámbitos de las actuaciones, se determina, en su caso, el sistema de actuación, y el orden de prioridades para la ejecución de los Sistemas Generales del Plan, así como la valoración de éstos.

Los Sectores del Suelo urbanizable Sectorizado deberán iniciar su actividad de ejecución en el plazo máximo de un año y medio desde la aprobación del Plan Parcial correspondiente.

Por último indicar que el Plan sí establece los plazos para la edificación de los solares. Estas determinaciones darán respuesta al objetivo de Impedir la retención especulativa del suelo asumido en sus conclusiones finales por la Mesa de la Vivienda constituida durante el proceso de participación para establecer el Diagnóstico en el que sustentarse la formulación de las propuestas finales del Nuevo Plan.

PROGRAMACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO

SUO-DBP-01	Palmas Altas Norte	COMPENSACIÓN		I C
SUS-DBP-02	Palmas Altas Sur	COMPENSACIÓN	PLAN PARCIAL	I C
SUS-DBP-03	Cortijo Cuarto Norte	COMPENSACIÓN	PLAN PARCIAL	I C
SUS-DBP-04	Cortijo Cuarto Sur	COMPENSACIÓN	PLAN PARCIAL	II C
SUS-DBP-05	Hospital de Valme		PLAN PARCIAL	II C
SUS-DBP-06	Villanueva del Pítamo	COMPENSACIÓN	PLAN PARCIAL	I Y II C
SUS-DBP-07	Pítamo Sur	COMPENSACIÓN	PLAN PARCIAL	I Y II C

Distrito Cerro-Amate (DCA)

SUS-DCA-01	Palmete	COMPENSACIÓN	PLAN PARCIAL	I C
------------	---------	--------------	--------------	-----

Distrito Este (DE)

SUO-DE-01	Santa Bárbara 1	COMPENSACIÓN		I C
SUS-DE-02	Santa Bárbara 2	COMPENSACIÓN	PLAN PARCIAL	I C
SUS-DE-03	Santa Bárbara 3	COMPENSACIÓN	PLAN PARCIAL	I C
SUS-DE-04	Santa Bárbara 4	COMPENSACIÓN	PLAN PARCIAL	I C
SUS-DE-05	Santa Bárbara 5	COMPENSACIÓN	PLAN PARCIAL	I C
SUS-DE-06	Torreblanca Este	COMPENSACIÓN	PLAN PARCIAL	I C
SUS-DE-07	Torreblanca Oeste	COMPENSACIÓN	PLAN PARCIAL	I C
SUS-DE-08	Hacienda Santa Bárbara	COMPENSACIÓN	PLAN PARCIAL	I C
SUS-DE-09	Hacienda El Rosario	COMPENSACIÓN	PLAN PARCIAL	I C
SUS-DE-10	Heineken	COMPENSACIÓN	PLAN PARCIAL	I C
SUS-DE-11	San Rafael	COMPENSACIÓN	PLAN PARCIAL	II C

Distrito Macarena Norte (DMN)

SUO-DMN-01	Buenaire	COMPENSACIÓN		I C
SUS-DMN-02	San Nicolás Este	COMPENSACIÓN	PLAN PARCIAL	I Y II C
SUS-DMN-03	San Nicolás Oeste	COMPENSACIÓN	PLAN PARCIAL	I Y II C
SUS-DMN-04	Aeropuerto Viejo	COOPERACIÓN	PLAN PARCIAL	II C
SUS-DMN-05	Higuerón Sur	EXPROPIACIÓN	PLAN PARCIAL	I C
SUS-DMN-06	Higuerón Norte	COMPENSACIÓN	PLAN PARCIAL	I B - II C
SUS-DMN-07	Polígono de Reciclaje	COMPENSACIÓN	PLAN PARCIAL	I C

PROGRAMACIÓN DE LOS ÁMBITOS DE LAS AREAS DE REFORMA INTERIOR Y SECTORES DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SECTOR/ARI	S. ACTUACIÓN	P. DESARROLLO	PROGRAMACION			
Distrito Bellavista-Palmera (DBP)						
SOU-DBP-01	Banda del FFCC-Guadaira	PLAN PARCIAL	II C			PLAN PARCIAL
ARI-DBP-01	Cuartel de Caballería	PLAN ESPECIAL	II C			PLAN PARCIAL
ARI-DBP-02	Gasolinera Bellavista	ESTUDIO DE DETALLE	I C			PLAN PARCIAL
ARI-DBP-03	Avd. La Palmera	EXPROPIACIÓN	I C			
ARI-DBP-04	Cooperativa de Astilleros	ESTUDIO DE DETALLE	I C			ESTUDIO DE DETALLE
ARI-DBP-05	Laboratorio análisis aguas	PLAN ESPECIAL	II C			ESTUDIO DE DETALLE
ARI-DBP-06	C.D.M. San Fernando	ESTUDIO DE DETALLE	II C			PLAN ESPECIAL
ARI-DBP-07	Regimiento de Artillería	PLAN ESPECIAL	II C			ESTUDIO DE DETALLE
ARI-DBP-08	Avda. de las Razas	PLAN ESPECIAL	SIN PROGRAMAR			ESTUDIO DE DETALLE
Distrito Centro (DC)						
ARI-DC-01	Vascongadas	COMPENSACIÓN	I C			
ARI-DC-02	Naves San Luis	COMPENSACIÓN	I C			PLAN ESPECIAL
ARI-DC-03	Pasaje Mallol		I C			ESTUDIO DE DETALLE
ARI-DC-04	Fábrica de Sombreros	EXPROPIACIÓN	I C			
ARI-DC-05	Huerta del Rey Moro	EXPROPIACIÓN	I C			
ARI-DC-06	Naves Muro Navarros	EXPROPIACIÓN	I C			
ARI DC-07-08	Castellar-Dueñas	EXPROPIACIÓN	I C			
Distrito Cerro-Amate (DCA)						
SOU-DCA-01	FF.CC. Palmete- La Negrilla	PLAN PARCIAL	SIN PROGRAMAR			
ARI-DCA-01	Fábrica de Contadores	COMPENSACIÓN	I C			ESTUDIO DE DETALLE
ARI-DCA-02	P.I. Amate 3	COMPENSACIÓN	I C			ESTUDIO DE DETALLE
ARI-DCA-03	P.I. Amate, 2		II C			PLAN ESPECIAL
ARI-DCA-05	Colegio S.José de Palmete		II C			PLAN ESPECIAL
ARI-DCA-06	La Plata 1	COOPERACIÓN	I C			PLAN ESPECIAL
ARI-DCA-07	Bª Nª Sª del Águila 1		I C			PLAN ESPECIAL
ARI-DCA-08	Bª Nª Sª del Águila 2	COOPERACIÓN	I C			ESTUDIO DE DETALLE
ARI-DCA-09	Bª Nª Sª del Águila 3	COOPERACIÓN	I C			ESTUDIO DE DETALLE
ARI-DCA-10	Avda. Andalucía – Satsumas		I C			ESTUDIO DE DETALLE
Distrito Este (DE)						
SOU-DE-01	Mercasevilla	PLAN PARCIAL	SIN PROGRAMAR			
ARI-DE-01	Virgen de los Reyes	COMPENSACIÓN	I C			ESTUDIO DE DETALLE
ARI-DE-02	SE 30-Montesierra	EXPROPIACIÓN	II C			PLAN ESPECIAL
ARI-DE-04	ONCE	COMPENSACIÓN	I C			ESTUDIO DE DETALLE
ARI-DE-05	Torres Albas 2		I C			ESTUDIO DE DETALLE
ARI-DE-06	Ctra. Málaga-Granada		I C			ESTUDIO DE DETALLE
ARI-DE-07	Merkamueble		I C			ESTUDIO DE DETALLE
Distrito Macarena (DM)						
ARI-DM-01	Polígono Norte - Orotava		I C			
ARI-DM-02	Avd. Pino Montano		I C			
ARI-DM-03	Polig. Norte - A. Asenjo		I C			
Distrito Macarena Norte (DMN)						
SOU-DMN-01	Valdezorras Norte					PLAN PARCIAL
SOU-DMN-02	Valdezorras Sur					PLAN PARCIAL
SOU-DMN-03	Valdezorras Este					PLAN PARCIAL
ARI-DMN-01	P.I. San Jerónimo					ESTUDIO DE DETALLE
ARI-DMN-02	Salmón	COOPERACIÓN				ESTUDIO DE DETALLE
ARI-DMN-03	Instituto de Toxicología					ESTUDIO DE DETALLE
ARI-DMN-04	Estación Transformadora	COMPENSACIÓN				PLAN ESPECIAL
ARI-DMN-05	Arteferro – Citroen	COMPENSACIÓN				ESTUDIO DE DETALLE
ARI-DMN-06	El Gordillo					PLAN ESPECIAL
ARI-DMN-07	Camino de Rojas					ESTUDIO DE DETALLE
ARI-DMN-08	Cataluña-San Jerónimo					ESTUDIO DE DETALLE
Distrito Nervión (DN)						
ARI-DN-01	Fábrica Santa Bárbara					PLAN ESPECIAL
ARI-DN-02	Antigua E. Magisterio	COMPENSACIÓN				ESTUDIO DE DETALLE
Distrito Remedios (DR)						
SOU-DR-01	Los Gordales	COOPERACIÓN				PLAN PARCIAL
ARI-DR-01	Escuela Técnica Universitaria	COMPENSACIÓN				ESTUDIO DE DETALLE
ARI-DR-02	Ctra. Esclusa					PLAN ESPECIAL
Distrito Sur (DS)						
ARI-DS-01	Cocheras de Tussam	COMPENSACIÓN				ESTUDIO DE DETALLE
ARI-DS-02	Tamarguillo					ESTUDIO DE DETALLE
ARI-DS-03	Hytasal	COMPENSACIÓN				PLAN ESPECIAL
ARI-DS-04	Nave de HYTASA	COMPENSACIÓN				PLAN ESPECIAL
ARI-DS-05	Su Eminencia	COMPENSACIÓN				PLAN ESPECIAL
ARI-DS-06	Nudo Ctra. Su Eminencia	EXPROPIACIÓN				PLAN ESPECIAL
Distrito San Pablo (DSP)						
ARI-DSP-01	Carmona - Kansas City	COMPENSACIÓN				ESTUDIO DE DETALLE
ARI-DSP-02	Santa Justa					PLAN ESPECIAL
ARI-DSP-03	La Cruz del Campo	COMPENSACIÓN				PLAN ESPECIAL
ARI-DSP-04	ABENGOA-IBISA	COMPENSACIÓN				PLAN ESPECIAL
ARI-DSP-05	PICA	COMPENSACIÓN				ESTUDIO DE DETALLE
Distrito Triana (DT)						
ARI-DT-01	Pagés del Corro – Alfarería	COMPENSACIÓN				ESTUDIO DE DETALLE
ARI-DT-02	Viveros Municipales					ESTUDIO DE DETALLE
ARI-DT-03	Troya					ESTUDIO DE DETALLE
ARI-DT-04	Tejares	COMPENSACIÓN				ESTUDIO DE DETALLE
ARI-DT-05	San Vicente de Paul	EXPROPIACIÓN				ESTUDIO DE DETALLE
ARI-DT-06	Trabajo – Lealtad					ESTUDIO DE DETALLE
ARI-DT-07	Cartuja - Canal Expo					PLAN ESPECIAL
ARI-DT-08	Cartuja - Avda Carlos III					PLAN ESPECIAL
ARI-DT-09	Caracolas - Cartuja					PLAN ESPECIAL
ARI-DT-10	Puerto Triana	COMPENSACIÓN				PLAN ESPECIAL



ORDEN DE PRIORIDADES DE LA EJECUCIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES

PROGRAMACION DE LOS SISTEMAS GENERALES VIARIO, ESPACIOS LIBRES E INFRAESTRUCTURAS**PRIMER CUATRIENIO****PRIMER BIENIO****Sistema General Viario**

ACCESO NORTE DE LA RINCONADA (SGV-DMN-02)	12.647.500
VIA PARQUE DEL ANTIGUO CAUCE DEL GUADAIRA. (SGV-DBP-03)	6.750.000
PASO INFERIOR LA PALMERA - CARDENAL BUENO MONREAL (SGV-DBP-10)	5.500.000
NUEVO ACCESO AL PUERTO EN PALMAS ALTAS (SGV-DBP-12)	5.000.000
RONDA URBANA DE PALMAS ALTAS A EL PITAMO TRAMOS 1, 2, 3, 4 (SGV-DBP-02)	13.900.000
RONDA URBANA DEL ARROYO MIRAFLORES AL RANILLAS TRAMOS 1,2 y 3 (SGV-DE-02)	25.440.000
BULEVAR BELLAVISTA - LA PALMERA INCLUIDO TRAMOS 1,2 (SGV-DBP-05)	3.260.000

TOTAL (72.497.500)

Sistema General Espacios Libres

NUEVO CAUCE DE LOS ARROYOS MIRAFLORES Y RANILLAS (SGEL-6)	36.000.000
PARQUE DEL CHARCO DE LA PAVA (SGEL-03)	17.810.000
PARQUE DE LAS RIBERAS DE LA MARGEN DERECHA DEL GUADALQUIVIR (SGEL-04)	5.926.200
PARQUE DE LAS RIBERAS DEL GUADAIRA (SGEL-05)	9.162.000
PARQUE MIRAFLORES (AMPLIACION) (SGEL-8)	11.757.000
PARQUE DE SAN JERONIMO Y RIBERA. (SGEL-10)	2.374.000
PARQUE LINEAL DEL RANILLAS Y PARQUE INFANTA ELENA. (AMPLIACION) (SGEL-14)	2.102.100
PARQUE DEL ANTIGUO CAUCE DEL GUADAIRA (SGEL-22)	31.125.000
PARQUE GUADAIRA - PALMAS ALTAS (SGEL-26)	7.866.000
PARQUE DE SAN ILDEFONSO. (SGEL-13)	13.263.600
PARQUE LINEAL DEL RANILLAS Y PARQUE INFANTA ELENA. (EXISTENTE) (SGEL-14)	808.500
PARQUE CENTRAL DE SEVILLA ESTE (AMPLIACION) (SGEL-15)	3.470.000
ALAMEDA DE HERCULES (SGEL-28)	5.872.000
DARSENA MARGEN DERECHA (EXISTENTE) (SGEL-36)	13.885.000
DARSENA MARGEN DERECHA (AMPLIACION) (SGEL-36)	10.002.000
DARSENA MARGEN IZQUIERDA (EXISTENTE) (SGEL-37)	12.485.000
DARSENA MARGEN IZQUIERDA (AMPLIACION) (SGEL-37)	5.880.000

TOTAL (189.788.000)

Infraestructuras

NUEVA SUBESTACION RANILLAS	2.700.000
NUEVA SUBESTACION ELECTRICA DE BUEN AIRE	2.700.000
NUEVA SUBESTACION PALMAS ALTAS	2.700.000
NUEVA SUBESTACION SAN JERONIMO	2.700.000
NUEVA SUBESTACION ELECTRICA NORTE 220/132	2.700.000
NUEVA SUBESTACION SOLAICA 220/132 (PRIVADA)	2.700.000
NUEVA SUBESTACION HACIENDA EL ROSARIO	2.700.000
NUEVA SUBESTACIONPEROMINGO	2.700.000
NUEVA SUBESTACION ELECTRICA EADS-CASA	2.700.000
NUEVA SUBESTACION ELECTRICA BLAS INFANTE (METRO 1)	2.700.000
NUEVA SUBESTACION ELECTRICA LA PLATA (METRO 2)	2.700.000
NUEVA SUBESTACION AMPLIACION DE SANTA ELVIRA	2.700.000
NUEVA SUBESTACION ELECTRICA EMPALME	2.700.000
NUEVA SUBESTACION AMPLIACION DE QUINTOS	2.700.000
NUEVA SUBESTACION ELECTRICA AMATE	2.700.000
NUEVA SUBESTACION ELECTRICA VIRGEN DEL ROCIO	2.700.000
NUEVA SUBESTACION ELECTRICA HOGAR SAN FERNANDO	2.700.000
NUEVA SUBESTACION ELECTRICA SEMINARIO	2.700.000
NUEVA SUBESTACION ELECTRICA NUEVA HYTASA	2.700.000
TERCERA CINTURA TRAMO 1.1	2.340.000
TERCERA CINTURA TRAMO 2.1	2.370.000
EMISARIO RANILLAS: PARQUE ALCOSA - PALMETE TRAMO 1 D= 3,00M	4.200.000
EMISARIO EL CUARTO: GUADAIRA MARGEN DERECHA - EDAR COPER	
TRAMO 1 D=2000MM	2.560.000
EMISARIO NORTE CAUCE TAMARGUILLO: AEROPUERTO VIEJO-EDAR SAN JERONIMO	
TRAMO 1 D= 2000	2.680.000
EMISARIO GUADAIRA: NUEVA A-92 - EDAR RANILLAS	5.080.000

TOTAL (70.530.000)

SUMA PRIMER BIENIO DEL PRIMER CUATRIENIO 332.815.500

SUMA PRIMER CUATRIENIO 466.203.500

SEGUNDO CUATRIENIO**PRIMER BIENIO****Sistema General Viario**

AUTOVIA DE CIRCUNVALACION SE-40. (SGV-DE-01)	6.200.000
AVENIDA DE TIRO DE LINEA A EL PITAMO TRAMOS 2,3,4 (SGV-DBP-08)	10.150.000
AMPLIACION ENLACE A4-AEROPUERTO (SGV-DMN-07)	3.500.000
EJE DINAMIZADOR DEL GUADAIRA (SGV-DE-06)	10.040.000
REFORMA ENLACE A4-CARRETERA DE BRENES (SGV-DMN-08)	3.000.000
REURBANIZACIÓN CARRETERA DE BRENES A TRAMO URBANO (SGV-DMN-09)	640.000
REURBANIZACIÓN CARRETERA DE LA RINCONADA A TRAMO URBANO (SGV-DMN-10)	1.120.000
PASO INFERIOR RONDA DEL TAMARGUILLO - AVDA. ANDALUCIA (SGV-DN-01)	4.800.000
VIA PARQUE EL HIGUERON A VALDEZORRAS TRAMOS 1 (SGV-DMN-05)	700.000
AVENIDA DEL CANAL DEL RANILLAS. (SGV-DE-03)	2.600.000
BULEVAR DE ACCESO DE MALAGA. TRA 1,2,3 (SGV-DE-04)	5.760.000
DISTRIBUIDOR URBANO ARROYO MIRAFLORES - RIO GUADAIRA TRAMOS 6,7 (SGV-DMN-03)	1.350.000
DISTRIBUIDOR URBANO ARROYO MIRAFLORES - RIO GUADAIRA TRAMOS 2,3 (SGV-DMN-03)	1.540.000
ENLACE DE LAS TECNOPOLIS (SGV-DBP-06)	4.300.000
PASO TERRITORIAL SUR, TRAMO 3 (SGV-DBP-01)	5.500.000

TOTAL (61.200.000)

Sistema General Espacios Libres

AMPLIACION DEL PARQUE DEL ALAMILLO (SGEL-01)	5.665.500
PARQUE DE TORREBLANCA. (SGEL-20)	1.665.000
PARQUE CRUZ CAMPO (SGEL-33)	3.350.000
PARQUE DE LOS GORDALES (SGEL-35)	21.210.000
PARQUE NORTE. (SGEL-07)	2.073.600
PARQUE BERMEJALES (SGEL-21)	2.703.000
PARQUE LINEAL DEL RANILLAS Y PARQUE INFANTA ELENA. (EXISTENTE) (SGEL-14)	808.500
PARQUE GUADAIRA-PITAMO (SGEL-23)	16.912.000
ANILLO VERDE DEL NORTE: TAMARGUILLO - MIRAFLORES. TRAMO 2 (SGEL-09)	6.767.200
PARQUES DE SAN NICOLAS - VALDEZORRAS TRAMO 2 (SGEL-12)	7.515.000

TOTAL (68.670.000)

Infraestructuras

NUEVA SUBESTACION CORTIJO DEL CUARTO	2.700.000
NUEVA SUBESTACION HIGUERON	2.700.000
NUEVA SUBESTACION SAN NICOLAS OESTE	2.700.000
NUEVA SUBESTACION FUENTEQUINTILLOS	2.700.000
NUEVA SUBESTACION EL SERAFIN	2.700.000

TOTAL (2.750.000)

SUMA PRIMER BIENIO DEL SEGUNDO CUATRIENIO

132.620.000

SEGUNDO BIENIO**Sistema General Viario**

AVENIDA DE TIRO DE LINEA A EL PITAMO TRAMO 1 (SGV-DBP-08)	3.640.000
PASO INFERIOR SE-30 - AVDA. MONTESIERRA (SGV-DE-08)	7.500.000
AVENIDA DE LA CARTUJA A SAN JERONIMO (SGV-DMN-06)	7.300.000

TOTAL (18.440.000)

Sistema General Espacios Libres

PARQUE MIRAFLORES (EXISTENTE). (SGEL-08)	2.066.000
PARQUE CENTRAL SEVILLA ESTE (EXISTENTE). (SGEL-15)	2.984.400
PARQUE GUADAIRA - CORTIJO DEL CUARTO TRAMO 2 (SGEL-24)	8.400.000
PARQUE CANAL BAJO GUADALQUIVIR Y MATRIZ VERDE DEL ESTE TRAMO 2 (SGEL-19)	6.000.000
PARQUE DE BUENAIRE - AEROPUERTO VIEJO. TRAMO 2 (SGEL-11)	11.875.000

TOTAL (31.325.000)

Infraestructuras

NUEVA SUBESTACION SAN PABLO	2.700.000
NUEVA SUBESTACION ELECTRICA AEROPUERTO VIEJO	2.700.000
NUEVA SUBESTACION SAN RAFAEL	2.700.000

TOTAL (8.100.000)

SUMA SEGUNDO BIENIO DEL SEGUNDO CUATRIENIO

57.865.400

SUMA SEGUNDO CUATRIENIO**190.485.000**

TERCER CUATRIENIO**PRIMER BIENIO****Sistema General Viario**

VIA PARQUE EL HIGUERON A VALDEZORRAS TRAMO 2 (SGV-DMN-05)	2.800.000
RONDA URBANA DEL ARROYO MIRAFLORES AL RANILLAS TRAM 4,5 SGV-DE-02	4.980.000
AMPLIACION Y REFORMA DEL ACCESO DE MONTEQUINTO (SGV-DBP-09)	6.500.000
PASO TERRITORIAL NORTE SGV-DMN-01	26.500.000
	TOTAL (40.780.000)

Sistema General Espacios Libres

PARQUE RIBERAS DEL GUADALQUIVIR EN ISLA DE LA CARTUJA (SGEL-02)	2.464.400
JARDINES DE MURILLO (SGEL-31)	221.400
PARQUE CELESTINO MUTIS (SGEL-27)	245.400
PARQUES DE AMATE (SGEL-16)	2.188.800
PARQUE CANAL BAJO GUADALQUIVIR Y MATRIZ VERDE DEL ESTE TRAMO 3 (SGEL-19)	6.000.000
PARQUE HACIENDA SAN ANTONIO. (SGEL-17)	616.800
	TOTAL (11.737.000)

Infraestructuras

NUEVA SUBESTACION MAJARABIQUE	2.700.000
SUMA PRIMER BIENIO DEL TERCER CUATRIENIO	55.217.000

SEGUNDO BIENIO**Sistema General Viario**

REMODELACION DEL ACCESO DE TORREBLANCA (SGV-DE-07)	7.400.000
AMPLIACION CAPACIDAD EJE DE MERCANCIAS PELIGROSAS (SGV-DMN-11)	2.720.000
DISTRIBUIDOR URBANO ARROYO MIRAFLORES - RIO GUADAIRA TRAMO 1 (SGV-DMN-03)	980.000
	TOTAL (11.100.000)

Sistema General Espacios Libres

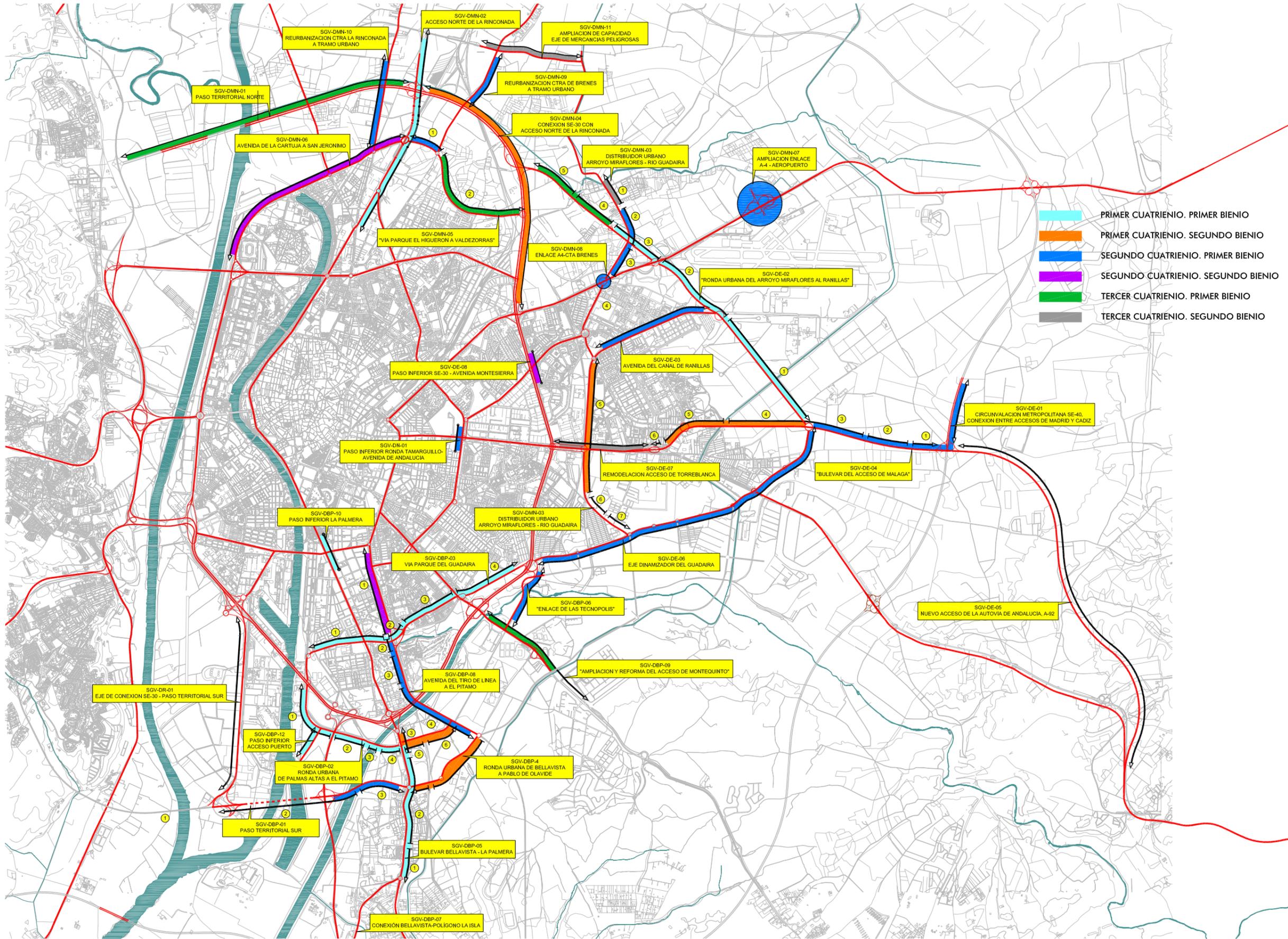
PARQUE DE MARIA LUISA Y JARDINES DEL LIBANO. (SGEL-29)	2.039.400
JARDINES DE LA BUHAIRA. (SGEL-32)	271.200
PRADO DE SAN SEBASTIAN. (SGEL-30)	314.400
ANILLO VERDE DEL NORTE: TAMARGUILLO - MIRAFLORES. TRAMO 3 (SGEL-09)	4.360.000
	TOTAL (6.985.000)

Infraestructuras

NUEVA SUBESTACION SOLAICA	2.700.000
NUEVA SUBESTACION MIRAFLORES	2.700.000
	TOTAL (5.400.000)

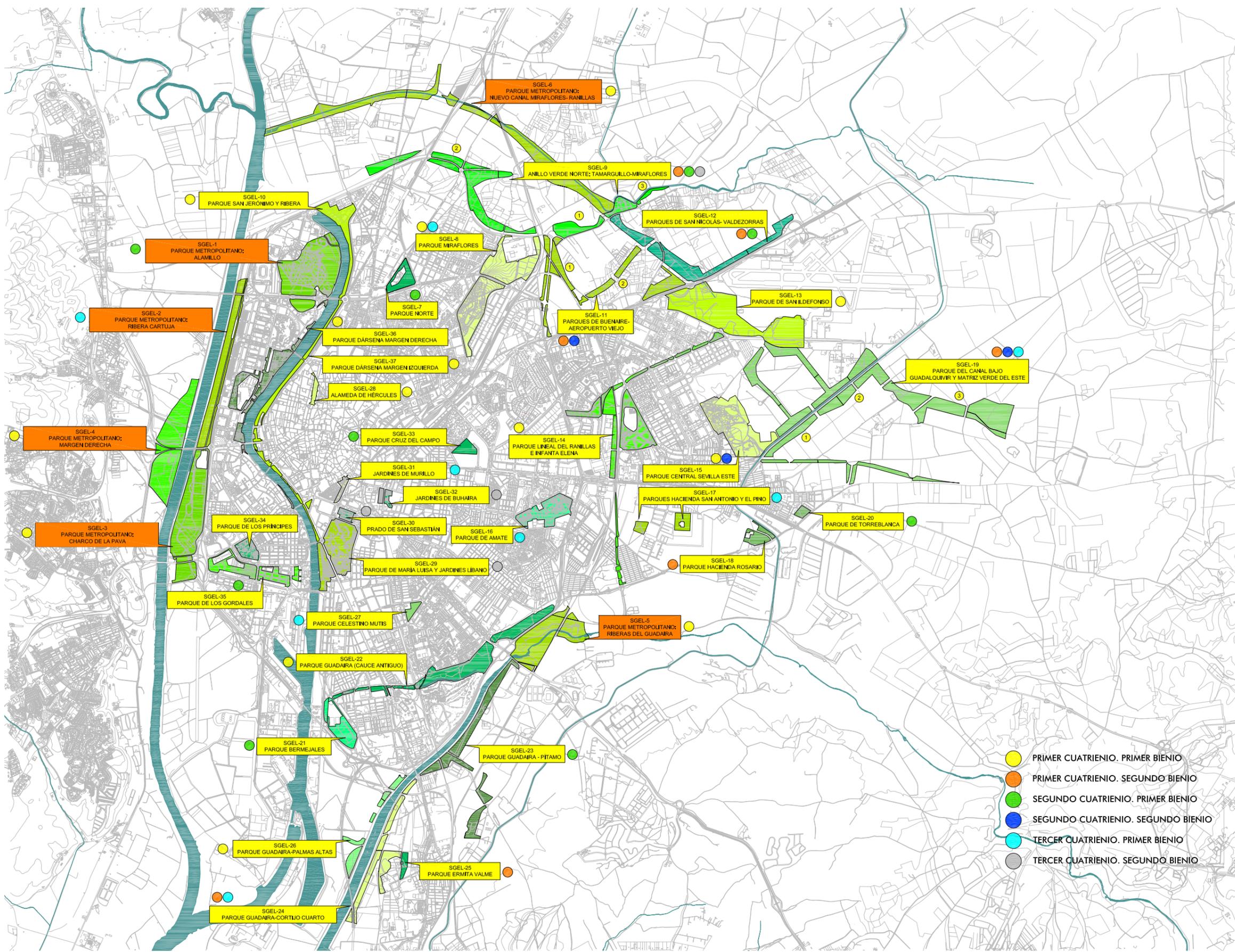
SUMA SEGUNDO BIENIO DEL TERCER CUATRIENIO 23.485.000

SUMA TERCER CUATRIENIO 78.702.000



TEXTO REFUNDIDO
 Documento aprobado definitivamente por Acuerdo Plenario del Ayuntamiento de Sevilla de 15 de marzo de 2007





- PRIMER CUATRIENIO. PRIMER BIENIO
- PRIMER CUATRIENIO. SEGUNDO BIENIO
- SEGUNDO CUATRIENIO. PRIMER BIENIO
- SEGUNDO CUATRIENIO. SEGUNDO BIENIO
- TERCER CUATRIENIO. PRIMER BIENIO
- TERCER CUATRIENIO. SEGUNDO BIENIO

9. INSTRUMENTOS PARA ASEGURAR LA SOLIDARIDAD INTERTERRITORIAL DE LOS BENEFICIOS Y CARGAS. LA DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.

9.1 JUSTIFICACIÓN Y ALCANCE

Dos de las principales determinaciones que debe contener todo Plan General de Ordenación Urbanística son, de una parte la delimitación de las áreas de reparto de cargas y beneficios y, de otra, la fijación de los aprovechamientos medios de cada una de ellas.

Mediante estas dos determinaciones del planeamiento general, se pretende corregir las inevitables desigualdades que se producen a la hora de ordenar el territorio asignando usos e intensidades diferentes a los terrenos que deben incorporarse al proceso urbanístico.

Con la fijación de los aprovechamientos medios de las áreas de reparto, se persigue establecer una igualdad primaria en la distribución de las cargas y beneficios entre los propietarios afectados. Se consigue que el principio de compensación esté presente en la primera fase del hecho urbanístico, esto es, en la tarea planificadora. De igual forma, con estas determinaciones, realizadas en sede de planeamiento urbanístico, se pone en marcha la primera medida tendente a posibilitar la recuperación de plusvalías por parte de la Administración como consecuencia de su acción ordenadora.

La pretensión de elevar el principio de compensación como elemento necesario y vinculado de forma necesaria a la ordenación urbanística, ha sido una constante de la legislación española en las últimas décadas. Así, la propia Ley del Suelo de 1.956 atribuyó a la ordenación del suelo la función de impedir la desigual distribución de los beneficios y cargas del planeamiento. Esta preocupación del legislador se hizo más patente en la Ley de Reforma de 2 de Mayo de 1.975 y el Texto Refundido de 9 de Abril de 1.976, que incorpora la figura del aprovechamiento medio para el suelo urbanizable programado.

La Ley 8/90 y el Texto Refundido de 1.992 dieron un paso más hacia la generalización del principio de compensación, tanto en suelo urbanizable como en el urbano, mediante la introducción de las técnicas de áreas de reparto y aprovechamiento tipo. La Ley 6/1998 reitera este principio si bien declara las dificultades de su apreciación en el suelo urbano consolidado. Por último, la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía recoge la necesidad de establecer las distintas áreas de reparto en el suelo urbano no consolidado y en el urbanizable.

Hay que advertir que con las áreas de reparto, si bien no se realiza un verdadero reparto de beneficios y cargas (ya que esta labor se pospone a la fase de ejecución del planeamiento) en cambio, sí se realiza una primera aproximación al principio de igualdad, sin la cual no se podría llevar a cabo aquél.

El objetivo de las áreas de reparto es por tanto fijar el aprovechamiento medio que va a servir de base para concretar el derecho edificable (aprovechamiento subjetivo) de los propietarios incluidos en las mismas. En otras palabras, las áreas de reparto sirven para concretar el contenido del derecho de propiedad inmobiliaria urbana de una unidad territorial, lo que se logra mediante la distribución de los aprovechamientos urbanísticos que, conforme a la legislación, son destinados a la apropiación privada entre los propietarios de terrenos incluidos en ese ámbito.

Desde estas consideraciones, el establecimiento de las áreas de reparto y la fijación de los aprovechamientos medios son determinaciones de especial trascendencia, porque de su acierto va a depender tanto la viabilidad como la igualdad del orden urbanístico establecido por el Plan General.

La viabilidad del Plan, porque el Aprovechamiento Medio debe contribuir a posibilitar la ejecución del mismo (y por tanto, a la materialización de los fines públicos que toda ordenación debe contener) mediante el reconocimiento de una rentabilidad que se da la oportunidad de patrimonializar al propietario (o en su caso, al agente urbanístico) por su incorporación al proceso urbanizador.

La igualdad del orden urbanístico implantado por el planeamiento general también depende de las determinaciones relativas a la delimitación de áreas de reparto y definición de aprovechamientos medios, porque en base a ellas se debe procurar la solidaridad generalizada y global de los beneficios y cargas, y no reducida sólo a ámbitos pequeños de ordenación, y permite, finalmente, establecer el contenido del derecho de la Administración a la recuperación de plusvalías

Por tanto, los principios de solidaridad urbanística y de recuperación de plusvalías para la comunidad como consecuencia de la ordenación y de la ejecución del planeamiento, se empiezan a construir desde el propio Plan mediante dos determinaciones que debe incorporar éste: La delimitación de las áreas de reparto y el cálculo del aprovechamiento medio de cada una de ellas.

Las denominadas áreas de reparto de cargas y beneficios, constituyen así, los ámbitos espaciales de referencia para la determinación del aprovechamiento medio en el suelo urbano no consolidado y urbanizable, y una vez fijado éste en cada una de ellas, ámbitos diferentes y desiguales de asignación de aprovechamientos urbanísticos y de equidistribución de los mismos entre los propietarios de los terrenos incluidos en ellas.

Las áreas de reparto son, pues, ámbitos de fijación de diferenciados contenidos de aprovechamiento urbanístico al suelo o ámbitos de homogeneización del contenido económico de la propiedad del suelo.

9.2 CARACTERES GENERALES DE LA REGULACIÓN VIGENTE

La LOUA regula las figuras de las Áreas de Reparto y el Aprovechamiento Medio en dos Títulos diferentes, el I (Ordenación Urbanística) y el II (el Régimen Urbanístico del Suelo).

En el art.58 de la LOUA se regula de forma específica las Áreas de Reparto. Así dispone el art.58.1 y 2.

"1. El Plan General de Ordenación Urbanística y, cuando proceda, el Plan de Ordenación Intermunicipal, delimitará:

- a) Para la totalidad del suelo urbanizable sectorizado y ordenado una o varias áreas de reparto, comprensivas de sectores y de los sistemas generales incluidos o adscritos a los mismos. La delimitación por un Plan de Sectorización de uno o varios sectores en suelo urbanizable no sectorizado comportará, con arreglo a idéntico criterio, la del área o áreas de reparto que correspondan.*



b) Para la totalidad del suelo urbano no consolidado una o varias áreas de reparto, pudiendo incluir o, en su caso, adscribir a ellas terrenos destinados a sistemas generales.

2. Por excepción a lo dispuesto en la letra b) del número anterior, el Plan General de Ordenación Urbanística o, en su caso, el Plan General de Ordenación Intermunicipal podrá excluir de las áreas de reparto los terrenos a que se refiere el art.45.3.b., siempre que en ellos la actividad de ejecución no deba producirse en el contexto de unidades de ejecución. En este caso, el diez por ciento de participación del Municipio en las plusvalías se aplicará sobre el aprovechamiento objetivo".

Diversas novedades incorpora la Ley andaluza respecto a la regulación anterior.

En primer lugar, están legitimados para establecer la delimitación de las áreas de reparto todos los instrumentos de planeamiento general. Así tanto el Plan General de Ordenación Urbanística, como el Plan Intermunicipal de Ordenación como el Plan de Sectorización están facultados para establecer estas determinaciones.

En segundo lugar, en lo que se refiere al carácter de estas determinaciones dentro de cada figura de planeamiento, hay que decir que no es uniforme. En unos casos, tendrá la consideración de determinación estructural y en otra, perteneciente a la ordenación pormenorizada.

Así, establece la Ley 7/2.002 que una de las determinaciones de carácter estructural que debe contener el Plan General es la delimitación de áreas de reparto de cargas y beneficios y así como la fijación del aprovechamiento medio de las mismas en el suelo urbanizable (art.10.1.A. e).

También es obligado establecer como determinación preceptiva, pero ya perteneciente a la categoría de ordenación pormenorizada, las áreas de reparto en el suelo urbano no consolidado que en este suelo deban definirse así como la determinación de sus aprovechamientos medios (art.10.2.A.b). El carácter de determinación preceptiva no significa que necesariamente el Plan General deba establecer Áreas de Reparto en el suelo urbano no consolidado, sino que caso que estime necesario definir las, es una determinación que corresponde establecerla al planeamiento general y no al planeamiento de desarrollo. Esta exigencia, lo es tanto para el suelo urbano no consolidado que el Plan General ordene directamente como para el suelo urbano no consolidado que el Plan General remita su ordenación detallada a planeamiento de desarrollo.

La LOUA no requiere que se delimiten Áreas de Reparto y se determinen sus aprovechamientos medios en el suelo urbano consolidado. La explicación de este silencio habrá que entenderla como congruente con la legislación estatal en materia de condiciones básicas del ejercicio del derecho de propiedad inmobiliaria (Ley 6/1998), que no establece como exigible el deber de cesión de aprovechamientos (a favor de la Administración) a cargo del propietario de esta clase de suelo (urbano consolidado).

Por tanto, en suelo urbano consolidado, no pueden delimitarse áreas de reparto, únicamente pueden delimitarse áreas de reparto en el suelo urbanizable (lo que es obligatorio) y el suelo urbano no consolidado.

Ahora bien, en el suelo urbano no consolidado, pueden excluirse de su adscripción a áreas de reparto a terrenos en los que no se prevea la delimitación de unidades de ejecución. Siempre que se delimite o se prevea delimitar una unidad de ejecución en el suelo urbano no consolidado será obligatorio delimitar su área de reparto de pertenencia.

Las disposiciones de la LOUA relativas a las determinaciones sobre áreas de reparto y aprovechamiento medios son aplicables a todos los Planes Generales que en el momento de su entrada en vigor (el 20 de enero de 2003), no se encontrasen aprobados con carácter definitivo.

En efecto, la Disposición Transitoria Cuarta número 2 de la LOUA establece:

"Las determinaciones de los Planes y restantes instrumentos de ordenación urbanística a que se refiere el apartado anterior (es decir los que se encuentren ya con la aprobación inicial) deberán ajustarse plenamente a la presente Ley en lo que se refiere al Régimen Urbanístico del Suelo y la actividad de ejecución"

En el Régimen Urbanístico del Suelo (Título II de la LOUA) se encuentra las disposiciones relativas a Las Áreas de Reparto y el Aprovechamiento (Sección Quinta). Y el respeto a estas disposiciones de la Sección Quinta son plenamente exigibles a todo Plan General pendiente, en el momento de la entrada en vigor de la LOUA, de aprobación definitiva, pese a que en esa fecha tuviese otorgada la aprobación inicial.

- Las Áreas de Reparto y determinación de Aprovechamiento Medio en Suelo Urbano No Consolidado

En principio, la totalidad del suelo urbano no consolidado puede estar incluido en una o varias Áreas de Reparto. En estas Áreas de Reparto pueden quedar incluidos los Sistemas Generales que cuenten con esta clasificación de suelo o bien que queden adscritos a la misma. En el caso de que los terrenos de Sistemas Generales tengan la clasificación de urbano, quedarán incluidos en las Áreas de Reparto del suelo urbano no consolidado.

Se puede excepcionar una parte del suelo urbano no consolidado de su inclusión (o adscripción) en Áreas de Reparto. Esta posibilidad viene contemplada en el art.58.2, en el que se determina que el Plan General puede excluir de las áreas de reparto los terrenos del Suelo Urbano no consolidado que no queden incluidos en Unidades de Ejecución.

En el caso de que terrenos del suelo urbano no consolidado se excluyan de Áreas de Reparto, por no quedar incluidas Unidades de Ejecución, dispone el párrafo segundo de este precepto, que el diez por ciento de participación del Municipio en las plusvalías se aplicará sobre el aprovechamiento objetivo.

Esta determinación imposibilita la aplicación de las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos en los casos de inexistencia de Áreas de reparto. Si no existe Área de reparto, el aprovechamiento objetivo es el que sirve de referencia para aplicar el 90%, y no existe más deber que el de cesión del 10%, las relaciones se producen exclusivamente entre el propietario de una parcela y la Administración, sin que exista una comunidad más amplia de interesados, que de origen a la generación de excesos y defectos de aprovechamientos.

En el suelo urbano no consolidado la delimitación del Área de Reparto realizada en el planeamiento general puede ajustarse por los planeamientos de desarrollo (Plan Especial o Plan Parcial) excluyendo de ella los terrenos para los que estas figuras de desarrollo mantengan las condiciones de edificación existentes. Este supuesto se refiere a la alteración del ámbito del Área de Reparto por el planeamiento de desarrollo y está contemplado en el art.58.3. En este caso, determina este precepto, que para los restantes terrenos (es decir para los que se alteran sus condiciones de edificación existentes) se aplica el aprovechamiento medio fijado por el planeamiento general.

Aun cuando la LOUA otorga libertad a la Administración para la fijación del número de áreas de reparto y delimitación de las mismas en el suelo urbano no consolidado, no puede entenderse que esta labor puede acometerse de forma arbitraria sino que debe quedar justificada en criterios racionales y conforme a la política urbanística que pretenda desarrollar.

• **Delimitación de Áreas de Reparto en el suelo urbanizable.**

En la legislación urbanística anterior, en el Suelo Urbanizable Programado únicamente existían dos Áreas de Reparto compuesta cada una de ellas por los sectores cuyo planeamiento parcial debía aprobarse en un mismo cuatrienio además de los sistemas generales adscritos o incluidos en aquéllos para su gestión.

La regulación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía en materia de delimitación de áreas de reparto en el suelo urbanizable ha incorporado importantes novedades. Así, de la regulación del art.58 de la LOUA se deduce:

a) Respecto al suelo urbanizable con delimitación de sectorizado:

1. Que el Plan General de Ordenación Urbanística puede en suelo urbanizable sectorizado delimitar una o varias áreas de reparto. A diferencia del régimen anterior, en el que en el suelo urbanizable programado se delimitaban dos áreas de reparto, una para los sectores del I Cuatrienio y otra para los Sectores del II Cuatrienio, la LOUA posibilita que el Área de Reparto sea única para todo este suelo, o más de una con independencia de la adscripción de los sectores de ordenación a efectos de programación.
2. Que la diferenciación entre suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado no tiene incidencia en la adscripción de áreas de reparto. De tal forma que en una misma área de reparto pueden coexistir sectores de ambas categorías (con ordenación pormenorizada o sin ordenar).
3. La única exigencia es que en el suelo urbanizable con delimitación de sectores todos los terrenos incluidos en los distintos sectores así como los Sistemas Generales adscritos al suelo urbanizable deben quedar incorporados a algún área de reparto.

4. Ahora bien, los terrenos de un mismo sector del suelo urbanizable no pueden quedar incorporados en distintas áreas de reparto, sino que el sector completo, incluso los sistemas generales incluidos o adscritos al sector, deben pertenecer a la misma área de reparto.

5. Un único límite impone la LOUA en el art.60 apartado c para el caso de que en el suelo urbanizable sectorizado u ordenado se definan más de un área de reparto. Este límite es que las diferencias de aprovechamientos medios entre estas áreas de reparto del suelo urbanizable (sectorizado u ordenado) no podrán ser superiores al 10%. Ahora bien, este límite no es absoluto, pues posibilita de forma excepcional y justificada que la diferencia sea superior a ese 10% motivado en razón de los usos previstos o de las propias características de las áreas que aconsejen un tratamiento diferenciado. La LOUA se remite a desarrollo reglamentario para que se module la diferencia de aprovechamientos de las diferentes áreas en estos casos.

b) Respecto al Suelo Urbanizable No Sectorizado:

El Plan de Sectorización puede delimitar una o varias Áreas de Reparto. Si delimita un solo sector, el Área de reparto será única, si decide dividir el ámbito territorial en varios Sectores, puede delimitar una o varias Áreas de Reparto.

• **Determinación del Aprovechamiento Medio**

Dispone el art.60 de la LOUA que las figuras de Planeamiento General determinarán el Aprovechamiento Medio para cada Área de Reparto que delimiten, mediante coeficientes unitarios del uso característico y, en su caso, de la tipología.

La LOUA ofrece la forma de llevar a cabo el cálculo del Aprovechamiento Medio:

- a) En el suelo urbanizable sectorizado y ordenado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtiene "dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector o sectores que formen parte del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso de la tipología, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos".
- b) En el Suelo Urbano no consolidado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtiene dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y, en su caso, de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino.

La LOUA excluye las dotaciones públicas existentes que estén afectadas a su destino.

En la determinación del Aprovechamiento Medio deben aplicarse distintos coeficientes de ponderación para expresar las diferentes circunstancias que concurren:



- Coeficientes de uso y tipología

Para el cálculo del aprovechamiento objetivo total (es decir el sumatorio de edificabilidades lucrativas referenciadas a un aprovechamiento unitario) el Planeamiento General debe de realizar la operación de homogeneizar las edificabilidades mediante la aplicación de coeficientes que justificadamente expresen el valor que se corresponde a cada uso y tipología edificatoria en relación con las demás (art.61.1). La LOUA no exige que el aprovechamiento urbanístico unitario sea el del uso predominante.

- Coeficiente zonal o de localización

De forma potestativa, puede establecerse un coeficiente para cada área urbana o sector en relación con las demás, en función de su situación en la estructural territorial.

- Coeficiente para usos de interés general

También pueden establecerse coeficientes correctores al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública u otros usos de interés social (art.61.4).

También puede utilizarse otros coeficientes en el cálculo del aprovechamiento medio con la finalidad de ponderar otras circunstancias como es la incidencia de determinados usos o tipologías diferenciadas en los rendimientos económicos, coste y mantenimiento de las infraestructuras (art.61.2).

Los planes que establezcan la ordenación pormenorizada deberán fijar, y en su caso concretar, respetando los criterios del Plan General, la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la ordenación que establezcan, así como las que reflejen las diferencias de situación y características urbanística dentro del espacio ordenado.

9.3 LAS ÁREAS DE REPARTO Y DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO EN EL PLAN GENERAL

Para la determinación del Aprovechamiento Medio se han empleado los siguientes coeficientes de Uso con carácter universal:

A.1	Actividades Industriales:	0,85
A.2	Servicios Avanzados:	0,85
A.3	Servicios Terciarios:	1,0
A.4	Gran Superficie Comercial:	1,3
A.5	Estaciones de Servicio:	1,2
A.6	Vivienda (libre):	1,0
A.7	Vivienda protegida:	0,8
A.8	Equipamientos privados:	0,9

Estos Coeficientes son universales porque la única forma de poder comparar los aprovechamientos medios en suelo urbanizable es estableciendo unos coeficientes de ponderación de uso idénticos.

Por tanto, la Unidad de Aprovechamiento está referida en este Plan a un metro cuadrado de edificabilidad de vivienda libre de tipología plurifamiliar.

En lo que respecta al Coeficiente de Tipología se ha establecido en 1 para la Plurifamiliar y 1,10 para la Aislada, y se aplica sólo cuando el uso global sea el residencial. Hay que tener presente que de forma absolutamente dominante los desarrollos de uso residencial de este Plan se plantean con la tipología de plurifamiliar.

En cuanto a los coeficientes de usos adoptados hay que precisar lo siguiente:

- 1º) Se han adoptado como base para el establecimiento de los coeficientes de uso los diferentes rendimientos económicos que cada uno de los usos adquirirán finalmente en el mercado. Si bien, esta previsión valorativa se realiza hacia el futuro representado por la ejecución efectiva de las propias previsiones de este Plan..

Si se realiza con precios actuales del suelo urbano, los coeficientes no responderán a la realidad que se presentará en el momento de la entrada en el mercado de suelo de los terrenos aptos para ser urbanizados y edificados que habilita este Plan. Esa previsión de futuro no es otra, que el preciso instante en el que se culmine la obra urbanizadora de los principales desarrollos del Plan (plazo mínimo de tres años para los primeros sectores, y plazo medio de seis años). Cuando el grueso de los desarrollos del Plan entre en ejecución, es precisamente cuando hay que estimar cuál puede ser el coeficiente de ponderación entre los diversos usos. Y este Plan considera que los valores diferenciales actuales entre los diversos usos, es previsible que se acorten a medio plazo por las propias determinaciones del Plan que incorporan un número de viviendas y terrenos aptos para edificar para cubrir con garantías las necesidades previsibles de la ciudad en los próximos quince años.

- 2º) En lo que respecta a los valores de ponderación entre la vivienda libre y la protegida, es presumible que las diferencias de valores se acorten en los próximos años, tanto por la incidencia de los propios efectos del Plan (que prevé que el 40% de las viviendas sean protegidas) como por los nuevos Planes de Vivienda de la Consejería y del Ministerio, que propugnan una potenciación de la financiación de estas actuaciones así como una apertura de la protección hacia sectores que quedaban hasta ahora excluidos del régimen de VPO.

En este sentido se estima que con la decisiva incorporación de la calificación de vivienda protegida que realiza este Plan General, se producirá una progresiva corrección de los precios del mercado, en la medida en el que todos los desarrollos con uso característico residencial tendrán como mínimo un 30% del aprovechamiento del aprovechamiento con destino a vivienda protegida, lo que representa al menos el 34,8 de la edificabilidad total del ámbito con destino a este uso. Así, puede estimarse que las diferencias de valores entre la vivienda libre y la protegida en este plazo de seis años se concretará en una disminución del 25% de las diferencias actuales (4,2% anual).

3º) La concreta distribución de usos que realiza el Plan en todos los sectores y áreas de reforma interior con destino a usos residenciales, hace que al incorporarse de modo general un porcentaje similar de usos de vivienda protegida en cada uno de ellos, pierde incidencia el propio valor del coeficiente adoptado, desplazándose hacia el proyecto de reparcelación la problemática de la valoración de ambos usos. A tal efecto, el Plan prevé la utilización de coeficientes correctores en el Proyecto de Reparcelación, que es cuando se va a producir la adjudicación final de este uso específico, y por tanto, donde se pueden reconocer diferencias de valoración superior.

En efecto, el valor de unos terrenos es el resultado combinado de los diversos usos que posibilita el Plan, y que, por tanto, no puede adoptarse de modo independiente por cada uso de modo aislado. Sino que en la determinación de los valores individuales de cada uso y tipología influye de manera decisiva la distribución de los diversos usos que concurren en un sector determinado.

En este sentido, se ha ponderado, que la diferencia de valor entre los usos residenciales libres y de vivienda protegida tiene menor incidencia cuando en el propio ámbito se presentan ambos usos con porcentajes relevantes, que en el caso de que en el ámbito no existieran viviendas protegidas. De tal forma que cuando conviven en un mismo sector, viviendas libres y protegidas, el precio de las viviendas libres es menor que en aquellas otras zonas en las que sólo se presentan viviendas libres.

4º) De igual modo, se ha tenido presente, como criterio corrector de las diferencias de valores entre los diversos usos y tipologías, la carga de los costes de urbanización y mantenimiento de las infraestructuras, así como la aportación de terrenos de Sistemas Generales. En efecto, los costes de urbanización (por la participación en actuaciones de sistemas generales y por la incorporación de unos mayores estándares de espacios libres y dotacionales propiciados por la LOUA y por los propios objetivos de este Nuevo Plan) determinan que las actuaciones previstas por esta Revisión son mayores que los previstos por el anterior Plan General.

Pues bien, la limitación de los precios de repercusión de la vivienda protegida hace que estos costes se desplacen hacia la vivienda libre que debe soportar gran parte de aquellos costes, incrementando los propios. Este desplazamiento producirán una disminución de los márgenes de beneficio de la vivienda libre, y por ello, una reducción de las diferencias de valor entre la vivienda libre y protegida.

Y en este sentido cabe recordar que la atribución de los coeficientes de uso y tipología no es una decisión gratuita, por cuanto determina la posibilidad de consecución de los objetivos de ordenación planteados o por el contrario puede hacerlos inviables.

5º) Por último, la diferencia de valores entre la vivienda libre y la protegida debe corregirse en atención a los mayores costes de producción que representan las mejores calidades que se utilizan en la construcción de la vivienda libre. Esta incidencia se valora en el 20%.

Todo esto justifica que el Plan haya adoptado como coeficiente de la vivienda libre de 1 y como coeficiente de vivienda protegida el 0,8.

Si se estableciera un coeficiente de ponderación con un diferencial mayor entre los diversos usos y tipologías que hiciese que el porcentaje de viviendas protegidas se incrementase sobre el previsto con carácter general (aproximadamente en el 34,8% de la edificabilidad del ámbito y un 40% del número total de viviendas) podría dar lugar a que los efectos del desplazamiento de la repercusión sobre la vivienda libre situase a ésta en posiciones inasumibles por el mercado atendiendo a la situación y distribución de los usos.

Por tanto, la atribución del coeficiente de ponderación entre los usos de vivienda libre y protegida no pueden extrapolarse de forma gratuita de la situación actual que pueda producirse en cualquier desarrollo, dependen en cada caso del desarrollo urbanístico concreto, en el que influye su posición en la ciudad, los costes de urbanización exteriores asignados y los efectos de corrección del mercado de suelo por la aplicación progresiva de las medidas de vivienda en los planes.

Por último en la ciudad de Sevilla, el valor del uso terciario se aproxima al uso de vivienda libre. De igual modo, el coeficiente del resto de los usos de actividades productivas no presenta diferencias superiores a los adoptados por este Plan

Coeficientes similares son empleados de forma general en ciudades de las características de Sevilla, especialmente después de la entrada en vigor de la LOUA.

En el suelo urbano no consolidado se ha optado por no utilizar coeficientes de Localización, por cuanto en la mayoría de los supuestos, las distintas actuaciones de áreas de reforma interior o sectores constituyen un área de reparto independiente, y si no ocurre esto, la proximidad de los ámbitos que lo constituyen hacen inapreciable diferencias de valor de localización.

En cambio, en el suelo urbanizable y en el urbano no consolidado se han establecido coeficientes de Urbanización, atendiendo a la magnitud de las cargas que por este concepto se asignan a cada Sector directamente por el Plan General o a través de Convenios Urbanísticos aprobados conforme a la legislación. Estos coeficientes asumen valores comprendidos entre 0,8 y 1,2. En todo caso, aquellos sectores que tienen que ejecutar, a su costa, el Sistema General de Espacios Libres localizado en su interior cuentan con un coeficiente inferior a uno (1).



En lo que respecta a la delimitación de Áreas de Reparto en el Suelo Urbanizable se ha optado por integrar los sectores de un mismo ámbito territorial en una misma área, salvo que por su superficie y condiciones de ordenación tenga incorporados unos niveles de Sistemas Generales suficientes. La singularidad de algunos desarrollos también aconseja la delimitación de un Área de reparto independiente, como es el caso, del Polígono de Reciclaje, o aquellos otros que constituían en el Plan General anterior, ámbitos de Suelo Urbanizable No Programado. En cualquier caso, no resultan Áreas de Reparto, que en cuanto a atribución de aprovechamientos, se muestren descompensadas fuera de los límites legales antes expuesto. De igual modo, la singularidad del uso dominante del SUS Polígono Reciclaje justifica la diferencia superior al 10% admitida en este caso por el artículo 60 apartado c de la LOUA.

El resto de Áreas de Reparto de Suelo Urbanizable tienen índices de aprovechamientos medios con diferencias inferiores al diez por ciento (10%) con respecto al aprovechamiento medio del Área de Reparto que tiene el índice mayor (E-04/UZ) y que es de 0,4803 UA/m²suelo.

En Suelo Urbano No Consolidado por la urbanización se establecen las Áreas de Reparto que a continuación se indican así como la determinación de su Aprovechamiento Medio.

- Distrito Centro (DC)

AREAS DE REPARTO	AMBITOS QUE LO INTEGRAN	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M2
C-01/UR	ARI-DC-01	0,9721
C-02/UR	ARI-DC-02	1,2093
C-03/UR	ARI-DC-03	Resultante UE 1 (S 3 CH)
C-04/UR	ARI-DC-04	1,1488
C-05/UR	ARI-DC-05	Resultante UE 2 (S 3 CH)
C-06/UR	ARI-DC-06	1,1488
C-07/08/UR	ARI-DC-07-08	1,1048
C-09/UR	ATA-DC-01 ASE-DC-01	5,2585

- Distrito Bellavista-Palmera (DBP)

AREAS DE REPARTO	AMBITOS QUE LO INTEGRAN	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M2
BP-01/UR	ARI-DBP-01 ARI-DBP-07 ARI-DN-01 ASE-DN-01	0,6581
BP-02/UR	ARI-DBP-02	0,8837
BP-03/UR	ARI-DBP-03	1,0400
BP-04/UR	ARI-DBP-04	1,1488
BP-05/UR	ARI-DBP-05	0,9500
BP-06/UR	ARI-DBP-06	0,8837
BP-07/UR	ARI-DBP-08	0,7039
BP-08/UR	ATA-DBP-01	2,5541
BP-09/UR	ATA-DBP-02	2,3517
BP-10/UR	ATA-DBP-03	1,6796
BP-11/UR	ATA-DBP-04	2,3218
BP-12/UR	ATA-DBP-05	2,6753
BP-13/UR	ATA-DBP-06	2,0170
BP-14/UR	ATA-DBP-07	2,3307
BP-15/UR	ATA-DBP-08	1,4097
BP-16/UR	ATA-DBP-09	2,0702
BP-17/UR	ATA-DBP-10	2,0322
BP-18/UR	SOU-DBP-01	0,7512

- Distrito Cerro-Amate (DCA)

AREAS DE REPARTO	AMBITOS QUE LO INTEGRAN	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M2
CA-01/UR	ARI-DCA-01	1,1488
CA-02/UR	ARI-DCA-02	1,1488
CA-03/UR	ARI-DCA-03	1,1488
CA-04/UR	SOU-DCA-01	0,8184
CA-05/UR	ARI-DCA-05	0,7907
CA-06/UR	ARI-DCA-06	0,7907
CA-07/UR	ARI-DCA-07	0,8500
CA-08/UR	ARI-DCA-08	0,7907
CA-09/UR	ARI-DCA-09	0,7907
CA-10/UR	ARI-DCA-10 ASV-DCA-01	0,8011
CA-11/UR	ATA-DCA-01	1,8854
CA-12/UR	ATA-DCA-02	2,1192

• Distrito Este (DE)

AREAS DE REPARTO	AMBITOS QUE LO INTEGRAN	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M2
E-01/UR	ARI-DE-01	0,9302
E-02/UR	ARI-DE-02	1,2350
E-03/UR	SOU-DE-01	0,7512
E-04/UR	ARI-DE-04	0,8000
E-05/UR	ARI-DE-05	0,9279
E-06/UR	ARI-DE-06	1,1488
E-07/UR	ARI-DE-07	1,2160
E-08/UR	ATA-DE-01	1,0689

• Distrito Macarena (DM)

AREAS DE REPARTO	AMBITOS QUE LO INTEGRAN	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M2
M-01/UR	ARI-DM-01 ARI-DM-03 ASEL-DM-01	0,4643
M-02/UR	ARI-DM-02	1,1488
M-03/UR	ATA-DM-01	2,1395
M-04/UR	ATA-DM-02 ASE-DC-03	1,9655

• Distrito Macarena Norte (DMN)

AREAS DE REPARTO	AMBITOS QUE LO INTEGRAN	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M2
MN-01/UR	ARI-DMN-01	1,1875
MN-02/UR	ARI-DMN-02	0,9900
MN-03/UR	ARI-DMN-03	1,2350
MN-04/UR	ARI-DMN-04	1,1887
MN-05/UR	ARI-DMN-05	1,1488
MN-06/UR	ARI-DMN-06	0,2261
MN-07/UR	ARI-DMN-07	0,6047
MN-08/UR	ARI-DMN-08	0,7907
MN-09/UR	ATA-DMN-01	1,6619
MN-10/UR	SOU-DMN-01	0,3721
MN-11/UR	SOU-DMN-02	0,6512
MN-12/UR	SOU-DMN-03	0,6047

• Distrito Nervión (DN)

AREAS DE REPARTO	AMBITOS QUE LO INTEGRAN	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M2
N-01/UR	ARI-DN-02	1,2093

• Distrito Remedios (DR)

AREAS DE REPARTO	AMBITOS QUE LO INTEGRAN	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M2
R-01/UR	ARI-DR-01	1,2093
R-02/UR	ARI-DR-02 ASV-DR-01	0,6107
R-03/UR	SOU-DR-01	0,3800

• Distrito San Pablo (DSP)

AREAS DE REPARTO	AMBITOS QUE LO INTEGRAN	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M2
SP-01/UR	ARI-DSP-01 ASV-DSP-01	0,9506
SP-02/UR	ARI-DSP-02	0,5798
SP-03/UR	ARI-DSP-03	1,2093
SP-04/UR	ARI-DSP-04	1,3000
SP-05/UR	ARI-DSP-05	1,2800
SP-06/UR	ATA-DSP-01	3,1054
SP-07/UR	ATA-DSP-02	1,5000

• Distrito Sur (DS)

AREA DE REPARTO	AMBITOS QUE LO INTEGRAN	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M2
S-01/UR	ARI-DS-01	1,1393
S-02/UR	ARI-DS-02	0,7442
S-03/UR	ARI-DS-03	1,1202
S-04/UR	ARI-DS-04	0,9721
S-05/UR	ARI-DS-05	1,2093
S-06/UR	ARI-DS-06	1,2350



- Distrito Triana (DT)

AREAS DE REPARTO	AMBITOS QUE LO INTEGRAN	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M2
T-01/UR	ARI-DT-01	Resultante UE-TR-1 Del Sector 14 del C.H.
T-02/UR	ARI-DT-02	0,9500
T-03/UR	ARI-DT-03	Resultante UE-TR-4 Del Sector 14 del C.H.
T-04/UR	ARI-DT-04	1,2093
T-05/UR	ARI-DT-05	1,0400
T-06/UR	ARI-DT-06	1,1488
T-07/UR	ARI-DT-07 ARI-DT-08 ASEL-DT-01	0,4682
T-08/UR	ARI-DT-09	0,9500
T-09/UR	ARI-DT-10 ASEL-DT-02	0,4819
T-10/UR	ATA-DT-01	2,4518
T-11/UR	ATA-DT-02	2,3527

Delimitación de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores

- Distrito Bellavista-Palmera (DBP)

Área de Reparto: BP-01/UZ

Sectores que la integran:

SUO-DBP-01 Palmas Altas Norte

Área de Reparto: BP-02/UZ

Sectores que la integran:

SUS-DBP-02 Palmas Altas Sur

Área de Reparto: BP-03/UZ

Sectores que la integran:

SUS-DBP-03 Cortijo Cuarto Norte

SUS-DBP-04 Cortijo Cuarto Sur

SUS-DBP-05 Hospital de Valme

Área de Reparto: BP-04/UZ

Sectores que la integran:

SUS-DBP-06 Villanueva del Pítamo

Área de Reparto: BP-05/UZ

Sectores que la integran:

SUS-DBP-07 Pítamo Sur

- Distrito Cerro-Amate (DCA)

Área de Reparto: CA-01/UZ

Sectores que la integran:

SUS-DCA-01 Palmete

- Distrito Este (DE)

Área de Reparto: E-01/UZ

Sectores que la integran:

SUO-DE-01 Santa Bárbara 1

SUS-DE-02 Santa Bárbara 2

SUS-DE-03 Santa Bárbara 3

SUS-DE-04 Santa Bárbara 4

SUS-DE-05 Santa Bárbara 5

Área de Reparto: E-02/UZ

Sectores que la integran:

SUS-DE-06 Torreblanca Este

SUS-DE-07 Torreblanca Oeste

SUS-DE-08 Hacienda Santa Bárbara

Área de Reparto: E-03/UZ

Sectores que la integran:

SUS-DE-09 Hacienda El Rosario

Área de Reparto: E-04/UZ
Sectores que la integran:

SUS-DE-10 Heineken

Área de Reparto: E-05/UZ
Sectores que la integran:

SUS-DE-11 San Rafael

- Distrito Macarena Norte (DMN)

Área de Reparto: MN-01/UZ
Sectores que la integran:

SUO-DMN-01 Buenaire

Área de Reparto: MN-02/UZ
Sectores que la integran:

SUS-DMN-02 San Nicolás Este
SUS-DMN-03 San Nicolás Oeste

Área de Reparto: MN-03/UZ
Sectores que la integran:

SUS-DMN-04 Aeropuerto Viejo

Área de Reparto: MN-04/UZ
Sectores que la integran:

SUS-DMN-05 Higuierón Sur

Área de Reparto: MN-05/UZ
Sectores que la integran:

SUS-DMN-06 Higuierón Norte

Área de Reparto: MN-06/UZ
Sectores que la integran:

SUS-DMN-07 Polígono de Reciclaje

El Aprovechamiento Medio para cada área de reparto de los suelos urbanizables con delimitación de sectores es:

- Distrito Bellavista-Palmera (DBP)

Área de Reparto: BP-01/UZ:	0,4000 UA/M2(1)
Área de Reparto: BP-02/UZ:	0,4595 UA/M2
Área de Reparto: BP-03/UZ:	0,4567 UA/M2
Área de Reparto: BP-04/UZ:	0,4607 UA/M2
Área de Reparto: BP-05/UZ:	0,4537 UA/M2

(1) Se respeta el aprovechamiento medio establecido en el Plan de Sectorización en tramitación. No obstante, a efecto de equivalencia con el cálculo de aprovechamiento medio realizado de forma general, le correspondería al AR-BP-01/UZ un aprovechamiento medio de 0,4410 UA/M2

- Distrito Cerro-Amate (DCA)

Área de Reparto: CA-01/UZ	0,4592 UA/M2
---------------------------	--------------

- Distrito Este (DE)

Área de Reparto: E-01/UZ	0,4629 UA/M2
Área de Reparto: E-02/UZ	0,4594 UA/M2
Área de Reparto: E-03/UZ	0,4419 UA/M2
Área de Reparto: E-04/UZ	0,4803 UA/M2
Área de Reparto: E-05/UZ	0,4405 UA/M2

- Distrito Macarena Norte (DMN)

Área de Reparto: MN-01/UZ	0,4798 UA/M2
Área de Reparto: MN-02/UZ	0,4506 UA/M2
Área de Reparto: MN-03/UZ	0,4369 UA/M2
Área de Reparto: MN-04/UZ	0,4377 UA/M2
Área de Reparto: MN-05/UZ	0,4359 UA/M2
Área de Reparto: MN-06/UZ	0,2443 UA/M2

La justificación del cálculo del Aprovechamiento Medio en cada Área de Reparto se establecen en el Anexo final de este Capítulo.

9.4 DISPOSICIONES GENERALES SOBRE APROVECHAMIENTOS URBANÍSTICOS

El Plan contiene las siguientes definiciones en materia de aprovechamientos:

1. Aprovechamiento objetivo, también denominado aprovechamiento real, es la superficie edificable, medida en metros cuadrados permitida por el presente Plan General o los instrumentos que lo desarrollen sobre un terreno conforme al uso, tipología edificatoria y edificabilidad atribuidos al mismo. En los ámbitos en los que se delimita Área de Reparto, el aprovechamiento objetivo se expresa de forma homogeneizada o ponderada contabiliza en unidades de aprovechamiento urbanístico referidos a un metro cuadrado de la edificabilidad correspondiente al uso y tipología característico.
2. Aprovechamiento medio. Es la superficie construible del uso y tipología edificatoria característicos (predominante) del área de reparto correspondiente, para cada metro cuadrado de suelo en dicha área, una vez homogeneizados los distintos usos y tipologías por referencia a las características de cada área, a través de la asignación a cada uno de aquéllos (usos y tipologías) de coeficientes de ponderación que exprese su valoración relativa. El aprovechamiento medio se define por el presente Plan General para cada área de reparto en que se divide el suelo urbano no consolidado y urbanizable con delimitación de sectores (por contar éste con los ámbitos de desarrollo sectorizados y definidas las determinaciones necesarias para garantizar su adecuada inserción urbanística), no pudiendo ser modificado por ningún otro instrumento de ordenación.
3. Aprovechamiento subjetivo es la superficie edificable, medida en metros cuadrados del uso y tipología característicos, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos. .
4. El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbanizable y urbano no consolidado incluidos en los ámbitos de áreas de reparto, se corresponde con el aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.
5. El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbano no consolidado excluidos de los ámbitos de las áreas de reparto se corresponde con 90% del aprovechamiento objetivo permitido por el planeamiento en su parcela.
6. El aprovechamiento subjetivo de los propietarios de terrenos del suelo urbano consolidado coincide con el aprovechamiento urbanístico objetivo, salvo cuando la parcela esté calificada de uso y dominio público.

9.5 CONCRECIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS RESULTANTES POR LOS INSTRUMENTOS ENCARGADOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA Y REGULARIZACIÓN DE LOS EXCESOS Y DEFECTOS

Conforme a las previsiones del artículo 62.5 de la Ley 7/2007, el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para desarrollar la actividad de ejecución en el área urbana o sector correspondiente, deberá fijar y concretar, respetando los criterios del Plan General, el aprovechamiento urbanístico objetivo total resultante en cada ámbito en función de la concreta distribución de usos y tipologías que finalmente haya adoptado el Plan Parcial, Plan Especial o, en su caso, en el Estudio de Detalle para el reparto de la máxima edificabilidad asignada por el Plan General para cada sector o área de reforma interior dentro de los límites establecidos.

Para ello el instrumento de planeamiento que establezca la ordenación detallada precisa para la ejecución procederá ajustar el aprovechamiento urbanístico objetivo total que consume la concreta distribución de edificabilidades llevada a cabo por aquellos instrumentos de desarrollo entre las posibilidades y límites admitidas por este Plan General, mediante el sumatorio de los distintos metros cuadrados edificables multiplicados por sus respectivos coeficientes de uso y tipología, homogeneizando el resultado mediante el coeficiente subzonal que corresponda. El coeficiente tipológico únicamente se aplicará cuando el uso sea residencial. En estos casos el coeficiente homogeneizador resultante a aplicar será igual al producto del coeficiente de uso por el coeficiente tipológico.

En ningún caso se admitirá que del ejercicio de la potestad atribuida a los Planes Parciales, Especiales o Estudios de Detalle para distribuir, dentro de unos límites, en unos usos y tipologías determinadas por el presente Plan la total edificabilidad asignada por este Plan al ámbito de ordenación, pueda derivarse un perjuicio para la Administración, representado en un resultado final que origine en unos menores excesos o en unos mayores defectos de aprovechamientos objetivos que los previstos en el presente Plan General para cada uno de los sectores o áreas. De igual forma, tampoco se admitirá que del ejercicio de la citada potestad se derive un beneficio injustificado para los propietarios de la Unidad, concretado en la adquisición de un aprovechamiento urbanístico superior al 90% del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto.

Si como resultado de la aplicación de los coeficientes de ponderación de usos y tipologías a la concreta distribución que el planeamiento de desarrollo realizase de la edificabilidad total atribuida por este Plan, se produjera alguna alteración del total del aprovechamiento urbanístico objetivo asignado al ámbito de ordenación en el cálculo del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto realizado en el presente Plan y resultasen excesos de aprovechamiento superiores a los inicialmente previstos en el citado cálculo, éstos pertenecerán a la Administración para ser destinados preferentemente a la adquisición de dotaciones en suelo urbano consolidado o no urbanizable o bien para la ampliación del Patrimonio Municipal del Suelo. En ningún caso, podrá derivarse de la aplicación de las distintas tipologías o usos admitidas, un incremento de la edificabilidad asignada al ámbito.

Al margen de la anterior concreción, el instrumento de la ordenación detallada podrá completar el cálculo de los aprovechamientos a los efectos de las operaciones redistributivos internas en el ámbito de las distintas unidades reparcelables mediante el establecimiento de coeficientes en los que se reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado.

9.6. ANEXO CÁLCULO DE APROVECHAMIENTO DE LAS ÁREAS DE REPARTO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DISTRITO CASCO ANTIGUO

AREA REPARTO C-01/UR

ARI-DC-01		ÁREA REPARTO: C-01/UR		
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	1.401	1,00	0,95	1.331
VIVIENDA PROTEGIDA	750	0,80	0,95	570
TOTAL	2.151			1.901

AREA REPARTO C-01/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DC-01	1.900,99	1.955,56	
TOTAL AREA REPARTO	1.900,99	1.955,56	0,9721

AREA REPARTO C-02/UR

ARI-DC-02		ÁREA REPARTO: C-02/UR		
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	3.198	1,00	1,00	3.198
VIVIENDA PROTEGIDA	1.713	0,80	1,00	1.371
TOTAL	4.911			4.569

AREA REPARTO C-02/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DC-02	4.568,74	3.778,00	
TOTAL AREA REPARTO	4.568,74	3.778,00	1,2093

AREA REPARTO C-03/UR

ARI-DC-03		ÁREA REPARTO: C-03/UR		
Se asume la UE-1 del Plan Especial del Sector 3, "Santa Paula-Santa Lucía" del Conjunto Histórico				

AREA REPARTO C-04/UR

ARI-DC-04		ÁREA REPARTO: C-04/UR		
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	3.121	1,00	0,95	2.965
VIVIENDA PROTEGIDA	1.672	0,80	0,95	1.271
TOTAL	4.793			4.235

AREA REPARTO C-04/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DC-04	4.235	3.687	
TOTAL AREA REPARTO	4.235	3.687	1,1488

AREA REPARTO C-05/UR

ARI-DC-05		ÁREA REPARTO: C-05/UR		
Se asume la UE-2 del Plan Especial del Sector 3 "Santa Paula-Santa Lucía del Conjunto Histórico"				

AREA REPARTO C-06/UR

ARI-DC-06		ÁREA REPARTO: C-06/UR		
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	1.430	1,00	0,95	1.358
VIVIENDA PROTEGIDA	766	0,80	0,95	582
TOTAL	2.196			1.941

AREA REPARTO C-06/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DC-06	1.941	1.689	
TOTAL AREA REPARTO	1.941	1.689	1,1488



AREA REPARTO C-07/08/UR

ARI-DC-07-08

ÁREA REPARTO: C-07/08/UR

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² †	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	965	1,00	0,95	917
VIVIENDA PROTEGIDA	413	0,80	0,95	314
EDUCATIVO PRIVADO	3.600	0,90	0,95	3.078
SERVICIOS AVANZADOS	1.848	0,85	0,95	1.492
TOTAL	6.826			5.801

AREA REPARTO C-07/08/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DC-07-08	5.801	5.251	
TOTAL AREA REPARTO	5.801	5.251	1,1048

AREA REPARTO C-09/UR

ATA-DC-01

ÁREA REPARTO: C-09/UR

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² †	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
SERVICIOS TERCIARIOS	2.500	1,00	1,00	2.500
TOTAL	2.500			2.500

ASE-DC-01 ADSCRITA

ÁREA REPARTO: C-01/UR

DISTRIBUCIÓN USOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² †	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
EQUIPAMIENTO	0	-	-	0

AREA REPARTO C-09/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ATA-DC-01	2.500	382	
ASE-DC-01	0	93	
TOTAL AREA REPARTO	2.500	475	5,2585

DSITRITO BELLAVISTA – LA PALMERA

AREA REPARTO BP-01/UR

ARI-DBP-01		ÁREA REPARTO: BP-01/UR		
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² †	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
SERVICIOS TERCIARIOS	78.076	1,00	1,00	78.076
TOTAL	78.076	1,00		78.076

ARI-DBP-07		ÁREA REPARTO: BP-01/UR		
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² †	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	44.392	1,00	0,95	42.173
VIVIENDA PROTEGIDA	44.098	0,80	0,95	33.515
SERVICIOS TERCIARIOS	37.925	1,00	0,95	36.028
TOTAL	126.415			111.716

ARI-DN-01		ÁREA REPARTO: BP-01/UR		
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² †	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	18.225	1,00	0,95	17.313
VIVIENDA PROTEGIDA	9.763	0,80	0,95	7.420
TOTAL	27.988			24.733

ASE-DN-01 ADSCRITA		ÁREA REPARTO: BP-01/UR		
DISTRIBUCIÓN USOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² †	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
EQUIPAMIENTO	0	-	-	0

AREA REPARTO BP-01/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DBP-01	78.076	150.145	
ARI-DBP-07	111.716	126.415	
ARI-DN-01	24.733	27.988	
ASE-DN-01	0	386	
TOTAL AREA REPARTO	214.525	304.934	0,7035

AREA REPARTO BP-02/UR

ARI-DBP-02		ÁREA REPARTO: BP-02/UR		
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² †	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	556	1,00	0,95	528
VIVIENDA PROTEGIDA	1.195	0,80	0,95	909
SERVICIOS TERCIARIOS	1.676	1,00	0,95	1.592
TOTAL	3.427			3.028

AREA REPARTO BP-02/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DBP-02	3.028	3.427	
TOTAL AREA REPARTO	3.028	3.427	0,8837

AREA REPARTO BP-03/UR

ARI-DBP-03		ÁREA REPARTO: BP-03/UR		
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² †	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	0	1,00	1,00	0,00
VIVIENDA PROTEGIDA	11.020	0,80	1,00	8.815,84
TOTAL	11.020			8.816

AREA REPARTO BP-03/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DBP-03	8.816	8.477	
TOTAL AREA REPARTO	8.816	8.477	1,0400



AREA REPARTO BP-04/URARI-DBP-04 ÁREA REPARTO: BP-04/UR

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² †	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	1.711	1,00	0,95	1.625
VIVIENDA PROTEGIDA	917	0,80	0,95	697
TOTAL	2.627			2.322

AREA REPARTO BP-04/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DBP-04	2.321,89	2.021,08	
TOTAL AREA REPARTO	2.321,89	2.021,08	1,1488

AREA REPARTO BP-05/URARI-DBP-05 ÁREA REPARTO: BP-05/UR

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² †	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
SERVICIOS TERCIARIOS	30.582	1,00	0,95	29.053
TOTAL	30.582			29.053

AREA REPARTO BP-05/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DBP-05	29.053	30.582	
TOTAL AREA REPARTO	29.053	30.582	0,9500

AREA REPARTO BP-06/URARI-DBP-06 ÁREA REPARTO: BP-06/UR

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² †	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	3.076	1,00	0,95	2.922
VIVIENDA PROTEGIDA	1.648	0,80	0,95	1.252
TOTAL	4.723			4.174

AREA REPARTO BP-06/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DBP-06	4.174	4.723	
TOTAL AREA REPARTO	4.174	4.723	0,8837

AREA REPARTO BP-07/URARI-DBP-08 ÁREA REPARTO: BP-07/UR

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² †	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
SERVICIOS AVANZADOS	137.529	0,85	1,00	116.900
TOTAL	137.529			116.900

ASV-DBP-02 ADSCRITA ÁREA REPARTO: BP-07/UR

DISTRIBUCIÓN USOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² †	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIARIO	0	-	-	0

AREA REPARTO BP-07/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DBP-08	116.900	165.698	
ASV-DBP-02	0	386	
TOTAL AREA REPARTO	116.900	166.084	0,7039

AREA REPARTO BP-08/URATA-DBP-01 ÁREA REPARTO: BP-08/UR

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² †	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	1.205	1,00	1,00	1.205
VIVIENDA PROTEGIDA	645	0,80	1,00	516
TOTAL	1.850			1.721

AREA REPARTO BP-08/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ATA-DBP-01	1.721	674	
TOTAL AREA REPARTO	1.721	674	2,5541

AREA REPARTO BP-09/UR

ATA-DBP-02		ÁREA REPARTO: BP-09/UR		
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	542	1,00	1,00	542
VIVIENDA PROTEGIDA	290	0,80	1,00	232
TOTAL	832			774

AREA REPARTO BP-09/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ATA-DBP-02	774	329	
TOTAL AREA REPARTO	774	329	2,3517

AREA REPARTO BP-10/UR

ATA-DBP-03		ÁREA REPARTO: BP-10/UR		
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	243	1,00	1,00	243
VIVIENDA PROTEGIDA	130	0,80	1,00	104
TOTAL	373			347

AREA REPARTO BP-10/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ATA-DBP-03	347	207	
TOTAL AREA REPARTO	347	207	1,6796

AREA REPARTO BP-11/UR

ATA-DBP-04		ÁREA REPARTO: BP-11/UR		
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	576	1,00	1,00	576
VIVIENDA PROTEGIDA	309	0,80	1,00	247
TOTAL	885			823

AREA REPARTO BP-11/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ATA-DBP-04	823	355	
TOTAL AREA REPARTO	823	355	2,3218

AREA REPARTO BP-12/UR

ATA-DBP-05		ÁREA REPARTO: BP-12/UR		
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	559	1,00	1,00	559
VIVIENDA PROTEGIDA	300	0,80	1,00	240
TOTAL	859			799

AREA REPARTO BP-12/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ATA-DBP-05	798,75	298,57	
TOTAL AREA REPARTO	798,75	298,57	2,6753

AREA REPARTO BP-13/UR

ATA-DBP-06		ÁREA REPARTO: BP-13/UR		
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	931	1,00	1,00	931
VIVIENDA PROTEGIDA	499	0,80	1,00	399
TOTAL	1.429			1.330

AREA REPARTO BP-13/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ATA-DBP-06	1.330	659	
TOTAL AREA REPARTO	1.330	659	2,0170

AREA REPARTO BP-14/UR

ATA-DBP-07		ÁREA REPARTO: BP-14/UR		
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	313	1,00	1,00	313
VIVIENDA PROTEGIDA	168	0,80	1,00	134
TOTAL	481			447

AREA REPARTO BP-14/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ATA-DBP-07	447	192	
TOTAL AREA REPARTO	447	192	2,3307



AREA REPARTO BP-15/UR

ATA-DBP-08

ÁREA REPARTO: BP-15/UR

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	235	1,00	1,00	235
VIVIENDA PROTEGIDA	126	0,80	1,00	101
TOTAL	360			335

AREA REPARTO BP-15/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ATA-DBP-08	335	238	
TOTAL AREA REPARTO	335	238	1,4097

AREA REPARTO BP-16/UR

ATA-DBP-09

ÁREA REPARTO: BP-16/UR

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	2.306	1,00	1,00	2.306
VIVIENDA PROTEGIDA	1.235	0,80	1,00	988
TOTAL	3.541			3.294

AREA REPARTO BP-16/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ATA-DBP-09	3.294	1.591	
TOTAL AREA REPARTO	3.294	1.591	2,0702

AREA REPARTO BP-17/UR

ATA-DBP-10

ÁREA REPARTO: BP-17/UR

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	2.766	1,00	1,00	2.766
VIVIENDA PROTEGIDA	1.482	0,80	1,00	1.186
TOTAL	4.248			3.952

AREA REPARTO BP-17/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ATA-DBP-10	3.952	1.945	
TOTAL AREA REPARTO	3.952	1.945	2,0322

AREA REPARTO BP-18/UR

SOU-DBP-01

ÁREA REPARTO: BP-18/UR

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	23.660	1,00	0,95	22.477
VIVIENDA PROTEGIDA	15.538	0,80	0,95	11.809
TERCIARIO COMPATIBLE	5.345	1,00	0,95	5.078
TOTAL	44.544			39.364

AREA REPARTO BP-18/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
SOU-DBP-01	39.364	52.404	
TOTAL AREA REPARTO	39.364	52.404	0,7512

DISTRITO CERRO – AMATE

AREA REPARTO CA-01/UR

ARI-DCA-01		ÁREA REPARTO: CA-01/UR		
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	10.404	1,00	0,95	9.884
VIVIENDA PROTEGIDA	7.242	0,80	0,95	5.504
SERVICIOS TERCIARIOS	3.114	1,00	0,95	2.958
TOTAL	20.761			18.347

AREA REPARTO CA-01/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO U _{as}	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DCA-01	18.347	15.970	
TOTAL AREA REPARTO	18.347	15.970	1,1488

AREA REPARTO CA-02/UR

ARI-DCA-02		ÁREA REPARTO: CA-02/UR		
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	7.444	1,00	0,95	7.071
VIVIENDA PROTEGIDA	4.889	0,80	0,95	3.715
TERCIARIO COMPATIBLE	1.682	1,00	0,95	1.598
TOTAL	14.014			12.384

AREA REPARTO CA-02/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO U _{as}	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DCA-02	12.384	10.780	
TOTAL AREA REPARTO	12.384	10.780	1,1488

AREA REPARTO CA-03/UR

ARI-DCA-03		ÁREA REPARTO: CA-03/UR		
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	10.130	1,00	0,95	9.624
VIVIENDA PROTEGIDA	6.269	0,80	0,95	4.764
SERVICIOS TERCIARIOS	1.571	1,00	0,95	1.492
TOTAL	17.970			15.880

AREA REPARTO CA-03/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO U _{as}	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DCA-03	15.880	13.823	
TOTAL AREA REPARTO	15.880	13.823	1,1488

AREA REPARTO CA-04/UR

SOU-DCA-01		ÁREA REPARTO: CA-04/UR		
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	71.446	1,00	1,00	71.446
VIVIENDA PROTEGIDA	53.079	0,80	1,00	42.463
SERVICIOS TERCIARIOS	7.783	1,00	1,00	7.783
INDUSTRIA	23.348	0,85	1,00	19.846
TOTAL	155.657			141.538

AREA REPARTO CA-04/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO U _{as}	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
SOU-DCA-01	141.538	172.952	
TOTAL AREA REPARTO	141.538	172.952	0,8184



AREA REPARTO CA-05/UR

ARI-DCA-05

ÁREA REPARTO: CA-05/UR

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	20.954	1,00	1,00	20.954
VIVIENDA PROTEGIDA	14.975	0,80	1,00	11.980
SERVICIOS TERCIARIOS	7.000	1,00	1,00	7.000
TOTAL	42.929			39.934

AREA REPARTO CA-05/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DCA-05	39.934	50.505	
TOTAL AREA REPARTO	39.934	50.505	0,7907

AREA REPARTO CA-06/UR

ARI-DCA-06

ÁREA REPARTO: CA-06/UR

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	4.612	1,00	1,00	4.612
VIVIENDA PROTEGIDA	2.471	0,80	1,00	1.977
TOTAL	7.083			6.589

AREA REPARTO CA-06/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DCA-06	6.589	8.333	
TOTAL AREA REPARTO	6.589	8.333	0,7907

AREA REPARTO CA-07/UR

ARI-DCA-07

ÁREA REPARTO: CA-07/UR

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
SERVICIOS TERCIARIOS	43.283	1,00	1,00	43.283
VIVIENDA LIBRE	1.110	1,00	1,00	1.110
TOTAL	44.393			44.393

AREA REPARTO CA-07/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DCA-07	44.393	52.227	
TOTAL AREA REPARTO	44.393	52.227	0,8500

AREA REPARTO CA-08/UR

ARI-DCA-08

ÁREA REPARTO: CA-08/UR

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	4.357	1,00	1,00	4.357
VIVIENDA PROTEGIDA	2.334	0,80	1,00	1.867
TOTAL	6.691			6.224

AREA REPARTO CA-08/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DCA-08	6.224	7.871	
TOTAL AREA REPARTO	6.224	7.871	0,7907

AREA REPARTO CA-09/UR

ARI-DCA-09

ÁREA REPARTO: CA-09/UR

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	1.223	1,00	1,00	1.223
VIVIENDA PROTEGIDA	655	0,80	1,00	524
TOTAL	1.879			1.747

AREA REPARTO CA-09UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DCA-09	1.747	2.210	
TOTAL AREA REPARTO	1.747	2.210	0,7907

AREA REPARTO CA-10/UR

ARI-DCA-10		ÁREA REPARTO: CA-10/UR		
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² †	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	1.682	1,00	0,95	1.598
VIVIENDA PROTEGIDA	901	0,80	0,95	685
TOTAL	2.584			2.283

ASV-DCA-01 ADSCRITA		ÁREA REPARTO: CA-10/UR		
DISTRIBUCIÓN USOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² †	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIARIO	0	-	-	0

AREA REPARTO CA-10/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DCA-10	2.283	1.987	
ASV-DCA-01	0	863	
TOTAL AREA REPARTO	2.283	2.850	0,8011

AREA REPARTO CA-11/UR

ATA-DCA-01		ÁREA REPARTO: CA-11/UR		
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² †	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	4.260	1,00	1,00	4.260
VIVIENDA PROTEGIDA	2.282	0,80	1,00	1.826
TOTAL	6.542			6.085

AREA REPARTO CA-11/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ATA-DCA-01	6.085	3.228	
TOTAL AREA REPARTO	6.085	3.228	1,8854

AREA REPARTO CA-12/UR

ATA-DCA-02		ÁREA REPARTO: CA-12/UR		
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² †	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
SERVICIOS TERCARIOS	4.343	1,00	1,00	4.343
TOTAL	4.343			4.343

AREA REPARTO CA-12/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ATA-DCA-02	4.343	2.049	
TOTAL AREA REPARTO	4.343	2.049	2,1192



DISTRITO ESTE

AREA REPARTO E-01/UR

ÁREA REPARTO: E-01/UR				
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	52.626	1,00	1,00	52.626
VIVIENDA PROTEGIDA	40.690	0,80	1,00	32.552
TERCIARIO COMPATIBLE	23.329	1,00	1,00	23.329
TOTAL	116.646			108.507

AREA REPARTO E-01/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DE-01	108.507	116.646	
TOTAL AREA REPARTO	108.507	116.646	0,9302

AREA REPARTO E-02/UR

ÁREA REPARTO: E-02/UR				
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
SERVICIOS TERCARIOS	20.163	1,00	0,95	19.155
TOTAL	20.163			19.155

AREA REPARTO E-02/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DE-02	19.155	15.510	
TOTAL AREA REPARTO	19.155	15.510	1,2350

AREA REPARTO E-03/UR

ÁREA REPARTO: E-03/UR				
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	119.462	1,00	0,95	113.489
VIVIENDA PROTEGIDA	107.915	0,80	0,95	82.015
SERVICIOS TERCARIOS	81.979	1,00	0,95	77.880
TOTAL	309.356			273.385

AREA REPARTO E-03/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
SOU-DE-01	273.385	363.949	
TOTAL AREA REPARTO	273.385	363.949	0,7512

AREA REPARTO E-04/UR

ÁREA REPARTO: E-04/UR				
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
SERVICIOS TERCARIOS	48.000	1,00	1,00	48.000
TOTAL	48.000			48.000

AREA REPARTO E-04/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DE-04	48.000	60.000	
TOTAL AREA REPARTO	48.000	60.000	0,8000

AREA REPARTO E-05/UR

ÁREA REPARTO: E-05/UR				
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	7.321	1,00	0,95	6.955
VIVIENDA PROTEGIDA	3.922	0,80	0,95	2.981
TOTAL	11.242			9.935

AREA REPARTO E-05/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DE-05	9.935	10.707	
TOTAL AREA REPARTO	9.935	10.707	0,9279

AREA REPARTO E-06/UR

ARI-DE-06 ÁREA REPARTO: E-06/UR

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² †	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	5.911	1,00	0,95	5.616
VIVIENDA PROTEGIDA	3.167	0,80	0,95	2.407
TOTAL	9.078			8.023

AREA REPARTO E-06/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DE-06	8.023	6.983	
TOTAL AREA REPARTO	8.023	6.983	1,1488

AREA REPARTO E-07/UR

ARI-DE-07 ÁREA REPARTO: E-07/UR

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² †	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
SERVICIOS TERCIARIOS	13.610	1,00	0,95	12.930
TOTAL	13.610			12.930

AREA REPARTO E-07/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DE-07	12.930	10.633	
TOTAL AREA REPARTO	12.930	10.633	1,2160

AREA REPARTO E-08/UR

ATA-DE-01 ÁREA REPARTO: E-08/UR

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² †	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO	139.833	0,85	1,00	118.858
TERCIARIO	29.555	1,00	1,00	29.555
TOTAL	169.388			148.413

AREA REPARTO E-08/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ATA-DE-01	148.413	138.843	
TOTAL AREA REPARTO	148.413	138.843	1,0689

DISTRITO MACARENA

AREA REPARTO M-01/UR

ARI-DM-01 ÁREA REPARTO: M-01/UR

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² †	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
SERVICIOS TERCIARIOS	308	1,00	1,00	308
TOTAL	308			308

ARI-DM-03 ÁREA REPARTO: M-01/UR

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² †	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
SERVICIOS TERCIARIOS	210	1,00	1,00	210
TOTAL	210			210

ASEL-DM-01 ADSCRITA ÁREA REPARTO: M-01/UR

DISTRIBUCIÓN USOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² †	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
ESPACIO LIBRE	0	-	-	0

AREA REPARTO M-01/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DM-01	308	629	
ARI-DM-03	210	390	
ASEL-DM-01	0	98	
TOTAL AREA REPARTO	518	1.117	0,4643



AREA REPARTO M-02/UR

ARI-DM-02

ÁREA REPARTO: M-02/UR

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² †	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	706	1,00	0,95	671
VIVIENDA PROTEGIDA	378	0,80	0,95	288
TOTAL	1.085			959

AREA REPARTO M-02/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DM-02	959	834	
TOTAL AREA REPARTO	959	834	1,1488

AREA REPARTO M-03/UR

ATA-DM-01

ÁREA REPARTO: M-03/UR

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² †	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	3.683	1,00	1,00	3.683
VIVIENDA PROTEGIDA	1.973	0,80	1,00	1.578
TOTAL	5.656			5.262

AREA REPARTO MN-03/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ATA-DM-01	5.262	2.459	
TOTAL AREA REPARTO	5.262	2.459	2,1395

AREA REPARTO M-04/UR

ATA-DM-02

ÁREA REPARTO: M-04/UR

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² †	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	5.746	1,00	1,00	5.746
TOTAL	5.746			5.746

ASE-DC-03 ADSCRITA

ÁREA REPARTO: M-04/UR

DISTRIBUCIÓN USOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² †	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
EQUIPAMIENTO	0	-	-	0

AREA REPARTO M-04/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ATA-DM-02	5.746	1.197	
ASE-DC-03	0	1.726	
TOTAL AREA REPARTO	5.746	2.923	1,9655

DISTRITO MACARENA - NORTE

AREA REPARTO MN-01/UR

ARI-DMN-01					ÁREA REPARTO: MN-01/UR
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	
SERVICIOS TERCARIOS	8.355	1,00	0,95	7.937	
TOTAL	8.355			7.937	

AREA REPARTO MN-01/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DMN-01	7.937	6.684	
TOTAL AREA REPARTO	7.937	6.684	1,1875

AREA REPARTO MN-02/UR

ARI-DMN-02					ÁREA REPARTO: MN-02/UR
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	
VIVIENDA LIBRE	1.651	1,00	1,00	1.651	
VIVIENDA PROTEGIDA	1.651	0,80	1,00	1.321	
TOTAL	3.302			2.972	

AREA REPARTO MN-02/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DMN-02	2.972	3.002	
TOTAL AREA REPARTO	2.972	3.002	0,9900

AREA REPARTO MN-03/UR

ARI-DMN-03					ÁREA REPARTO: MN-03/UR
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	
SERVICIOS TERCARIOS	5.480	1,00	0,95	5.206	
TOTAL	5.480			5.206	

AREA REPARTO MN-03/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DMN-03	5.206	4.215	
TOTAL AREA REPARTO	5.206	4.215	1,2350

AREA REPARTO MN-04/UR

ARI-DMN-04					ÁREA REPARTO: MN-04/UR
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	
SERVICIOS TERCARIOS	60.706	1,00	0,95	57.671	
VIVIENDA PROTEGIDA	14.000	0,80	0,95	10.640	
TOTAL	74.706			68.311	

AREA REPARTO MN-04/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DMN-04	68.311	57.466	
TOTAL AREA REPARTO	68.311	57.466	1,1887

AREA REPARTO MN-05/UR

ARI-DMN-05					ÁREA REPARTO: MN-05/UR
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	
VIVIENDA LIBRE	14.287	1,00	0,95	13.572	
VIVIENDA PROTEGIDA	9.383	0,80	0,95	7.131	
TERCIARIO COMPATIBLE	3.228	1,00	0,95	3.066	
TOTAL	26.897			23.769	

AREA REPARTO MN-05/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DMN-05	23.769	20.690	
TOTAL AREA REPARTO	23.769	20.690	1,1488



AREA REPARTO MN-06/UR

ARI-DMN-06		ÁREA REPARTO: MN-06/UR		
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	73.950	1,10	0,95	77.278
TOTAL	73.950			77.278

AREA REPARTO MN-06/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DMN-06	77.278	341.858	
TOTAL AREA REPARTO	77.278	341.858	0,2261

AREA REPARTO MN-07/UR

ARI-DMN-07		ÁREA REPARTO: MN-07/UR		
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	2.257	1,00	1,00	2.257
VIVIENDA PROTEGIDA	1.209	0,80	1,00	967
TOTAL	3.466			3.224

AREA REPARTO MN-07/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DMN-07	3.224	5.332	
TOTAL AREA REPARTO	3.224	5.332	0,6047

AREA REPARTO MN-08/UR

ARI-DMN-08		ÁREA REPARTO: MN-08/UR		
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	14.524	1,00	1,00	14.524
VIVIENDA PROTEGIDA	7.781	0,80	1,00	6.225
TOTAL	22.305			20.749

AREA REPARTO MN-08/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DMN-08	20.749	26.241	
TOTAL AREA REPARTO	20.749	26.241	0,7907

AREA REPARTO MN-09/UR

ATA-DMN-01		ÁREA REPARTO: MN-09/UR		
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	1.662	1,00	1,00	1.662
VIVIENDA PROTEGIDA	890	0,80	1,00	712
TOTAL	2.552			2.374

AREA REPARTO MN-09/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ATA-DMN-01	2.374	1.428	
TOTAL AREA REPARTO	2.374	1.428	1,6619

AREA REPARTO MN-10/UR

SOU-DMN-01		ÁREA REPARTO: MN-10/UR		
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	15.783	1,00	1,00	15.783
VIVIENDA PROTEGIDA	8.455	0,80	1,00	6.764
TOTAL	24.238			22.547

AREA REPARTO MN-10/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
SOU-DMN-01	22.547	60.596	
TOTAL AREA REPARTO	22.547	60.596	0,3721

AREA REPARTO MN-11/UR

SOU-DMN-02 ÁREA REPARTO: MN-11/UR

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	11.063	1,00	1,00	11.063
VIVIENDA PROTEGIDA	7.322	0,80	1,00	5.857
SERVICIOS TERCIARIOS	2.604	1,00	1,00	2.604
TOTAL	20.988			19.524

AREA REPARTO MN-11/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
SOU-DMN-02	19.524	29.983	
TOTAL AREA REPARTO	19.524	29.983	0,6512

AREA REPARTO MN-12/UR

SOU-DMN-03 ÁREA REPARTO: MN-12/UR

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	13.190	1,00	1,00	13.190
VIVIENDA PROTEGIDA	7.066	0,80	1,00	5.653
TOTAL	20.256			18.843

AREA REPARTO MN-12/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
SOU-DMN-03	18.843	31.164	
TOTAL AREA REPARTO	18.843	31.164	0,6047

DISTRITO NERVIÓN

AREA REPARTO N-01/UR

ARI-DN-02 ÁREA REPARTO: N-01/UR

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	11.533	1,00	1,00	11.533
VIVIENDA PROTEGIDA	6.178	0,80	1,00	4.943
TOTAL	17.711			16.476

AREA REPARTO N-01/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DN-02	16.476	13.624	
TOTAL AREA REPARTO	16.476	13.624	1,2093



DISTRITO LOS REMEDIOS**AREA REPARTO R-01/UR**

ARI-DR-01		ÁREA REPARTO: R-01/UR		
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² _t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	7.322	1,00	1,00	7.322
VIVIENDA PROTEGIDA	3.923	0,80	1,00	3.138
TOTAL	11.245			10.460

AREA REPARTO R-01/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO U _{as}	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DR-01	10.460	8.650	
TOTAL AREA REPARTO	10.460	8.650	1,2093

AREA REPARTO R-02/UR

ARI-DR-02		ÁREA REPARTO: R-02/UR		
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² _t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO	94.951	0,85	1,00	80.708
SERVICIOS TERCIARIOS	10.550	1,00	1,00	10.550
TOTAL	105.501			91.258

ASV-DR-01 ADSCRITA		ÁREA REPARTO: R-02/UR		
DISTRIBUCIÓN USOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² _t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIARIO	0	-	-	0

AREA REPARTO R-02/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO U _{as}	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DR-02	91.258	140.668	
ASV-DR-01	0	8.775	
TOTAL AREA REPARTO	91.258	149.443	0,6107

AREA REPARTO R-03/UR

SOU-DR-01		ÁREA REPARTO: R-03/UR		
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² _t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
SERVICIOS TERCIARIOS	220.890	1,00	0,95	209.846
TOTAL	220.890			209.846

AREA REPARTO R-03/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO U _{as}	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
SOU-DR-01	209.846	522.106	
TOTAL AREA REPARTO	209.846	522.106	0,3800

DISTRITO SAN PABLO

AREA REPARTO SP-01/UR

ARI-DSP-01					ÁREA REPARTO: SP-01/UR
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	
SERVICIOS TERCIARIOS	41.799	1,00	0,95	39.709	
TOTAL	41.799			39.709	

ASV-DSP-01 ADSCRITA					ÁREA REPARTO: SP-01/UR
DISTRIBUCIÓN USOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	
VIARIO	0	-	-	0	

AREA REPARTO SP-01/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DSP-01	39.709	38.051	0,9506
ASV-DSP-01	0	3.720	
TOTAL AREA REPARTO	39.709	41.771	

AREA REPARTO SP-02/UR

ARI-DSP-02					ÁREA REPARTO: SP-02/UR
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	
VIVIENDA LIBRE	25.930	1,00	1,00	25.930,25	
VIVIENDA PROTEGIDA	25.759	0,80	1,00	20.607	
SERVICIOS TERCIARIOS	22.152	1,00	1,00	22.152	
TOTAL	73.841			68.689	

AREA REPARTO SP-02/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DSP-02	68.689	118.468	0,5798
TOTAL AREA REPARTO	68.689	118.468	

AREA REPARTO SP-03/UR

ARI-DSP-03					ÁREA REPARTO: SP-03/UR
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	
VIVIENDA LIBRE	140.639	1,00	1,00	140.639	
VIVIENDA PROTEGIDA	89.012	0,80	1,00	71.210	
SERVICIOS TERCIARIOS	25.517	1,00	1,00	25.517	
TOTAL	255.168			237.365	

AREA REPARTO SP-03/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DSP-03	237.365	196.283	1,2093
TOTAL AREA REPARTO	237.365	196.283	

AREA REPARTO SP-04/UR

ARI-DSP-04					ÁREA REPARTO: SP-04/UR
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	
SERVICIOS TERCIARIOS	54.581	1,00	1,00	54.581	
TOTAL	54.581			54.581	

AREA REPARTO SP-04/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DSP-04	54.581	41.985	1,3000
TOTAL AREA REPARTO	54.581	41.985	

AREA REPARTO SP-05/UR

ARI-DSP-05					ÁREA REPARTO: SP-05/UR
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	
SERVICIOS TERCIARIOS	37.058	1,00	1,00	37.058	
TOTAL	37.058			37.058	

AREA REPARTO SP-05/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DSP-05	37.058	28.952	1,2800
TOTAL AREA REPARTO	37.058	28.952	



AREA REPARTO SP-06/UR

ATA-DSP-01

ÁREA REPARTO: SP-06/UR

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² †	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	1.940	1,00	1,00	1.940
VIVIENDA PROTEGIDA	1.040	0,80	1,00	832
TOTAL	2.980			2.772

AREA REPARTO SP-06/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ATA-DSP-01	2.772	893	
TOTAL AREA REPARTO	2.772	893	3,1054

AREA REPARTO SP-07/UR

ATA-DSP-02

ÁREA REPARTO: SP-07/UR

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² †	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
SERVICIOS TERCIARIOS	7.429	1,00	1,00	7.429
TOTAL	7.429			7.429

AREA REPARTO SP-07/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ATA-DSP-02	7.429	4.952	
TOTAL AREA REPARTO	7.429	4.952	1,5000

DISTRITO SUR**AREA REPARTO S-01/UR**

ARI-DS-01

ÁREA REPARTO: S-01/UR

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² †	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	0	1,00	1,00	0
VIVIENDA PROTEGIDA	25.745	0,80	1,00	20.596
TERCIARIO COMPATIBLE	15.921	1,00	1,00	15.921
TOTAL	41.666			36.517

AREA REPARTO S-01/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DS-01	36.517	32.051	
TOTAL AREA REPARTO	36.517	32.051	1,1393

AREA REPARTO S-02/UR

ARI-DS-02

ÁREA REPARTO: S-02/UR

DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² †	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	16.203	1,00	1,00	16.203
VIVIENDA PROTEGIDA	8.680	0,80	1,00	6.944
TOTAL	24.884			23.148

AREA REPARTO S-02/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DS-02	23.148	31.105	
TOTAL AREA REPARTO	23.148	31.105	0,7442

AREA REPARTO S-03/UR

ARI-DS-03		ÁREA REPARTO: S-03/UR		
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO	26.513	0,85	1,00	22.536
VIVIENDA LIBRE	45.553	1,00	1,00	45.553
SERVICIOS TERCIARIOS	41.816	1,00	1,00	41.816
TOTAL	113.882			109.905

AREA REPARTO S-03/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DS-03	109.905	98.114	
TOTAL AREA REPARTO	109.905	98.114	1,1202

AREA REPARTO S-04/UR

ARI-DS-04		ÁREA REPARTO: S-04/UR		
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
SERVICIOS TERCIARIOS	39.678	1,00	1,00	39.678
VIVIENDA LIBRE	17.225	1,00	1,00	17.225
VIVIENDA PROTEGIDA	9.228	0,80	1,00	7.382
TOTAL	66.131			64.285

AREA REPARTO S-04/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DS-04	64.285	66.131	
TOTAL AREA REPARTO	64.285	66.131	0,9721

AREA REPARTO S-05/UR

ARI-DS-05		ÁREA REPARTO: S-05/UR		
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	38.398	1,00	1,00	38.398
VIVIENDA PROTEGIDA	26.727	0,80	1,00	21.382
TERCIARIO COMPATIBLE	11.493	1,00	1,00	11.493
TOTAL	76.618			71.273

AREA REPARTO S-05/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DS-05	71.273	58.937	
TOTAL AREA REPARTO	71.273	58.937	1,2093

AREA REPARTO S-06/UR

ARI-DS-06		ÁREA REPARTO: S-06/UR		
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
SERVICIOS TERCIARIOS	27.773	1,00	0,95	26.384
TOTAL	27.773			26.384

AREA REPARTO S-06/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DS-06	26.384	21.364	
TOTAL AREA REPARTO	26.384	21.364	1,2350



DISTRITO TRIANA

AREA REPARTO T-01/UR

ARI-DT-01 ÁREA REPARTO: T-01/UR

Se asume la UE-TR-1 del Sector 14 "Triana" del Conjunto Histórico

AREA REPARTO T-02/UR

ARI-DT-02 ÁREA REPARTO: T-02/UR

DISTRIBUCIÓN USOS LUCARTIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
SERVICIOS TERCIARIOS	12.882	1,00	0,95	12.238
TOTAL	12.882			12.238

AREA REPARTO T-02/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO U _{as}	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DT-02	12.238	12.882	
TOTAL AREA REPARTO	12.238	12.882	0,9500

AREA REPARTO T-03/UR

ARI-DT-03 ÁREA REPARTO: T-03/UR

Se asume la UE-TR-4 del PE del Sector 14 "Triana" del Conjunto Histórico

AREA REPARTO T-04/UR

ARI-DT-04 ÁREA REPARTO: T-04/UR

DISTRIBUCIÓN USOS LUCARTIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	5.546	1,00	1,00	5.546
VIVIENDA PROTEGIDA	3.642	0,80	1,00	2.914
TERCIARIO COMPATIBLE	1.253	1,00	1,00	1.253
TOTAL	10.442			9.713

AREA REPARTO T-04/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO U _{as}	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DT-04	9.713	8.032	
TOTAL AREA REPARTO	9.713	8.032	1,2093

AREA REPARTO T-05/UR

ARI-DT-05 ÁREA REPARTO: T-05/UR

DISTRIBUCIÓN USOS LUCARTIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	0	1,00	1,00	0
VIVIENDA PROTEGIDA	2.291	0,80	1,00	1.832
TOTAL	2.291			1.832

AREA REPARTO T-05/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO U _{as}	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DT-05	1.832	1.762	
TOTAL AREA REPARTO	1.832	1.762	1,0400

AREA REPARTO T-06/UR

ARI-DT-06 ÁREA REPARTO: T-06/UR

DISTRIBUCIÓN USOS LUCARTIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	1.278	1,00	0,95	1.215
VIVIENDA PROTEGIDA	685	0,80	0,95	521
TOTAL	1.963			1.735

AREA REPARTO T-06/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO U _{as}	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DT-06	1.735	1.510	
TOTAL AREA REPARTO	1.735	1.510	1,1488

AREA REPARTO T-07/UR

ARI-DT-07 ÁREA REPARTO: T-07/UR

DISTRIBUCIÓN USOS LUCARTIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
SERVICIOS AVANZADOS	28.253	0,85	1,00	24.015
TOTAL	28.253			24.015

ARI-DT-08 ÁREA REPARTO: T-07/UR

DISTRIBUCIÓN USOS LUCARTIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
SERVICIOS AVANZADOS	94.811	0,85	0,95	76.560
TOTAL	94.811			76.560

ASEL-DT-01 ADSCRITA ÁREA REPARTO: T-07/UR

DISTRIBUCIÓN USOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
ESPACIO LIBRE	0	-	-	0

AREA REPARTO T-07/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DT-07	24.015	40.361	
ARI-DT-08	76.560	94.811	
AEL-DT-01	0	79.637	
TOTAL AREA REPARTO	100.575	214.809	0,4682

AREA REPARTO T-08/UR

ARI-DT-09 ÁREA REPARTO: T-08/UR

DISTRIBUCIÓN USOS LUCARTIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
SERVICIOS TERCIARIOS	38.324	1,00	0,95	36.408
TOTAL	38.324			36.408

AREA REPARTO T-08/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DT-09	36.408	38.324	
TOTAL AREA REPARTO	36.408	38.324	0,9500

AREA REPARTO T-09/UR

ARI-DT-10 ÁREA REPARTO: T-09/UR

DISTRIBUCIÓN USOS LUCARTIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
SERVICIOS TERCIARIOS	68.000	1,00	1,00	68.000
TOTAL	68.000			68.000

ASEL-DT-02 ADSCRITA ÁREA REPARTO: T-09/UR

DISTRIBUCIÓN USOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
ESPACIO LIBRE	0	-	-	0

AREA REPARTO T-09/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ARI-DT-10	68.000	136.703	
ASEL-DT-02	0	4.413	
TOTAL AREA REPARTO	68.000	141.116	0,4819

AREA REPARTO T-10/UR

ATA-DT-01 ÁREA REPARTO: T-10/UR

DISTRIBUCIÓN USOS LUCARTIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	1.250	1,00	1,00	1.250
VIVIENDA PROTEGIDA	670	0,80	1,00	536
TOTAL	1.920			1.786

AREA REPARTO T-10/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ATA-DT-01	1.786	729	
TOTAL AREA REPARTO	1.786	729	2,4518

AREA REPARTO T-11/UR

ATA-DT-02 ÁREA REPARTO: T-11/UR

DISTRIBUCIÓN USOS LUCARTIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
VIVIENDA LIBRE	540	1,00	1,00	540
VIVIENDA PROTEGIDA	289	0,80	1,00	231
TOTAL	829			771

AREA REPARTO T-11/UR	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
ATA-DT-02	771	328	
TOTAL AREA REPARTO	771	328	2,3527



SUELO URBANIZABLE**DISTRITO BELLAVISTA – LA PALMERA****AREA REPARTO BP-01/UZ**

SUS-DBP-01						ÁREA REPARTO: BP-01/UZ
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² †	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	
INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO	25.000	1,00	1,00	1,00	25.000	
SERVICIOS AVANZADOS	50.000	1,00			50.000	
SERVICIOS TERCIARIOS	83.000	1,00			83.000	
TOTAL	158.000				158.000	

AREA REPARTO BP-01/UZ	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
SUS-DBP-01	158.000	395.000	0,4000
TOTAL AREA REPARTO	158.000	395.000	

AREA REPARTO BP-02/UZ

SUS-DBP-02						ÁREA REPARTO: BP-02/UZ
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² †	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	
VIVIENDA LIBRE	187.605	1,00	1,00	0,95	178.224	
VIVIENDA PROTEGIDA	123.208	0,80			93.638	
SERVICIOS TERCIARIOS	42.384	1,00			40.264	
TOTAL	353.196				312.127	

AREA REPARTO BP-02/UZ	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
SUS-DBP-02	312.127	679.223	0,4595
TOTAL AREA REPARTO	312.127	679.223	

AREA REPARTO BP-03/UZ

SUS-DBP-03						ÁREA REPARTO: BP-03/UZ
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² †	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	
VIVIENDA LIBRE	151.487	1,00	1,00	0,95	143.912	
VIVIENDA PROTEGIDA	121.189	0,80			92.104	
SERVICIOS TERCIARIOS	30.297	1,00			28.782	
TOTAL	302.973				264.799	

SUS-DBP-04						ÁREA REPARTO: BP-03/UZ
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² †	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	
VIVIENDA LIBRE	200.304	1,00	1,00	0,95	190.289	
VIVIENDA PROTEGIDA	139.423	0,80			105.961	
SERVICIOS TERCIARIOS	59.952	1,00			56.954	
TOTAL	399.679				353.204	

SUS-DBP-05						ÁREA REPARTO: BP-03/UZ
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² †	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	
VIVIENDA LIBRE	21.971	1,00	1,00	1,00	21.971	
VIVIENDA PROTEGIDA	15.293	0,80			12.235	
SERVICIOS TERCIARIOS	6.576	1,00			6.576	
TOTAL	43.841				40.782	

AREA REPARTO BP-03/UZ	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
SUS-DBP-03	264.799	582.641	0,4567
SUS-DBP-04	353.204	768.613	
SUS-DBP-05	40.782	91.335	
TOTAL AREA REPARTO	658.785	1.442.589	

AREA REPARTO BP-04/UZ

SUS-DBP-06						ÁREA REPARTO: BP-04/UZ					
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs						
VIVIENDA LIBRE	599.669	1,00	1,00	0,90	539.702						
VIVIENDA PROTEGIDA	321.251	0,80			231.301						
SERVICIOS AVANZADOS	230.230	0,85			176.126						
TOTAL	1.151.151				947.129						

AREA REPARTO BP-04/UZ	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
SUS-DBP-06	947.129	2.055.626	
TOTAL AREA REPARTO	947.129	2.055.626	0,4607

AREA REPARTO BP-05/UZ

SUS-DBP-07						ÁREA REPARTO: BP-05/UZ					
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs						
VIVIENDA LIBRE UNIFAMILAR	40.926	1,10	1,00	1,15	51.771						
VIVIENDA LIBRE PLURIFAMILAR	5.814	1,00			6.686						
VIVIENDA PROTEGIDA	16.521	0,80			15.199						
SERVICIOS TERCARIOS	4.220	1,00			4.853						
TOTAL	67.481				78.510						

AREA REPARTO BP-05/UZ	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
SUS-DBP-07	78.510	173.027	
TOTAL AREA REPARTO	78.510	173.027	0,4537

DISTRITO CERRO - AMATE

AREA REPARTO CA-01/UZ

SUS-DCA-01						ÁREA REPARTO: CA-01/UZ					
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs						
VIVIENDA PROTEGIDA	114.403	0,80	1,00	1,00	91.522						
SERVICIOS TERCARIOS	12.711	1,00			12.711						
TOTAL	127.114				104.234						

AREA REPARTO CA-01/UZ	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
SUS-DCA-01	104.234	226.990	
TOTAL AREA REPARTO	104.234	226.990	0,4592



DISTRITO ESTE

AREA REPARTO E-01/UZ

SUO-DE-01						ÁREA REPARTO: E-01/UZ
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	
VIVIENDA LIBRE	213.563	1,00	1,00	0,80	170.851	
VIVIENDA PROTEGIDA	130.434	0,80			83.478	
SERVICIOS TERCIARIOS	29.913	1,00			23.930	
TOTAL	373.910				278.259	

SUS-DE-02						ÁREA REPARTO: E-01/UZ
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	
VIVIENDA LIBRE	187.040	1,00	1,00	0,80	149.632	
VIVIENDA PROTEGIDA	122.837	0,80			78.616	
SERVICIOS TERCIARIOS	42.256	1,00			33.805	
TOTAL	352.133				262.052	

SUS-DE-03						ÁREA REPARTO: E-01/UZ
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	
VIVIENDA LIBRE	314.237	1,00	1,00	0,80	251.390	
VIVIENDA PROTEGIDA	206.373	0,80			132.079	
SERVICIOS TERCIARIOS	70.992	1,00			56.794	
TOTAL	591.602				440.262	

SUS-DE-04						ÁREA REPARTO: E-01/UZ
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	
VIVIENDA LIBRE	264.532	1,00	1,00	0,80	211.626	
VIVIENDA PROTEGIDA	173.730	0,80			111.187	
SERVICIOS TERCIARIOS	59.763	1,00			47.810	
TOTAL	498.025				370.623	

SUS-DE-05						ÁREA REPARTO: E-01/UZ
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	
INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO	301.357	0,85	1,00	1,00	256.153	
SERVICIOS TERCIARIOS	129.153	1,00			129.153	
TOTAL	430.510				385.306	

AREA REPARTO E-01/UZ	APROVECHAMIENTO OBJETIVO UAs	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
SUO-DE-01	278.259	595.203	
SUS-DE-02	262.052	560.536	
SUS-DE-03	440.262	941.731	
SUS-DE-04	370.623	792.770	
SUS-DE-05	385.306	861.020	
TOTAL AREA REPARTO	1.736.503	3.751.260	0,4629

AREA REPARTO E-02/UZ

SUS-DE-06						ÁREA REPARTO: E-02/UZ
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	
VIVIENDA LIBRE	81.863	1,00	1,00	0,95	77.770	
VIVIENDA PROTEGIDA	51.812	0,80			39.377	
SERVICIOS TERCIARIOS	14.853	1,00			14.110	
TOTAL	148.528				131.257	

SUS-DE-07						ÁREA REPARTO: E-02/UZ
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	
VIVIENDA LIBRE	100.096	1,00	1,00	0,95	95.091	
VIVIENDA PROTEGIDA	112.608	0,80			85.582	
SERVICIOS TERCIARIOS	37.536	1,00			35.659	
TOTAL	250.239				216.332	

SUS-DE-08						ÁREA REPARTO: E-02/UZ						
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs							
VIVIENDA LIBRE	24.015	1,00	1,00	0,95	22.814							
VIVIENDA PROTEGIDA	16.389	0,80			12.456							
SERVICIOS TERCIARIOS	6.577	1,00			6.249							
TOTAL	46.981				41.519							

AREA REPARTO E-02/UZ	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
SUS-DE-06	131.257	285.631	
SUS-DE-07	216.332	471.083	
SUS-DE-08	41.519	90.349	
TOTAL AREA REPARTO	389.108	847.063	0,4594

AREA REPARTO E-03/UZ

SUS-DE-09						ÁREA REPARTO: E-03/UZ						
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs							
VIVIENDA LIBRE	126.767	1,00	1,00	0,95	120.429							
VIVIENDA PROTEGIDA	80.233	0,80			60.977							
SERVICIOS TERCIARIOS	23.000	1,00			21.850							
TOTAL	230.000				203.256							

AREA REPARTO E-03/UZ	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
SUS-DE-09	203.256	460.000	
TOTAL AREA REPARTO	203.256	460.000	0,4419

AREA REPARTO E-04/UZ

SUS-DE-10						ÁREA REPARTO: E-04/UZ						
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs							
INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO	249.391	0,85	1,00	1,00	211.982							
SERVICIOS TERCIARIOS	141.322	1,00			141.322							
TOTAL	390.713				353.304							

AREA REPARTO E-04/UZ	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
SUS-DE-10	353.304	735.591	
TOTAL AREA REPARTO	353.304	735.591	0,4803

AREA REPARTO E-05/UZ

SUS-DE-11						ÁREA REPARTO: E-05/UZ						
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs							
VIVIENDA LIBRE	123.728	1,00	1,00	0,80	98.982							
VIVIENDA PROTEGIDA	66.283	0,80			42.421							
SERVICIOS TERCIARIOS	199.435	1,00			159.548							
TOTAL	389.446		300.951									

AREA REPARTO E-05/UZ	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
SUS-DE-11	300.951	683.238	
TOTAL AREA REPARTO	300.951	683.238	0,4405



DISTRITO MACARENA - NORTE

AREA REPARTO MN-01/UZ

SUO-DMN-01						ÁREA REPARTO: MN-01/UZ
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	
VIVIENDA LIBRE	161.007	1,00	1,00	0,90	144.906	
VIVIENDA PROTEGIDA	71.082	0,80			51.179	
SERVICIOS TERCIARIOS	247.713	1,00			222.942	
INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO	42.216	0,85			32.295	
TOTAL	522.018				451.322	

AREA REPARTO MN-01/UZ	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
SUO-DMN-01	451.322	940.573	0,4798
TOTAL AREA REPARTO	451.322	940.573	

AREA REPARTO MN-02/UZ

SUS-DMN-02						ÁREA REPARTO: MN-02/UZ
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	
INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO	161.493	0,85	1,00	1,00	137.269	
SERVICIOS AVANZADOS	161.494	0,85			137.270	
SERVICIOS TERCIARIOS	161.493	1,00			161.493	
TOTAL	484.480				436.032	

SUS-DMN-03						ÁREA REPARTO: MN-02/UZ
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	
INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO	219.574	0,85	1,00	1,00	186.638	
SERVICIOS AVANZADOS	219.574	0,85			186.638	
SERVICIOS TERCIARIOS	219.574	1,00			219.574	
VIVIENDA LIBRE	32.200	1,00			32.200	
VIVIENDA PROTEGIDA	17.250	0,80			13.800	
TOTAL	708.172				638.849	

AREA REPARTO MN-02/UZ	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
SUS-DMN-02	436.032	968.959	0,4506
SUS-DMN-03	638.849	1.416.343	
TOTAL AREA REPARTO	1.074.881	2.385.302	

AREA REPARTO MN-03/UZ

SUS-DMN-04						ÁREA REPARTO: MN-03/UZ
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	
SERVICIOS TERCIARIOS	516.197	1,00	1,00	1,00	516.197	
INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO	358.559	0,85			304.775	
VIVIENDA LIBRE	83.257	1,00			83.257	
VIVIENDA PROTEGIDA	44.602	0,80			35.681	
TOTAL	1.002.614				939.910	

AREA REPARTO MN-03/UZ	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
SUS-DMN-04	939.910	2.151.533	0,4369
TOTAL AREA REPARTO	939.910	2.151.533	

AREA REPARTO MN-04/UZ

SUS-DMN-05						ÁREA REPARTO: MN-04/UZ
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ² t	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs	
INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO	100.084	0,85	1,00	1,00	85.072	
SERVICIOS TERCIARIOS	53.892	1,00			53.892	
TOTAL	153.976				138.963	

AREA REPARTO MN-04/UZ	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
SUS-DMN-05	138.963	317.476	0,4377
TOTAL AREA REPARTO	138.963	317.476	

AREA REPARTO MN-05/UZ

SUS-DMN-06		ÁREA REPARTO: MN-05/UZ			
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
INDUSTRIA Y ALMACENAMIENTO	339.791	0,85	1,00	1,00	288.822
SERVICIOS TERCIARIOS	182.964	1,00			182.964
TOTAL	522.755				471.786

AREA REPARTO MN-05/UZ	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
SUS-DMN-06	471.786	1.082.308	0,4359
TOTAL AREA REPARTO	471.786	1.082.308	

AREA REPARTO MN-06/UZ

SUS-DMN-06		ÁREA REPARTO: MN-06/UZ			
DISTRIBUCIÓN USOS LUCRATIVOS	EDIFICABILIDAD TOTAL M ²	COEFICIENTE PONDERACIÓN USO	COEFICIENTE DE LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE PONDERACIÓN URBANIZACIÓN	APROVECHAMIENTO UAs
INDUSTRIA Y ALMAC. - RECICLAJE	86.208	0,85	0,80	1,00	58.622
SERVICIOS TERCIARIOS	15.213	1,00			12.171
TOTAL	101.422				70.792

AREA REPARTO MN-06/UZ	APROVECHAMIENTO OBJETIVO Uas	SUPERFICIE M ² SUELO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA/M ²
SUS-DMN-07	70.792	289.776	0,2443
TOTAL AREA REPARTO	70.792	289.776	



