

## ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE EL CUERVO A LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.

**Aprobado en Sesión Plenaria de 20 de Abril de 2.009**

DILIGENCIA DE LA SECRETARÍA. Para hacer constar que el presente Documento ha sido modificado por según "Documento de Corrección de Errores Materiales del Documento de Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de El Cuervo de Sevilla a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía", que fue aprobado en Sesión Plenaria de 21 de julio de 2011.

En El Cuervo de Sevilla, a 5 de marzo de 2013.

LA SECRETARÍA



Fdo. Elena Zambrano Romero

# **ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL DE EL CUERVO A LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.**

(DISPOSICIÓN TRANSITORIA 2ª DE LA LEY 7/2002, DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA Y DECRETO 11/2008, DE 22 DE ENERO, POR EL QUE DESARROLLAN PROCEDIMIENTOS DIRIGIDOS A PONER SUELO URBANIZADO EN EL MERCADO CON DESTINO PREFERENTE A LA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS).

PROMOTOR: AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO. AREA DE URBANISMO

REDACCIÓN: TERRITORIO URBANÍSTICO UTE

DIRECTOR: JOSÉ MANUEL OJEDA GARCÍA. ARQUITECTO Y URBANISTA

FERNANDO J. GONZALEZ BEVIÁ. ARQUITECTO Y URBANISTA

JUAN MANUEL CANO NUÑEZ. LICENCIADO EN HISTORIA

MARÍA AUXILIADORA JIMENEZ ONTANILLA. ARQUITECTA

EL CUERVO, MARZO DE 2009

**MODIFICADO SEGÚN, CORRECCIÓN DE ERRORES, REDACTADA POR LOS SERVICIOS TÉCNICOS MUNICIPALES DEL AYUNTAMIENTO DE EL CUERVO DE SEVILLA Y APROBADA POR PLENO DE LA CORPORACIÓN EN SESIÓN ORDINARIA DE FECHA 21 DE JULIO DE 2011.**

## **PREÁMBULO**

La entrada en vigor de la LOUA tiene dos consecuencias para los planeamientos generales que actualmente establecen la ordenación de los municipios de Andalucía:

1º) Por un lado, comporta la necesidad de aplicar aquellas disposiciones de la LOUA que, de acuerdo con su régimen transitorio, o bien son de inmediata y directa aplicación, o bien son de aplicación parcial en el desarrollo y ejecución de los referidos planeamientos generales, ya sea por regir los procedimientos y contenidos de sus instrumentos de planeamiento de desarrollo, ya sea por la regulación de los modos de ejecución del planeamiento.

2º) Pero, además la LOUA comporta la exigencia de que los planeamientos generales sean objeto de revisión o adaptación al nuevo marco legal.

Dicha revisión o adaptación no se establece como obligación, pero sí que se establece en el apartado 2 de la Disposición Transitoria Segunda, un mecanismo que pretende hacer inevitable dicha revisión o adaptación: los municipios que no adapten -aunque sea parcialmente- su planeamiento antes del 20 de enero de 2007: no podrán tramitar modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o a equipamientos.

Si bien la sección quinta del capítulo IV, del Título I, referido a la innovación de los planes sólo distingue dos especies o supuestos -revisión o modificación - en la invocación de los planes, la Disposición Transitoria Segunda, introduce por tanto un supuesto específico: la adaptación. Es obvio que no se trata de un verdadero tercer género, sino que la adaptación debe hacerse a través de los procedimientos de innovación que la propia LOUA regula.

Lo que sí es cierto es que se plantea la cuestión de si son válidas cualquiera de las dos fórmulas -revisión o modificación - o si es necesario la que la LOUA prevé para los casos de alteraciones sustanciales de la ordenación estructural: la revisión (art. 37.1 de la LOUA).

Al respecto no hay que olvidar que si bien el apartado 2 de la Disposición Transitoria Segunda, permite que los municipios puedan formular y aprobar adaptaciones totales o parciales, si exige



que cuando las adaptaciones sean parciales deben alcanzar, al menos, al conjunto de las determinaciones que configuran la ordenación estructural. Por tanto, toda adaptación a la LOUA, tanto si es total como si es parcial, debe hacerse a través de la figura de la revisión.

Por lo demás la propia doctrina de nuestro Tribunal Supremo (Sentencia de 24 julio 1986 - RJ 1986\6893 - ha subrayado la justificación de la revisión de los planes, en el marco de la configuración legal del *ius variandi*, en la idea de que el planeamiento urbanístico, sin perjuicio de su vocación normativa u ordenadora no puede tener una permanencia en el tiempo de forma que unos planes suceden mecánicamente a otros anteriores, justificando las nuevas previsiones en las calificaciones anteriores sino que por el contrario, y en cada momento, han de valorarse las circunstancias concurrentes (de hecho y de derecho) para adecuarlas a las necesidades presentes y que precisamente ese cambio o nuevas circunstancias son las que legitiman las facultades innovatorias de la Administración a través de las figuras de revisión o modificación del planeamiento.

El Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a viviendas protegidas regula tanto el trámite como el contenido y el alcance de la adaptación parcial de los planes.

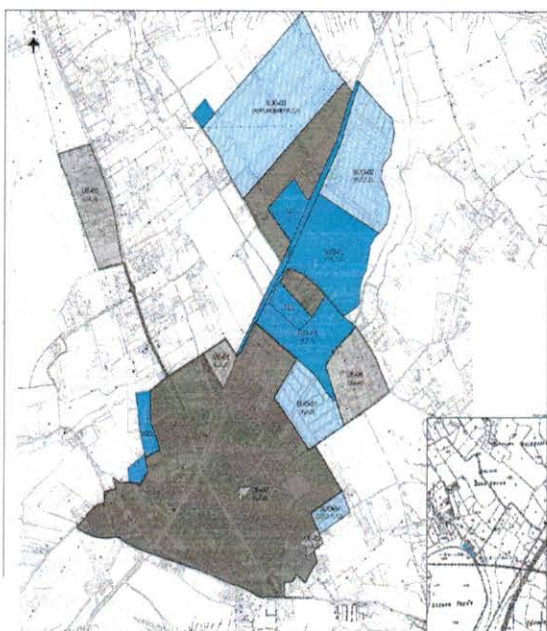
Este Decreto se dicta con la finalidad, a estos efectos, de contribuir a una adecuada adaptación de los planes a la legislación urbanística actual, estableciendo el contenido, plazo y alcance de dichas adaptaciones.

De acuerdo a lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, los municipios podrán, en cualquier momento, llevar a cabo la adaptación parcial de su planeamiento general, durante el período de vigencia y ejecutividad del mismo, con independencia de que en el momento de la formulación se hubiese iniciado el procedimiento de revisión del mismo.

El Cuervo se encuentra en período de redacción de su Planeamiento General. No obstante, el plazo previsible de la tramitación hasta su aprobación definitiva hace necesaria la adaptación de un planeamiento general con una figura de planeamiento adaptada a la LOUA.

La Adaptación Parcial que se propone desde aquí culmina felizmente las razonables aspiraciones de la Administración hasta que se apruebe el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística.

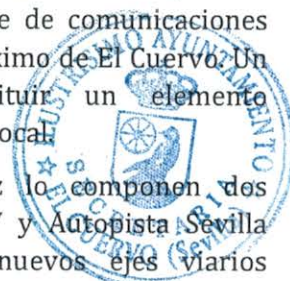
**No se prevén actuaciones que supongan la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido en el PGOU vigente.**



El Cuervo se encuentra en situación de límite intermedio entre las provincias de Cádiz y Sevilla, ligando su desarrollo a las infraestructuras de comunicaciones, que enlazan ambas provincias.

Actualmente esta red está en transformación. La Autovía de Cádiz y la variante de la N-IV, unido a la autovía Los Barrios-Jerez, con continuidad a través de la N-IV desde El Cuervo hasta Huelva, van a generar un importante cruce de comunicaciones regionales en el entorno próximo de El Cuervo. Un hecho que puede constituir un elemento dinamizador de la economía local.

El eje actual Sevilla Cádiz lo componen dos carreteras alternativas, N-IV y Autopista Sevilla Cádiz. Se proyectan dos nuevos ejes viarios





regionales. La Autovía Algeciras-Jerez que enlaza al sur de El Cuervo en Jerez, potencia este punto geográfico como enlace con la costa andaluza del mediterráneo en relación a Sevilla y el Norte de España.

Una nueva vía, la carretera Cádiz-Huelva arranca en El Cuervo desde la N-IV donde se conecta a los ejes de la Bahía de Algeciras y se dirige a Huelva por el Norte de Rociana al Guadalquivir por Lebrija. La definición del trazado de la nueva variante de la N-IV por El Cuervo, permitirá concretar el enlace de todas las infraestructuras viarias citadas, en este punto potenciando el papel de El Cuervo, como nudo de carreteras regional.

El Cuervo ha estado íntimamente ligado, tanto en su origen como en su desarrollo, a las carreteras y sus servicios auxiliares. En esta relación encuentran su medio de vida una parte importante de la población. Tales actividades se concentran en uno de los márgenes de la actual travesía.

La creación de una variante exterior de la N-IV exigida por la intensidad de tráfico de esta vía obliga a una adaptación de estas actividades a las características actuales de las vías de comunicación modernas. Tal adaptación debe reflejarse tanto en el tipo de actividades, como en el emplazamiento de las mismas.

La variante, presenta así una doble valoración. Negativa, por cuanto supone la pérdida de actividad comercial y de servicios sobre la actual travesía. Pero positiva por cuanto posibilita la implantación del mismo tipo de actividades modernizadas y otras nuevas, ligadas a la concentración de comunicaciones que supone la variante, que integra las distintas vías regionales.

La posición central de municipio respecto a las grandes zonas económicas y su proximidad a las vías que las enlazan, otorgan un valor a sus tierras que es necesario capitalizar.

El objetivo será transformar y trasladar el antiguo cruce de carreteras en el centro de El Cuervo, al nuevo cruce de la variante de la N-IV con la carretera de Huelva, ampliando la importancia de El Cuervo como moderno núcleo de comunicaciones regional o comarcal, desarrollando por tanto nuevos suelos para actividades industriales y terciarias de servicios ligados a los transportes.

Con tales fines en el planeamiento general se preveían las siguientes acciones:

- Establecer la necesaria reserva de suelo con destino a unos servicios a la carretera adaptados a las necesidades de las nuevas vías y sus usuarios, así como de otras actividades económicas que puedan desarrollarse bajo el impulso de aquella.
- Definir un trazado alternativo de la variante adoptada como solución final por el Ministerio que permita una elevada permeabilidad entre ésta y los suelos desarrollados para las actividades citadas anteriormente.
- Establecer los elementos de conexión adecuados entre las nuevas áreas de soporte de actividades económicas y la antigua travesía, a fin de mantener la capacidad de la travesía actual como vía de servicio de las carreteras.
- Completar la conexión de El Cuervo con la red de carreteras previendo la comunicación de la nueva variante con la Autopista Sevilla-Cádiz, para completar el enlace con la futura carretera de Huelva.
- Reutilización y potenciación de las carreteras que atraviesan la población como ejes estructurales con función urbana tras la construcción de la variante de la N-IV.
- Generación de nuevo viario estructurante, en el arco este, con doble función como viario estructurante de todo este sector, demasiado grande para funcionar sobre el modelo viario original; y como variante viaria hacia la carretera de Arcos. Además puede servir



de límite claramente delimitado al crecimiento urbano, permitiendo la futura incorporación de nuevos desarrollos exteriores.

- La tipología edificatoria es muy uniforme, ajustada a las demandas de la población, y se debe básicamente mantener, con uso residencial con tipología de ensanche tradicional.
- Existen escasas oportunidades de esponjamiento del tejido residencial, para la creación de los espacios libres o equipamientos necesarios. La cualificación del tejido con usos y espacios singulares se deben canalizar a los bordes inacabados y en los nuevos desarrollos en suelo urbanizable.

Las operaciones previstas en relación a las distintas infraestructuras técnicas urbanas son las siguientes:

- Red de abastecimiento: La red de abastecimiento actual no comprende más que los usos urbanos integrados en el núcleo urbano. Quedan pues actualmente fuera del sistema de abastecimiento algunos sectores urbanos como son El Gamo y la parcelación de Kuwait. Se prevé la integración de estos sectores en la red de abastecimiento.
- Red de saneamiento: La red de saneamiento prevista, completa la actual al incluir en las áreas servidas a aquellos sectores ya consolidados por las edificaciones como son los casos de las parcelaciones antes citadas. Además de conectar a estos sectores con la red general de saneamiento, las operaciones previstas por las presentes Normas incluyen la creación de los colectores necesarios para unificar los puntos de vertido y conducir las aguas residuales a la estación depuradora necesaria para el tratamiento de los efluentes incluyendo estaciones de bombeo cuando éstas son necesarias.
- Infraestructuras de Protección Ambiental: La principal carencia de El Cuervo en esta clase de infraestructuras se centra en el tratamiento de las aguas residuales. Se reserva suelo para la implantación de una estación depuradora.
- Los residuos sólidos se tratan en vertedero controlado ubicado en el término de Lebrija.



## INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE.

### DESCRIPCIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO VIGENTE EN EL MUNICIPIO.

#### Instrumentos de planeamiento general y de desarrollo

El Planeamiento vigente en el municipio esta integrado por las Normas Subsidiarias de Planeamiento, así como por sus diversas modificaciones y los correspondientes planes de desarrollo.

En el cuadro adjunto se expresa el planeamiento vigente en el municipio y, por tanto, el que será considerado por el presente documento.

<b>INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL Y DE DESARROLLO VIGENTES</b>	<b>Fecha aprobación</b>	<b>Fecha publicación BOJA/BOP</b>	<b>Órgano</b>
NN SS	21/12/2001		CPU
Modificación NN.SS. PP-3 La Calera	14/03/2006		CPU
Modificación NN.SS. Ampliación PPT-1	25/01/2007		CPU
Modificación Puntual Ladrillera I	29/01/2007	12/05/2007	Ayuntamiento
PP-2	25/09/2006	26/11/2007	Ayuntamiento
PP-3	31/07/2006	26/09/2006	Ayuntamiento
PP-4	19/11/2004		Ayuntamiento
PP-5	25/03/2004		Ayuntamiento
PPT-1	13/02/2003		CPU
PPT-2	23/01/2009		Ayuntamiento

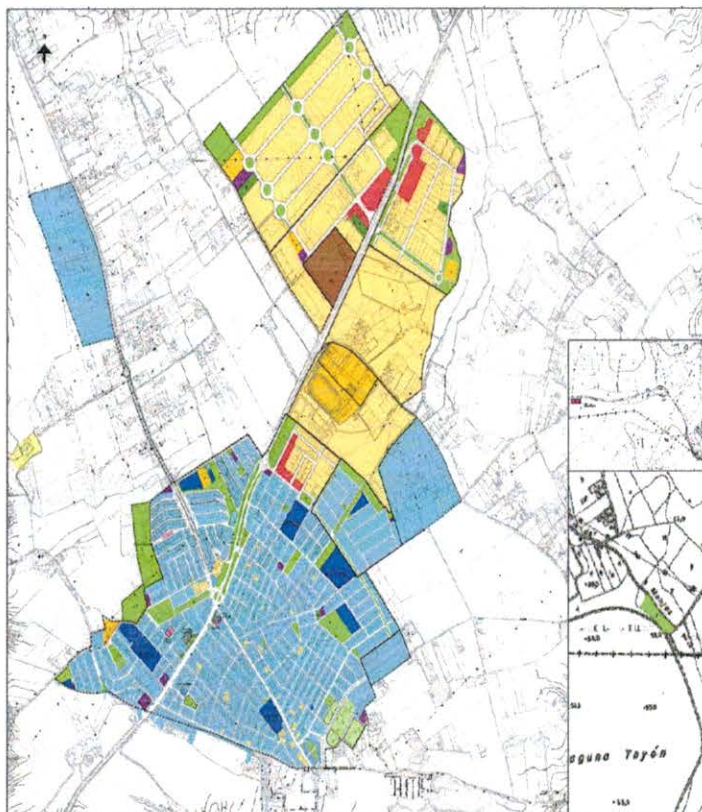
En el anexo 1 se recoge el desarrollo urbanístico del municipio, incluyendo el grado de ejecución de las mismas.

#### Tipología de suelo en el planeamiento vigente

El planeamiento vigente del municipio establece tres clases de suelo:

**Urbano:** Incluye el suelo ya transformado por contar, como mínimo, con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica o por estar consolidados por la edificación en la forma y con las características que establezca la legislación urbanística. Además de los terrenos que en ejecución del planeamiento hayan sido urbanizados de acuerdo con el mismo.

**Urbanizable:** El suelo que no tenga la condición de urbano o de no urbanizable, tendrá la consideración de urbanizable, y podrá ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística y el planeamiento aplicable.



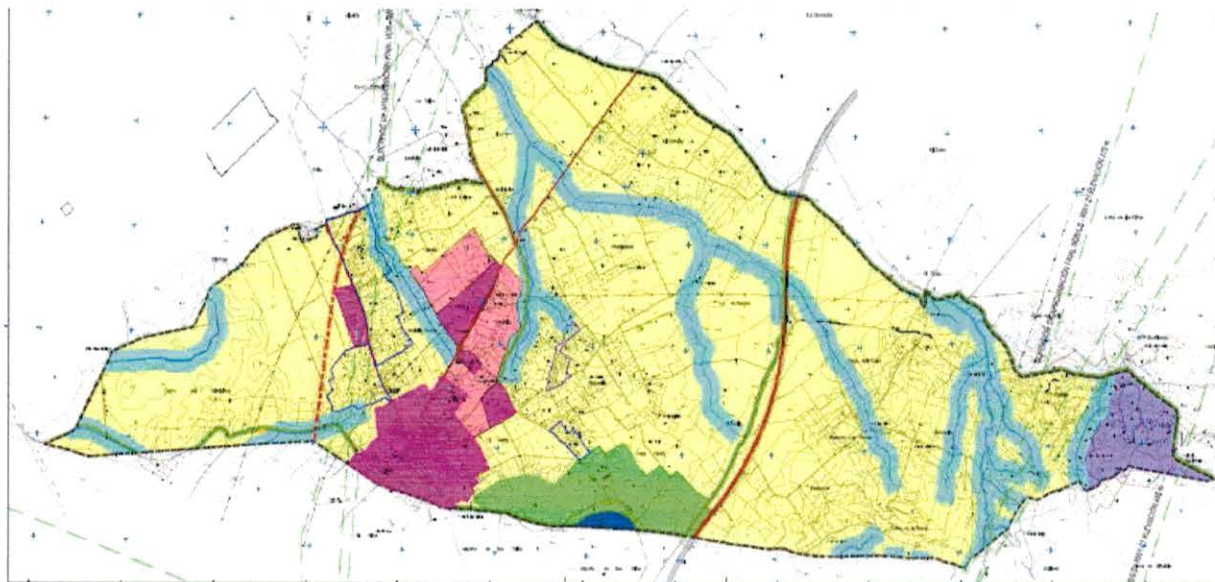


**No urbanizable:** Tendrán esta consideración los terrenos que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales acreditados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público y los que el planeamiento general considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganaderos o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere inadecuados para un desarrollo urbano.



## **MEMORIA JUSTIFICATIVA DEL CONTENIDO Y ALCANCE DE LA ADAPTACIÓN PARCIAL**

### **I.1. CLASIFICACIÓN DE LA TOTALIDAD DEL SUELO DEL MUNICIPIO.**



El Planeamiento General de El Cuervo clasifica la totalidad del término en tres clases, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y Suelo No Urbanizable. Dentro de cada una de las clases se distinguen distintas categorías, que se relacionan a continuación. En la planimetría se establecen las áreas con planeamiento incorporado de las Normas Subsidiarias precedentes, y su planeamiento de desarrollo aprobado.

#### **I.1.1. Suelo Urbano**

Por cumplir las prescripciones de la Disposición Transitoria Primera, número 1, Regla 1ª, letra a), de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, en relación con el art. 45 de la misma, integran el suelo urbano del Municipio los terrenos que el Planeamiento urbanístico general de El Cuervo adscribe a esta clase de suelo, por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.
- b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.
- c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

La Adaptación parcial no clasifica nuevos suelos urbanos, aunque sí ajusta la clasificación del suelo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.1 del Decreto 11/2008, de 22 de enero.



En el suelo urbano así delimitado se establecen estas dos categorías:

#### **I.1.1.1. Suelo urbano consolidado**

El Suelo Urbano Consolidado del Planeamiento General de El Cuervo cumple con las condiciones del artículo 45.2.A. de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y cuenta con ordenación pormenorizada que permite la edificación y no requiere la delimitación de unidades de ejecución. Se delimita esta categoría de suelo.

Se incluyen también en esta categoría de suelo los Sectores de Planeamiento ya urbanizados, como es el caso del Plan Parcial de Uso Industrial, PPT-1 que junto con el Sistema General de Equipamiento comunitario del Recinto Ferial y el Sistema General viario de la Carretera SE-697, urbanizados e incorporados a la trama urbana.

También se incluyen en esta clasificación, los ámbitos de la UE-1 del PP-3, PP-4 y PP-5: Estos sectores se encuentran con el planeamiento de desarrollo aprobado y están ejecutados al 95% de la urbanización. Además se ha permitido, en base al art. 55 de la LOUA, la simultaneidad de las obras de edificación con las de urbanización, por lo que el grado de consolidación es alto, quedando sólo a falta de terminar con los trámites de la recepción por parte del Ayuntamiento de las obras de urbanización.

#### **I.1.1.2. Suelo urbano no consolidado**

Se clasifican como suelo urbano no consolidado los ámbitos de las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano, respetando las características y requisitos que se establecen en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Como el planeamiento general vigente define, aunque sea someramente, las categorías de consolidado y no consolidado, se hace una asimilación directa.

Los ámbitos de suelo urbano no consolidado del planeamiento general quedan reflejados en las fichas del Anexo a las Normas Urbanísticas, correspondientes a las Unidades de ejecución previstas en las NN.SS. vigentes, no desarrolladas hasta el momento:

- UE-1 (Anterior UE-1)
- UE-2 (Anterior UE-2)
- UE-3 (Anterior UE-3)
- UE-4 (Anterior UE-4)
- UE-5 (Anterior UE-5)

#### **I.1.2. Suelo Urbanizable**

Esta Adaptación no clasifica nuevos suelos urbanizables. Se establecen las siguientes categorías:

##### **I.1.2.1. Suelo urbanizable ordenado**

Se considera suelo urbanizable ordenado el que está clasificado como urbanizable por las NN.SS. vigentes y cuenta con ordenación detallada, esto es, con Plan Parcial de Ordenación redactado y aprobado definitivamente.

Los ámbitos de suelo urbanizable ordenado quedan reflejados en las fichas del Anexo a las Normas Urbanísticas y en la Planimetría, correspondientes a los ámbitos de suelo urbanizable, ya ordenados, aunque pendientes de ser urbanizados legal y completamente:

- SUO-1 (Anterior PP-2). Incluido en el área de reparto A.
- SUO-2 (Anterior PPT-2). Incluido en el área de reparto C.



- SUO-3 (Anterior Ampliación PPT-1). Incluido en el área de reparto D.
- SUO-4 (Anterior UE-2 del PP-3). Incluido en el área de reparto B.

### **I.1.2.2. Suelo urbanizable sectorizado**

Tiene esta consideración aquel suelo urbanizable o apto para urbanizar del Planeamiento general vigente, que está comprendido en un sector o área apta para la urbanización ya delimitado por el planeamiento vigente. En todo caso, el denominado suelo urbanizable de la normativa vigente se considera como suelo urbanizable sectorizado, aquellos terrenos que se han considerado más adecuados para su urbanización y desarrollo en función de su posición relativa con respecto al tejido urbano consolidado, y de sus potencialidades de integración y mejora de la estructura urbana propuesta, y que no ha sido aprobado su Plan Parcial ni han sido urbanizados.

Los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado de las Normas Subsidiarias quedan reflejados en las fichas del Anexo a las Normas Urbanísticas y en la Planimetría, correspondientes a los sectores de suelo urbanizable no desarrollados del Plan vigente, no aprobada definitivamente su ordenación por medio de Plan Parcial, ni urbanizados, referidos en relación a su área de reparto originaria:

#### **- Área de Reparto A.**

- **SUS-1 (Sector PP1. Rodalabota)**, ubicado al norte del suelo urbano, entre el Plan Parcial Rodalabota y el Polideportivo Municipal. (El sector PP-2 está aprobado definitivamente su Plan Parcial, y se incluye en suelo urbanizable ordenado). Se tramita Modificación puntual paralela a la Adaptación, con ordenación pormenorizada.

- Se les adscriben los siguientes **Sistemas Generales**:

- **Sistema General Deportivo**, destinado a ampliar las instalaciones actuales.
- **Sistema General de Equipamiento Medioambiental**. Parque Laguna del Tollón (considerado, por error material, en las NNSS como suelo no urbanizable, debiendo ser suelo urbanizable, al incluirse en el área de reparto A del suelo urbanizable).

#### **- Área de reparto B.**

(Los sectores PP-3 (su UE-1), PP-4 y PP-5, incluidos originalmente en esta área de reparto, se incluyen en suelo urbano consolidado).

(La unidad de ejecución UE-2 del PP-3, al estar aprobado definitivamente el Plan Parcial, se clasifica como suelo urbanizable ordenado).

- Se adscriben los siguientes **Sistemas Generales**:

- **Sistema General de Espacios Libres**. Parque Urbano, situado en el noroeste de la ciudad, a desarrollar mediante Plan Especial.
- **Sistema General Viario**, constituido por los terrenos pertenecientes al dominio público de la Carretera Nacional IV, sin repercusión de cargas a estar ya ejecutados (el sistema general viario de la carretera SE-697 está ya ejecutado, como suelo urbano).

#### **- Área de Reparto C.**

- El Sector PPT-1 "Centro de Transportes", al estar urbanizado se incluye en el suelo urbano consolidado. A él se adscribe un **Sistema General Industrial** destinado a Centro Logístico del Transporte, como suelo urbanizable sectorizado, todavía, al necesitar su desarrollo.



- El Sector PPT-2 “La Concepción”, se incluye en el suelo urbanizable ordenado.
- **SUS-2 (Sector PPT3. Rabanillo-Gamo)**. Ubicado entre Carretera Nacional IV y Vereda de las Marismas a El Cuervo. Linda en su fachada norte con Sector PPT2.

#### - Área de reparto D.

- (Sector Ampliación PPT-1, al estar aprobado definitivamente su Plan parcial, como suelo urbanizable ordenado). El **Sistema general de espacios libres adscrito**, si se clasifica como suelo urbanizable sectorizado, al necesitar la tramitación de Plan Especial.

En la ordenación de los ámbitos de suelo urbanizable, se establece el cumplimiento de las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOUA, ajustadas al carácter del ámbito por su uso característico, salvo los suelos urbanizables en transformación, que tienen aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente.

Al provenir la adaptación de unas Normas Subsidiarias de Planeamiento, no había previsión de suelo urbanizable no programado o no sectorizado.

#### I.1.3. Suelo No Urbanizable

El Suelo No Urbanizable continúa teniendo idéntica consideración, estableciéndose las siguientes categorías previstas en el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, (y mantiene, asimismo, las características definidas para las actuaciones de interés público, como p.e. el cementerio municipal):

- **Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica** (Aguas, carreteras, vías pecuarias, ...).
- **Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística** (razones forestales o paisajísticas, por su valor natural o ambiental, ...).
- **Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural**, incluyendo las tres categorías de suelo no urbanizable común de las NNSS, por su similitud:
  - **Grado A**, primando en la elección entre los distintos usos posibles, el mantenimiento de su carácter agrícola, con explotaciones de pequeña escala parcelaria, que puede ser compatible con el uso residencial en el medio rural siempre que se respeten unas superficies mínimas de parcela que permitan un aprovechamiento agrícola rentable.
  - **Grado B**, se perseguía la regulación de los actos edificatorios otorgando el protagonismo de las actividades agrarias sobre las residenciales atendiendo singularmente a las peculiares características de aquellas áreas en que se concentran prácticas agrícolas que llevan asociadas una intensa actividad edificatoria como es el cultivo bajo plástico.
  - **Grado C, ó de proximidad**, correspondiéndose con ámbitos de parcelaciones en suelo no urbanizable (Encinilla, Las Monjas y Gamo-Este). Señalándose en la planimetría los ámbitos de parcelaciones existentes en suelo no urbanizable.

A los efectos de lo dispuesto en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, en el presente documento se reflejan como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, en sus categorías, los terrenos que han sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.



En el término municipal de El Cuervo existen terrenos sobre los que se han realizado irregularmente actuaciones de parcelación, urbanización, construcción o edificación, instalación o cualquier otra transformación o uso del suelo. En el presente Documento de Adaptación conservan la clasificación establecida en las Normas Subsidiarias vigentes, al no existir Plan Especial de ordenación ni instrumento adecuado de regularización al efecto.

Esta Adaptación parcial no altera, por tanto, la regulación del Suelo No Urbanizable, salvo en los supuestos en los que ha sobrevenido la calificación de especial protección por aplicación de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos han sobrevenido al planeamiento vigente y que resultan de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

En la ordenación de los ámbitos de suelo urbano (áreas de reforma interior) y sectores de suelo urbanizable sectorizado, se establece el cumplimiento de las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOUA, ajustadas al carácter del ámbito por su uso característico, salvo los suelos urbanizables en transformación, que tienen aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente.

## **I.2. DISPOSICIONES QUE GARANTICEN EL SUELO SUFICIENTE PARA CUBRIR LAS NECESIDADES DE VIVIENDA PROTEGIDA.**

Según el artículo 3.2.b) *in fine* del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la reserva de vivienda protegida no es exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de septiembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del documento de adaptación parcial al que se refiere este capítulo.

El artº 10.1.A.b. de la L.O.U.A. establece que el Plan debe contemplar:

*En cada Área o Sector con uso residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos al treinta por ciento de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.*

Por tanto, esta Adaptación contempla el objetivo de que los Suelos Urbanizables y los Suelos Urbanos No Consolidados con uso global residencial reserven el treinta por ciento de la edificabilidad residencial de sus ámbitos para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, lo cual deberá justificarse en los correspondientes planeamientos de desarrollo.

No obstante, todo el Suelo Urbanizable sectorizado residencial de El Cuervo cuenta con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente antes del 20 de enero de 2007, y por tanto, no hay que establecer ninguna disposición en este sentido. No obstante, los ámbitos de unidades de ejecución en suelo urbano no consolidado, en los que no ha sido aprobado inicialmente su planeamiento correspondiente, sí tienen que prever esta reserva, y con una previsión de ejecución máxima (programación) de 4 años desde la aprobación de la Adaptación. Además la sociedad municipal gestiona, en el suelo del Patrimonio Municipal de Suelo, la urbanización y edificación de viviendas protegidas, cubriendo la necesidad de suelo y viviendas protegidas en el municipio, en su núcleo principal, previéndose la tramitación paralela a la Adaptación de dos Innovaciones de Planeamiento General para vivienda protegida, para cubrir con creces la necesidad del municipio.

Así, este objetivo cumple con los mínimos exigidos en el artículo 10.1.A.b) de la LOUA.

En atención a la situación del mercado inmobiliario del municipio de El Cuervo, en base al planeamiento urbanístico tramitado en los últimos años en el municipio, y en atención a la



legislación urbanística, se establece un **coeficiente para la vivienda protegida**, que será del 0,50 para vivienda protegida en régimen especial y del 0,75 para vivienda protegida en régimen general, respecto al de vivienda libre, que será de 1, con similares características al de vivienda protegida en régimen general, siendo preciso establecer coeficientes de homogeneización para otras tipologías residenciales en el planeamiento de desarrollo, en atención a lo previsto en las NN.SS. de El Cuervo de Sevilla o en la legislación correspondiente.

### I.3. SISTEMAS GENERALES.

Esta adaptación parcial recoge los sistemas generales, constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público. En principio, comprenden los terrenos y construcciones destinados a:

1. Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación.
2. Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que, por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integran o deben integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de su uso, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

En este documento se reflejan las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres ya ejecutados o que han sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos han sobrevenido al planeamiento vigente y que resultan de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

No se prevén nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, salvo los impuestos sectorialmente, clarificando los existentes en las NN.SS. vigentes o establecidos en el desarrollo y ejecución de dicha normativa

#### **Parques, jardines y espacios libres.**

Contamos en el municipio con un total de 56.136 m<sup>2</sup>, entre lo previsto en las NNSS y las Modificaciones tramitadas posteriormente, lo que representa, sobre 8.500 habitantes, un estándar de 7,65 m<sup>2</sup>s/habitante, superior al mínimo exigido por la legislación urbanística, establecido en 5 m<sup>2</sup>s/habitante (artículo 10.1.A).c).c1) de la LOUA).

Los sistemas generales de espacios libres son:

- SSGG de Espacios Libres Parque periurbano, 35.000 m<sup>2</sup> (Adscrito a los Planes Parciales PP-3, PP-4 y PP-5).
- SS.GG. de Espacios Libres "La Gineta", 12.500 m<sup>2</sup> (Procedente de la Modificación de Normas Subsidiarias "Ampliación PPT-1").
- SS.GG. de Espacios Libres, 5.000 m<sup>2</sup> (Procedente de la Modificación de Normas Subsidiarias "Ampliación PP-3").
- SSGG Ampliación Parque Periurbano, 923,04 m<sup>2</sup> (Procedente de la Modificación puntual I de Normas Subsidiarias "La Ladrillera").



Los parques y jardines municipales son:

Parque Rodalabota	9.290 m <sup>2</sup>
Zona verde Casa de la Juventud	534 m <sup>2</sup>
Parque de la Juventud	3.710 m <sup>2</sup>
Plaza de El Gamo	2.502 m <sup>2</sup>
Plaza de la Alondra	482 m <sup>2</sup>
Plaza Los Descalzos	1.010 m <sup>2</sup>
Plaza José Antonio Gallego	1.226 m <sup>2</sup>
Bulevar La Ladrillera	3.665 m <sup>2</sup>
Parque Rafael Alberti	6.990 m <sup>2</sup>
Parque Bajo Guía	3.255 m <sup>2</sup>
Plaza de la Constitución	1.468 m <sup>2</sup>

No se incluyen los espacios libres obtenidos por el desarrollo de los distintos planes parciales.

Respecto al **sistema general de espacios libres**, contamos en el municipio con un total de 65.000 m<sup>2</sup>, entre lo previsto en las NNSS y las Modificaciones tramitadas posteriormente, lo que representa, sobre 8.500 habitantes actuales, un estándar de 7,65 m<sup>2</sup> s/habitante, y sobre los 10.000 habitantes resultantes del total del planeamiento previsto, entre ejecutado y no ejecutado, un total de 6,50 m<sup>2</sup> s/habitante, ambos superiores al mínimo exigido por la legislación urbanística, establecido en 5 m<sup>2</sup> s/habitante (artículo 10.1.A).c).c1) de la LOUA).

#### **Equipamiento Educativo.**

La enseñanza secundaria está cubierta en el suelo urbano, con los centros escolares existentes, distribuidos en los sectores consolidados de suelo urbano. En Rodalabota se resuelve el nivel educativo de Bachillerato con una reserva escolar próxima a 14.000 m<sup>2</sup>.

Los distintos centros se detallan a continuación: CEIP "Ana Josefa Mateos", CEIP "Antonio Gala", CEIP "El Pinar", Instituto De Enseñanza Secundaria "Laguna El Tollón" y Centro De Adultos "Miguel Hernández".

Además en los sectores de suelo Urbanizable Ordenado, de uso genérico residencial de media densidad (PP-2, PP-3, PP-4 y PP-5) se establece una reserva de suelo con destino equipamiento docente suficiente.

#### **Equipamiento Deportivo.**

El equipamiento deportivo se organiza con una estrategia de concentración de instalaciones equipadas y con mantenimiento, en el entorno del polideportivo existente, sobre el que se pretende su ampliación, con las cesiones correspondientes del PP-1 y PP-2, (El conjunto de cesiones de equipamiento de este Plan Parcial se concentrarán en el entorno del Polideportivo para permitir su ampliación), denominado SSGG Deportivo, con una superficie de 25.132 m<sup>2</sup>.

#### **Equipamiento Administrativo, Religioso, Cultural, Social y Asistencial.**

El municipio cuenta con Sistemas Generales de equipamiento, tales como:

- SSGG de Equipamiento Recinto Ferial, 25.160 m<sup>2</sup> de superficie bruta.
- SSGG de Equipamiento Medio Ambiental, 5.000 m<sup>2</sup> (Adscrito a los Planes Parciales PP-1 y PP-2).



- SSGG Industrial "Centro de Transportes", 37.256 m<sup>2</sup>.

Además de los distintos equipamientos sectoriales existentes, se plantean unas necesidades nuevas de ampliación de servicios, que se proyectan sobre las parcelas de cesión correspondiente de los distintos sectores del Suelo Urbanizable. Entre otros cabría destacar, residencia para hijos de trabajadores temporeros, rehabilitación de la Casa de Postas como Centro Social Administrativo. También resultan imprescindibles suelos para Servicios Municipales e Infraestructuras, particularmente para ubicar el Nuevo Cementerio y la Estación Depuradora. Se reservan al efecto dos parcelas en Suelo No Urbanizable, situadas hacia el Oeste de la población.

Casa de Postas

Ayuntamiento

Cuartel de la Guardia Civil

Centro de Día y Servicios Sociales.

Residencia "Nuestra Sra. del Rosario"

Parroquia de San José

Antigua Tenencia de Alcaldía

Centro de Salud

Centro Sociocultural Calle Fernando Cámara

Casa de la Juventud

Almacén Municipal

Centro Formación "PPT-1"

Centro de Formación "Germán Gómez Medina"

Cementerio

#### **I.4. USOS, DENSIDADES Y EDIFICABILIDADES GLOBALES**

El artículo 10.1.A.d de la LOUA y el artículo 3.2.d del Decreto 11/2008 exigen a la AdP que establezca los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b del artículo 3.2 del Decreto citado.

En la ordenación de los ámbitos de suelo urbanizable sectorizado, esta adaptación respeta las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOUA, ajustadas al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial o terciario, salvo los suelos urbanizables en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tienen aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente.

Esta Adaptación Parcial no altera densidades ni edificabilidades, salvo, en su caso, de ser necesario para garantizar el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, manteniendo el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, siempre cumpliendo lo previsto en el artículo 17 de la LOUA.

#### **Uso global**



Uso predominante o mayoritario existente en un suelo y que lo caracteriza, sin excluir otro tipo de usos compatibles que se definirán en la ordenación pormenorizada.

El planeamiento vigente recoge los siguientes usos:

- En suelo urbano: residencial, industrial y terciario.
- En suelo urbanizable: residencial, industrial, terciario.

### **Densidad global**

Número máximo de viviendas por hectárea que pueden llegar a realizarse en ámbito definido.

El planeamiento vigente recoge las siguientes densidades:

- En suelo urbano: se calcula de un modo aproximado por zonas.
- En suelo urbanizable: dentro de las fichas de cada sector se define la densidad de viviendas que el planeamiento le asigna a cada uno de ellos.

Una vez adaptadas a lo establecido por el art 17 de la LOUA queda del siguiente modo:

- En suelo urbano consolidado: se han definido una serie de áreas homogéneas en función de criterios geográficos, económicos y territoriales.

A partir de sus características, de las tipologías predominantes y de las ordenanzas de aplicación se obtienen unos valores estimados de densidad.

- En suelo urbano no consolidado: se define la densidad global en función de los parámetros ya establecidos en la ficha correspondiente del planeamiento vigente. No obstante, en virtud del art. 3.2.b del Decreto 11/2008, en los casos en los que la inclusión de vivienda protegida haga necesaria su modificación para mantener el aprovechamiento urbanístico, ésta se modificará al desarrollar el planeamiento.
- En suelo urbanizable ordenado: se define la densidad global en función de los parámetros ya establecidos en la ficha correspondiente del planeamiento vigente. No obstante, en virtud del art. 3.2.b del Decreto 11/2008, en los casos en los que la inclusión de vivienda protegida haga necesaria su modificación para mantener el aprovechamiento urbanístico, ésta se modificará al desarrollar el planeamiento.
- En suelo urbanizable sectorizado: se tomará como densidad global para los sectores la recogida en la ficha correspondiente del planeamiento vigente. No obstante, en virtud del art. 3.2.b del Decreto 11/2008, en los casos en los que la inclusión de vivienda protegida haga necesaria su modificación para mantener el aprovechamiento urbanístico, ésta se modificará al desarrollar el planeamiento.

### **Edificabilidades globales**

Máximo número de metros cuadrados de techo que se podrá llegar a materializar en ese ámbito.

El planeamiento vigente recoge las siguientes edificabilidades:

- En suelo urbano: se remite a la aplicación de las ordenanzas de edificación correspondientes.

Dentro de las Unidades de Ejecución se define, en las fichas de la norma, un Aprovechamiento Global que será la Edificabilidad Global de la Unidad de Ejecución en Suelo Urbano.

- En suelo urbanizable: la edificabilidad de cada sector se define en las fichas correspondientes, fijando un Aprovechamiento Global del Sector, en  $m^2 t/ m^2 s$ , lo que equivale a un Coeficiente de Edificabilidad Global del Sector, que en proporción directa con la superficie bruta del sector da como resultado una edificabilidad.



Los valores de densidad y edificabilidad globales se detallan a continuación en función del uso global del suelo y su clasificación:

Los parámetros de densidades y edificabilidades globales para el **suelo urbano consolidado**, por ámbitos, son:

AREA DE ORDENANZA	EDIFICABILIDAD GLOBAL	DENSIDAD GLOBAL
RESIDENCIAL	1,00 m <sup>2</sup> techo/ m <sup>2</sup> suelo	50 Viviendas / Ha
INDUSTRIAL	0,50 m <sup>2</sup> techo/ m <sup>2</sup> suelo	-
TERCIARIO	0,50 m <sup>2</sup> techo/ m <sup>2</sup> suelo	-

Los parámetros de densidades y edificabilidades globales para el **suelo urbano no consolidado**, por ámbitos, son:

ÁMBITO	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m <sup>2</sup> techo/M <sup>2</sup> suelo)	DENSIDAD GLOBAL (Viviendas / Ha)
UE-1 (UE-1)	0,85	45
UE-2 (UE-2)	0,85	45
UE-3 (UE-3)	0,85	45
UE-4 (UE-4)	0,20	10
UE-5 (UE-5)	0,20	10

Los parámetros de densidades y edificabilidades globales para el **suelo urbanizable ordenado**, por ámbitos, son:

ÁMBITO	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m <sup>2</sup> techo/M <sup>2</sup> suelo)	DENSIDAD GLOBAL (Viviendas / Ha)
SUO-1 (PP-2)	0,40	27
SUO-2 (PPT-2)	0,35	-
SUO-3 (Ampliación PPT-1)	0,50	-
SUO-4(UE-2 del PP-3)	0,60	45

Los parámetros de densidades y edificabilidades globales para el **suelo urbanizable sectorizado**, por ámbitos, son:

ÁMBITO	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m <sup>2</sup> techo/M <sup>2</sup> suelo)	DENSIDAD GLOBAL (Viviendas / Ha)
SUS-1 (PP-1)	0,50	-
SUS-2 (PPT-3)	0,35	-

En base al artículo 3.2.d) del Decreto 11/2008, se adjuntan planos de usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, como ordenación estructural, siendo los planos de usos pormenorizados y sistemas locales a título meramente informativo, para conseguir una planimetría refundida e integrada respecto al planeamiento general precedente, del que se acompañan planos de ordenación del planeamiento vigente.



## I.5. ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS MEDIOS

Para el suelo urbanizable se mantienen las áreas de reparto ya delimitadas, tanto por las NNSS como por las Innovaciones tramitadas, y por cada área de reforma interior en unidades de ejecución en suelo urbano.

A todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determina el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Se establece en las fichas adjuntas del Anexo de la Normas Urbanísticas.

#### **I.6. ESPACIOS, ÁMBITOS Y ELEMENTOS DE ESPECIAL PROTECCIÓN**

Esta Adaptación Parcial señala los espacios, ámbitos y elementos que son objeto de especial protección, por su singular valor o necesidad de protección, así declarados por la legislación sectorial correspondiente, remitiéndose a las Normas Subsidiarias vigentes.

#### **I.7. PREVISIONES GENERALES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN**

Al respecto, nos remitimos a lo previsto en las Normas Subsidiarias vigentes, tal como se señala en las fichas adjuntas al Anexo de las Normas Urbanísticas. En caso de incumplimiento, se optará por un sistema público o el agente urbanizador, tal como se establece en la LOUA.

#### **CUADRO DE SUPERFICIES.**

<b>CLASE Y CATEGORÍA DE SUELO</b>	<b>SUPERFICIE TOTAL</b>
SUELO URBANO CONSOLIDADO	124,7486 HAS
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	24,6595 HAS
<b>TOTAL SUELO URBANO</b>	<b>149,4081 HAS</b>
SUELO URBANIZABLE ORDENADO	61,1835 HAS
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	43,1678 HAS
<b>TOTAL SUELO URBANIZABLE</b>	<b>104,3513 HAS</b>
SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCION POR LEGISLACION	657,7603 HAS
SUELO NO URBANIZABLE ESPECIAL PROTECCIÓN PLANEAMIENTO	194,4122 HAS
SUELO NO URBANIZABLE NATURAL O RURAL	1.994,0681 HAS
<b>TOTAL SUELO NO URBANIZABLE</b>	<b>2.846,2406 HAS</b>
<b>TOTAL TÉRMINO MUNICIPAL</b>	<b>3.100,0000 HAS.</b>



## **ANEXO A LAS NORMAS URBANÍSTICAS (ORDENANZAS URBANÍSTICAS).**

La Adaptación Parcial del planeamiento general de EL CUERVO a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía contrasta la conformidad de las determinaciones del mismo con la LOUA, respecto a la ordenación estructural exigida para los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

Se incluye en este Anexo las Determinaciones relativas a la Ordenación Estructural.

Según el Decreto 11/2008, de 22 de enero, debe contenerse en el presente Anexo de forma particular la Normativa Urbanística para el Suelo No Urbanizable de Especial Protección, distinguiendo por categorías dichos suelos.

### **ART. I. SE ESTABLECE UN ARTÍCULO (GENÉRICO Y ACLARATORIO) EN EL TÍTULO PRIMERO DEL LIBRO PRIMERO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.**

LIBRO PRIMERO.

TÍTULO PRIMERO. ÁMBITO, VIGENCIA Y CONTENIDO DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL.

#### **Artículo 1.0.- Adaptación a la terminología urbanística (OE).**

1. De acuerdo con las previsiones de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, el planeamiento urbanístico de carácter general para el municipio es el Plan General de Ordenación Urbanística. Por ello, las referencias del planeamiento urbanístico general vigente a Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico se refieren al Plan General de Ordenación Urbanística, así como las referencias a la legislación urbanística se refieren a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y legislación urbanística vigente.
2. De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística<sup>1</sup>, el Plan General determina en la planimetría de ordenación estructural del municipio, y de su núcleo de población que lo constituye, así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.
3. Se prevé el destino del 25% del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del Patrimonio Municipal del Suelo a la ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, prevista en el planeamiento general o establecidas en desarrollo de éste, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada, suelo urbano del núcleo de población de El Cuervo.



<sup>1</sup> LOUA: art. 10.1.A (modificación de la Ley 13/2005, art. 23 uno).

**ART. II. SE ADAPTA A LA LOUA LA REDACCIÓN DEL ARTÍCULO 1.18 DEL CAPÍTULO SEGUNDO DEL TÍTULO SEGUNDO DEL LIBRO PRIMERO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.**

LIBRO PRIMERO.

TÍTULO SEGUNDO. DESARROLLO Y EJECUCION DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL.  
CAPITULO SEGUNDO. - INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

**Artículo 1.18.- Definición y Clases.**

1. Se denominan instrumentos de ordenación aquellos cuya finalidad es desarrollar o complementar las determinaciones de los planes jerárquicamente superiores.

2. El desarrollo y complemento del Planeamiento general se instrumentará en especial mediante las siguientes figuras de planeamiento:

- Planes Parciales de Ordenación, para los sectores de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado.
- Planes especiales, que podrán ser:
  - o En Suelo Urbano: Reforma Interior y de Mejora Urbana.
  - o En Suelo No Urbanizable: de Mejora del Medio Rural,
  - o Y, en cualquier clase de suelo: de Protección, de Sistemas Generales y de Infraestructuras y Servicios.
- Estudios de Detalle, como complemento del Plan General o de Planes Especiales de Reforma Interior para el suelo urbano.
- Normas Especiales de Protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.
- Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios del planeamiento, bien por remisión expresa del Planeamiento general, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.
- Catálogo de Bienes Protegidos.

3. La ordenación propuesta por los distintos instrumentos de planeamiento procurará la consecución de unidades formalmente coherentes, tanto en sí mismas como en relación con el entorno en que se sitúe. A tal efecto y como documentación complementaria para su tramitación, la administración urbanística municipal podrá exigir que las determinaciones y condicionamientos a que den lugar las soluciones adoptadas se recojan gráficamente en diagramas y planos esquemáticos de la estructura formal propuesta, en planta o en alzados, a escala adecuada, así como en explicaciones o comentarios orientativos del futuro desarrollo.



**ART. III.- SE ADAPTA A LA LOUA EL CONTENIDO DEL TÍTULO PRIMERO DEL LIBRO SEGUNDO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. (QUEDAN SIN CONTENIDO LOS ARTÍCULOS 2.17 A 2.29 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS).**

LIBRO SEGUNDO.

TÍTULO PRIMERO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD.

CAPÍTULO PRIMERO. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO.

El régimen urbanístico del suelo, y en consecuencia el de la propiedad se establece en virtud de lo contenido en el Título II de la LOUA mediante:

- a) La clasificación del suelo, con expresión de los tipos y categorías adoptadas.
- b) La calificación del suelo, estableciendo zonas de ordenación uniforme según los usos e intensidades de aprovechamiento, siendo de aplicación a cada una de las clases y categorías resultantes los principios generales y los derechos y deberes que se establecen en los artículos 49, 50 y 51 de la LOUA.

**Artículo 2.1. La clasificación del Suelo (OE)**

1. El Plan General, de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística vigente, clasifica los terrenos incluidos en el término municipal identificando las siguientes clases de suelo, delimitadas en los planos de ordenación estructural:

**a. Suelo Urbano:**

Integrado por el suelo urbano consolidado y el no consolidado, delimitados conforme a los requisitos señalados por la legislación urbanística<sup>II</sup>.

**b. Suelo No Urbanizable:**

Integrado en este Plan por el suelo de especial protección por legislación específica, el de especial protección por planificación territorial o urbanística y el de carácter natural o rural, delimitados de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación aplicable<sup>III</sup>.

**c. Suelo Urbanizable:**

Integrado en este Plan por el suelo ordenado, sectorizado y no sectorizado, en su caso, delimitado conforme a los requerimientos de la legislación urbanística<sup>IV</sup>.

2. La clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de derechos y obligaciones de sus propietarios.

**Artículo 2.2. La calificación del suelo. División por usos e intensidades (OE)**

1. Mediante la calificación, el Plan General divide las distintas clases de suelo en zonas, a las que asigna usos globales o, en su caso, pormenorizados, tipologías edificatorias e intensidades de uso.

Uso global es aquel al que el Plan General asigna como característico a un área o sector y que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados. La asignación de usos globales admite

<sup>II</sup> LOUA, art. 45.

<sup>III</sup> LOUA, art. 46.

<sup>IV</sup> LOUA, art. 47.





la implantación de otros usos distintos del dominante bien sea como usos complementarios, compatibles o alternativos.

Uso pormenorizado es aquel incluido en el uso global que el Plan General o el planeamiento de desarrollo asigna a un ámbito determinado y que no es susceptible de ser desarrollado por ninguna otra figura de planeamiento.

2. Los usos globales y pormenorizados se regulan para el suelo urbano y urbanizable en el Título correspondiente.

### **3. Suelo urbano consolidado y no consolidado no incluido en unidades de ejecución:**

La calificación de cada parcela se especifica en los planos de ordenación estructural, atendiendo a su uso global y pormenorizado, asignando la ordenanza correspondiente que define sus condiciones de ordenación e intensidad.

### **4. Suelo urbano no consolidado incluido en áreas de reforma interior o sectores:**

Se asigna mediante el uso global para cada ámbito, debiendo establecerse los usos pormenorizados por el planeamiento de desarrollo conforme a los criterios de ordenación señalados en las fichas de planeamiento y gestión.

### **5. Suelo urbanizable:**

La calificación se asigna mediante el uso global para cada sector, así como los sistemas generales, existentes o propuestos por el Plan General. Los usos pormenorizados serán dispuestos por el planeamiento de desarrollo correspondiente, atendiendo a los criterios de ordenación expresados en las fichas de planeamiento y gestión.

### **6. Suelo no urbanizable:**

El Plan General define las distintas zonas o tipos de suelo en atención a sus niveles de protección y sus valores a mantener, fijando para cada tipo los usos característicos, los usos compatibles con los anteriores y los usos prohibidos, así como la intensidad y las condiciones para su implantación. El Plan identifica y delimita las distintas zonas dentro de cada una de las categorías del suelo no urbanizable en los planos de ordenación completa del término municipal.

## **Artículo 2.3. La ordenación del suelo**

1. Atendiendo al grado de detalle de la ordenación que establece el Plan General y de la necesidad, por consiguiente, de remitir o no, la ordenación detallada de los terrenos a otras figuras de planeamiento, se establecen, para cada clase de suelo los siguientes ámbitos:

#### **a. En suelo urbano:**

- El suelo urbano consolidado, que queda ordenado específicamente de modo detallado en el Plan y cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las Ordenanzas.
- El suelo urbano no consolidado ordenado incluido en sectores o áreas de reforma interior, donde se establecen la ordenación pormenorizada, los objetivos y la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada área.
- El suelo urbano no consolidado no ordenado incluido en sectores o áreas de reforma interior, en el que se definen los instrumentos de planeamiento que deben establecer la ordenación detallada (Plan Parcial, Estudio de Detalle o Plan Especial). Igualmente se establecen las áreas de reparto y sus aprovechamientos medios.
- El suelo urbano no consolidado con planeamiento aprobado, identificado para áreas con planeamiento aprobado definitivamente con anterioridad al presente Plan, que



se encuentran en proceso de ejecución y que se regulan transitoriamente en este Plan General.

**b. En suelo urbanizable:**

- El Plan General de Ordenación Urbanística establece ámbitos de suelo urbanizable que podrán subdividirse en sectores en el caso de suelo urbanizable no sectorizado a través de un plan de sectorización o en unidades de ejecución por el Plan Parcial que lo desarrolle, en el caso de sectores de suelo urbanizable sectorizado. Los ámbitos de suelo urbanizable ordenado se corresponderán con los ámbitos de suelo urbanizable del Planeamiento anterior al PGOU que se incorporan a este Plan, por tener tramitado su planeamiento de desarrollo y estar pendientes de su ejecución. Para el suelo urbanizable sectorizado el Plan determina el aprovechamiento urbanístico, el sistema de actuación, los usos característicos, la zonificación y las condiciones de uso y edificación.
- La ordenación del suelo urbanizable sectorizado se realiza:
  - o Estableciendo una ordenación física y una asignación de usos y aprovechamientos que deberá ser pormenorizada en el correspondiente Plan Parcial.
  - o Estableciendo recomendaciones relativas a la ordenación, usos y tipologías, que deberá desarrollar el Plan Parcial.
  - o Fijando usos característicos, compatibles y prohibidos.
- Sectores. Suelos sujetos a planeamiento de desarrollo mediante Planes Parciales, que establecerán la ordenación detallada siguiendo los criterios y directrices establecidos en el Plan para cada uno de ellos, además de cumplir con las determinaciones estructurales indicadas para su ordenación.
- Sistemas Generales. En función de sus características, el Plan concreta, en su caso, la necesidad de estar sujeto a planeamiento de desarrollo mediante Plan Especial o bien derivan su ordenación detallada al planeamiento parcial correspondiente. Se establece su delimitación, definición e inclusión en la ordenación estructural como perteneciente a la red básica de terrenos de destino dotacional público.

**c. En suelo no urbanizable:**

- El suelo no urbanizable se ordena:
  - o Estableciendo categorías en función del nivel de protección y defensa frente a usos urbanos.
  - o Fijando para cada categoría los usos característicos, los usos compatibles con los característicos y los usos que se consideran prohibidos.
  - o Vinculando la posibilidad de edificación a la implantación de un uso característico o compatible.
  - o Estableciendo operaciones especiales para usos específicos.
  - o Estableciendo un régimen general de protecciones y servidumbres que, aun siendo de aplicación en todas las clases de suelo, cobran especial relevancia en suelo no urbanizable.





- Es de aplicación directa la normativa para dicho suelo en función de su categorización o calificación, sin perjuicio de la necesidad de estar sujeto a determinadas figuras de planeamiento cuando así se requiera.
- Sistemas Generales. El Plan indica, en su caso, la necesidad de desarrollo mediante Plan Especial.

2. Las fichas de planeamiento y gestión anexas a estas Normas Urbanísticas recogen las características de los distintos ámbitos, definiendo en cada caso los parámetros de aplicación para su desarrollo.

## CAPÍTULO SEGUNDO. DERECHOS Y DEBERES DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

### **Artículo 2.4. Derechos y deberes básicos de los propietarios**

Los derechos y deberes básicos de los propietarios derivan del conjunto de determinaciones establecidas por las Normas Urbanísticas, en correspondencia con lo que se establece en la legislación urbanística vigente<sup>V</sup>.

1. Los propietarios de suelo urbano están sujetos al régimen de derechos y deberes establecidos en la legislación urbanística. En el suelo urbano consolidado, donde sea necesario completar la urbanización, se exigirá la presentación de un proyecto de obras ordinarias o complementarias de urbanización o proyecto de urbanización del ámbito correspondiente, en su caso, garantizándose la ejecución de dichas obras de urbanización en el plazo máximo de dos años desde la entrada en vigor del PGOU.

2. Los propietarios de suelo urbanizable están sujetos al régimen de derechos y deberes siguientes:

- Los propietarios de suelo urbanizable no sectorizado están sujetos al régimen del suelo no urbanizable, en tanto no tramiten un plan de sectorización, que transforme el suelo en urbanizable sectorizado.
- Los propietarios de suelo urbanizable sectorizado están sujetos al régimen de deberes establecidos en el artículo 53.1 de la LOUA. El suelo urbanizable sectorizado no puede ser edificado hasta que no se cumplan los siguientes requisitos:
  - Estar aprobado el Plan Parcial y Proyecto de urbanización.
  - Estar aprobado el Proyecto de reparcelación.
  - Estar ejecutada la totalidad de la infraestructura básica del sector incluyendo, aparte de las definidas en la Legislación del Suelo, la red telefónica y la red de riego e hidrantes contra incendios.

No se permitirá la ocupación de los edificios en tanto no este completamente realizada la urbanización que los afecte y en condiciones de funcionamiento el alcantarillado, electricidad y abastecimiento de agua.

3. El suelo no urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico y queda sujeto al régimen que establece el artículo 52 de la LOUA. Las limitaciones a su utilización impuesta por el presente Plan no confieren derechos indemnizatorios, siempre que no afecte a su valor derivado del rendimiento rústico, o constituyan enajenación o expropiación forzosa del dominio o del uso/usufructo.

<sup>V</sup> Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y LOUA, arts. 48 a 56.



## Artículo 2.5. La gestión. Áreas de reparto

1. El Plan General delimita ámbitos de gestión en el suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable a fin de definir el contenido normal del derecho de propiedad y el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

### a. En el suelo urbano:

- Áreas de reparto sistemáticas. Para cada sector o área de reforma interior en suelo urbano no consolidado, el Plan delimita su propia área de reparto sistemática, definiendo su aprovechamiento medio que se expresa en metros cuadrados construidos por cada metro cuadrado de suelo, referido al uso y tipología característicos.
- Los ámbitos previstos en el planeamiento general anterior y desarrollados mediante planeamiento de desarrollo, constituyen cada uno un área de reparto sistemática, siendo su aprovechamiento medio igual al aprovechamiento por el que se desarrollaron.

### b. En el suelo urbanizable:

- El Plan General delimita en esta clase de suelo, varias áreas de reparto, cada una de las cuales comprende sectores completos del mismo uso global o de varios y, en su caso, los sistemas generales adscritos. Para cada una de ellas se define el aprovechamiento medio calculado conforme a la legislación vigente.

2. La delimitación gráfica de las áreas de reparto se establece en los planos de ordenación estructural de cada uno de el núcleo urbano.

## Artículo 2.6. Expedientes de Alineaciones

En aquellos casos en los que la ordenación detallada del Plan determina realineaciones de parcelas del suelo urbano consolidado que no comporten alteraciones sustanciales de su aprovechamiento, el aprovechamiento de la parte de parcela afectada por la realineación podrá ser acumulado en el resto de parcela, siempre que sea posible su inclusión dentro de la altura máxima permitida y no suponga cambio de uso.

## Artículo 2.7. Fuera de ordenación.

1. Las construcciones, edificaciones e instalaciones, así como los usos y actividades existentes al tiempo de la aprobación de este Plan que resulten disconformes con el mismo, quedarán en situación legal de fuera de ordenación.

2. Se distinguen dos tipos de situaciones legales de fuera de ordenación<sup>VI</sup>:

a. Instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación:

Se encuentran en esta situación las edificaciones, construcciones o instalaciones que ocupan suelos destinados a dotaciones públicas, o que impidan la efectividad de su destino, los que se ubican sobre suelos de dominio público de cualquier clase, y los que forman parte de reservas para patrimonio público de suelo, y los de uso pormenorizado incompatible o prohibido respecto al uso global determinado por el plan.

Se incluyen también en esta situación las edificaciones, construcciones o instalaciones que presentan graves incumplimientos de las legislaciones de patrimonio histórico y



<sup>VI</sup> LOUA, art. 34.b).



ambiental, así como las que por su emplazamiento produzcan efectos ambientales perjudiciales para la población, o alteren negativamente paisajes sobresalientes o vistas de calidad sobre el núcleo de población.

**b.** Instalaciones, construcciones y edificaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación:

Se encuentran en esta situación las edificaciones, construcciones o instalaciones que, aún siendo disconformes con las determinaciones de planeamiento, no se encuentran incluidos en ninguno de los supuestos del apartado anterior.

3. El régimen urbanístico asignado por el Plan a cada una de estas situaciones es el siguiente<sup>VII</sup>:

**a.** Instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación:

Con carácter general sólo podrán realizarse las obras de reparación y conservación que exija la estricta conservación de la habitabilidad o la utilización conforme al destino establecido. Salvo las autorizadas con carácter excepcional conforme a la regla siguiente, cualesquiera otras obras serán ilegales y nunca podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

**b.** Instalaciones, construcciones y edificaciones parcialmente incompatibles con la nueva ordenación:

Podrán autorizarse, además de las relacionadas en el apartado anterior, obras de mejora y reforma, incluidas las de adaptación para ubicación de actividades, siempre que no esté prevista la expropiación o demolición en un plazo de cinco años, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas. Tampoco estas obras podrán dar lugar a incremento del valor de expropiación.

## CAPÍTULO TERCERO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LOS SISTEMAS

### Artículo 2.8. Sistemas generales, sistemas locales

#### 1. Sistemas generales (OE):

Son los conjuntos de elementos de ámbito municipal, con destino dotacional público que, relacionados entre sí, configuran el modelo urbanístico y su estructura territorial, contribuyendo a lograr los objetivos de planeamiento en materia de comunicaciones, equipamiento comunitario, espacios libres e infraestructuras y servicios técnicos, asegurando la racionalidad y coherencia del modelo propuesto y su desarrollo, garantizando en cualquier caso su calidad y funcionalidad.

#### 2. Sistemas locales:

Son aquellos equipamientos, espacios libres, viales e infraestructuras, que prestan los servicios y funciones propios de su naturaleza en una determinada zona de la población y que complementan la estructura integrada por los sistemas generales.

### Artículo 2.9. Clases de sistemas

#### 1. Sistemas generales, integrados por (OE):

- a. Sistema general de comunicaciones.
- b. Sistema general de espacios libres.
- c. Sistema general de equipamiento comunitario.

<sup>VII</sup> LOUA, Disposición Adicional Primera.



- d. Sistema general de infraestructuras.
2. Sistemas locales, integrados por:
- a. Sistema local de comunicaciones.
  - b. Sistema local de espacios libres.
  - c. Sistema local de equipamiento comunitario.
  - d. Sistema local de infraestructuras.
3. Los planes parciales y planes especiales determinarán los sistemas locales conforme a las previsiones del Plan General y con arreglo a los parámetros establecidos en la legislación urbanística.

#### **Artículo 2.10. Obtención del suelo para sistemas generales (OE)**

Los suelos que en ejecución de las previsiones del Plan General deban destinarse a sistemas generales, se obtendrán para el uso y dominio público por los siguientes procedimientos:

**a. En Suelo Urbano:**

Mediante expropiación u ocupación directa<sup>VIII</sup>.

**b. En Suelo Urbanizable:**

Mediante ocupación directa y con cargo a los sectores del suelo urbanizable al que se adscriben, con exceso de aprovechamiento superior al medio. En el caso de obtención anticipada, mediante expropiación u ocupación directa, de conformidad con la legislación urbanística<sup>IX</sup>.

**c. En Suelo No Urbanizable:**

Mediante expropiación conforme a la legislación urbanística vigente<sup>X</sup>.

#### **Artículo 2.11. Obtención del suelo para sistemas locales**

**1. En Suelo Urbano:**

- a. En actuaciones sistemáticas a desarrollar por unidades de ejecución: mediante cesión obligatoria y gratuita.
- b. En actuaciones asistemáticas a desarrollar como actuaciones aisladas: mediante expropiación.

**2. En Suelo Urbanizable:**

Mediante cesión obligatoria y gratuita en las diferentes unidades de ejecución en que se ejecuten los Planes Parciales.

#### **Artículo 2.12. Desarrollo y ejecución de los sistemas generales (OE)**

- 1. El desarrollo de las previsiones del Plan General sobre sistemas generales se efectuará mediante Planes Especiales, que podrán referirse a la totalidad o a alguno de sus elementos.
- 2. No obstante, estas previsiones podrán también desarrollarse en los Planes Parciales, siempre que la ordenación tenga carácter integrado en dicho ámbito y con el resto de la estructura urbana, y el aprovechamiento que corresponda a los propietarios del suelo afectado como sistema general se materialice en ese mismo sector.

<sup>VIII</sup> LOUA, arts. 139.1 y 16.

<sup>IX</sup> LOUA, art. 160.

<sup>X</sup> LOUA, art. 160.





### **Artículo 2.13. Titularidad del suelo**

1. Los suelos afectos a sistemas de uso y dominio público, y los de uso público o colectivo de titularidad privada, existentes en el momento de la aprobación inicial, continuaran afectados a idéntico uso salvo que el Plan General prevea expresamente su modificación.
2. Los terrenos que el Plan General afecta a sistemas locales, en cuanto sean adquiridos por cesión obligatoria y gratuita o por cualquier otro título, quedarán remitidos al ordenamiento jurídico vigente.

## **CAPÍTULO CUARTO. DETERMINACIONES SOBRE SISTEMAS (OE)**

### **Artículo 2.14. Sistema de comunicaciones e infraestructuras**

1. El sistema de comunicaciones e infraestructuras está compuesto por el sistema viario y el sistema de infraestructuras.
  - a. El sistema viario está compuesto por los espacios destinados a la movilidad y la accesibilidad de los distintos puntos del territorio.
  - b. El sistema de infraestructuras básicas está compuesto por los elementos necesarios para la prestación de los servicios básicos en materia de abastecimiento de agua (canalizaciones y depósitos), eliminación y tratamiento de aguas residuales (canalizaciones y depuradoras), eliminación de residuos sólidos, centros de transformación o distribución de energía eléctrica e instalaciones de telefonía y telecomunicaciones.
2. El trazado de los elementos de este sistema que pertenecen a la ordenación estructural queda recogido el plano (ordenación estructural), y el de los incluidos en la ordenación pormenorizada. En este último caso, el trazado de los elementos incluidos en suelo urbano no consolidado o urbanizable tiene carácter orientativo.
3. En cualquier caso, quedan específicamente prohibidos los tendidos eléctricos aéreos de alta y baja tensión en suelo urbano, debiendo soterrarse los existentes. En el desarrollo de los planes parciales, especiales y unidades de ejecución, esta carga de soterramiento corresponderá a los propietarios.
4. La protección y servidumbres de los elementos que componen los sistemas generales se ajustará a la reglamentación aplicable.

### **Artículo 2.15. Sistema de espacios libres**

1. El sistema de espacios libres está compuesto por los parques urbanos (sistema general) y por las zonas verdes, jardines y áreas libres (sistema local), identificadas en los planos de ordenación estructural y completa, respectivamente.
2. Dentro del sistema de espacios libres podrán admitirse edificaciones destinadas a usos públicos deportivos o educativos,..., cuya ocupación de suelo no podrá superar el 10% de la superficie total del parque, zona verde o área libre.
3. Los suelos calificados como sistemas locales o generales por el Plan son de titularidad pública, o lo serán en ejecución de sus determinaciones, conforme a las previsiones de la legislación urbanística.

Excepcionalmente, la titularidad de determinados elementos del sistema de espacios libres podrá ser privada, en ejecución de las previsiones de este plan, cuando expresamente así se determine.



### **Artículo 2.16. Sistema de equipamiento comunitario**

1. Comprende el sistema de equipamiento comunitario las reservas de terrenos y centros públicos destinados usos docentes, sanitarios, asistenciales, deportivos, comerciales, culturales y sociales,..., tanto existentes como previstos por el Plan General.

2. Los suelos calificados como sistemas locales o generales por el Plan son de titularidad pública, o lo serán en ejecución de sus determinaciones, conforme a las previsiones de la legislación urbanística.

Excepcionalmente, la titularidad de determinados elementos del sistema de equipamiento comunitario podrá ser privada, en ejecución de las previsiones de este plan, cuando expresamente así se determine.

3. Las edificaciones destinadas a equipamiento comunitario se adaptarán a las condiciones de edificación de la zona en que se ubiquen, pudiendo quedar excepcionados del cumplimiento de las limitaciones de edificabilidad máxima por razones de su programa funcional, de acuerdo con la legislación específica aplicable.

4. Si las características necesarias para la edificación dotacional impidieran ajustar la edificación a la ordenanza de la zona en que se ubica, podrá excepcionarse justificadamente su cumplimiento, mediante la formulación y aprobación de un Estudio de Detalle, siempre que su volumen no afecte a las condiciones de habitabilidad de los predios colindantes y a las condiciones del entorno urbano en el que se implanta.



**ART. IV.- SE ADAPTA A LA LOUA LA REDACCIÓN DE LA SECCIÓN TERCERA. UNIDADES DE EJECUCIÓN DEL CAPÍTULO TERCERO DEL TÍTULO PRIMERO DEL LIBRO QUINTO, ADJUNTÁNDOSE LA SITUACIÓN ACTUAL DE LAS FICHAS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**

LIBRO QUINTO.

TÍTULO PRIMERO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO.

CAPÍTULO TERCERO. CONDICIONES PARTICULARES EN LAS DISTINTAS ZONAS DE SUELO URBANO.

SECCIÓN TERCERA. UNIDADES DE EJECUCIÓN.

**CONDICIONES GENERALES**

**Artículo 5.29. Desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado.**

El suelo urbano no consolidado se desarrolla en los ámbitos de ordenación que se identifican y delimitan en el plano de ordenación completa, con los objetivos, criterios de ordenación y determinaciones de gestión que se recogen en las fichas de planeamiento y gestión anexas a estas Normas.

El desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado se realizará:

- En suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución:

Directamente, a través de la concesión de licencia urbanística (previo planeamiento, en su caso) y del cumplimiento de los deberes urbanísticos pendientes, conforme a los criterios establecidos por la legislación urbanística de aplicación<sup>XI</sup> y por el propio Plan.

- En los sectores y áreas de reforma interior establecidas por el Plan para los que se establece la ordenación detallada:

En función de la iniciativa pública o privada definida en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por el Plan, a través de los oportunos proyectos de gestión y de urbanización.

- En los sectores y áreas de reforma interior establecidas por el Plan para los que no se establece la ordenación detallada:

Previa aprobación del planeamiento de desarrollo que corresponda, en función de la iniciativa pública o privada definida en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por Plan, a través de los oportunos proyectos de gestión y de urbanización.

- Áreas transitorias:

En función de la ordenación y régimen urbanístico aprobados, cuyas características se recogen en sus correspondientes fichas de planeamiento y gestión, conforme a las unidades de ejecución delimitadas por el Planeamiento, a través de los oportunos documentos que estén pendientes de tramitación.

---

<sup>XI</sup> LOUA, art. 55.2.



### **Artículo 5.30. Unidades de ejecución y sistemas de actuación.**

Salvo determinación expresa del instrumento de planeamiento, se entenderá que la delimitación por el Plan de los Sectores o de las Áreas de Reforma Interior comporta la de unidades de ejecución coincidentes con las mismas, si bien podrán delimitarse otras unidades de ejecución de conformidad con la normativa urbanística vigente.

El planeamiento de desarrollo podrán reajustar la delimitación de las unidades de ejecución señaladas en el presente Plan, justificando la decisión en un estudio pormenorizado del parcelario existente, y con el propósito de dar un más efectivo cumplimiento a los objetivos y directrices marcadas para cada ámbito de ejecución. Las parcelas excluidas de la delimitación quedarán afectadas por las ordenanzas de aplicación a las zonas colindantes.

El planeamiento de desarrollo podrá justificadamente reajustar las alineaciones establecidas en el Plan, y deberán fijar las rasantes.

Los sectores y áreas de reforma interior se ejecutarán por el sistema de actuación determinado al momento de delimitación de la unidad de ejecución, conforme a la iniciativa pública o privada definida en la ficha de planeamiento y gestión, sin perjuicio de las facultades de la Administración en caso de incumplimiento de plazos<sup>XII</sup>.

La normativa de aplicación para las parcelas resultantes de la ordenación de los ámbitos de suelo urbano no consolidado, serán las establecidas por el planeamiento de desarrollo, tomando como base las correspondientes a la normativa particular para el uso residencial, industrial, terciario, equipamientos y servicios públicos y espacios libres, en su caso.

### **Artículo 5.31. Plazos temporales para la ejecución de la ordenación urbanística.**

En suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución, el plazo para la conversión de parcelas en solares será el establecido para el suelo urbano consolidado por estas Normas.

En suelo urbano no consolidado incluido en sectores y áreas de reforma interior con ordenación detallada, el plazo para el desarrollo de la urbanización y la edificación será el establecido en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión.

En suelo urbano no consolidado incluido en sectores y áreas de reforma interior sujetos a planeamiento de desarrollo, el plazo para el desarrollo de la ordenación detallada será el establecido en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión.

## **AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

### **Artículo 5.32. Áreas de reparto. Aprovechamiento medio**

El Plan delimita para la totalidad del suelo urbano no consolidado varias áreas de reparto, y asigna a cada una de ellas el correspondiente aprovechamiento medio expresado en m<sup>2</sup> de techo del uso y tipología característico por m<sup>2</sup> de suelo, conforme a los cuadros y cálculos del aprovechamiento medio expresados y justificados en la Memoria General del PGOU, y en las fichas adjuntas. Se aplicará lo previsto en el artículo 113 de la LOUA.

En las actuaciones en situación transitoria, derivadas del desarrollo del anterior planeamiento general y que el Plan incorpora con las determinaciones, derechos y cargas establecidos en aquél, se delimitan áreas de reparto, expresadas en el anexo de planeamiento incorporado.



<sup>XII</sup> LOUA, art. 110.

En las áreas de reforma interior y sectores para los que el Plan establece la ordenación detallada, se delimitan áreas de reparto, tal como se refleja en las fichas adjuntas. En estos ámbitos, se establecen los coeficientes de ponderación de cada uno de los usos y tipologías, que se recogen en las fichas de planeamiento y gestión.

En las áreas de reforma interior y sectores para los que el Plan no establece la ordenación detallada, se delimitan áreas de reparto que se recogen en las fichas de planeamiento y gestión adjuntas.

En estos ámbitos, se asigna como coeficiente de ponderación de uso y tipología la unidad (1,00), coincidente con el uso global previsto. Este coeficiente podrá ser concretado en otros en detalle por el planeamiento de desarrollo para cada una de las zonas que resulten de la ordenación detallada, así como las que reflejen las distintas situaciones y características urbanísticas dentro del ámbito.

A continuación, se recogen las fichas urbanísticas existentes de **SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**:

ÁMBITO

UE-1 Bda de la Cruz	(UE-1)
UE-2 C/ Madrid	(UE-2)
UE-3 La Calera	(UE-3)
UE-4 Kuwait	(UE-4)
UE-5 Micones	(UE-5)



CLASIFICACIÓN DEL SUELO:  
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:  
(PERI)

Urbano no consolidado  
Estudio de Detalle

Bda La Cruz  
UE-1 (UE 1)

**OBJETIVOS:** Completar el desarrollo de esta Area de reforma interior de suelo urbano estableciendo las características de los sistemas locales de espacios libres y equipamiento.

### CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

SUPERFICIE BRUTA: 22.916 m<sup>2</sup>  
EDIFICABILIDAD BRUTA: 0,85 m<sup>2</sup> techo/ m<sup>2</sup> suelo.  
TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE: 19.479 m<sup>2</sup> techo.

USO GLOBAL: Residencial media  
TIPOLOGÍA: Unifamiliar adosada  
DENSIDAD DE VIVIENDAS: 45 vvdas/Ha.  
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 99  
SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA: 90 - 120 m<sup>2</sup>

SISTEMA GENERAL ADSCRITO: -

#### CESIONES:

- Espacios libres: 2.292 m<sup>2</sup>.
- SIPS: 1.188 m<sup>2</sup>.

### GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN: Cooperación.  
INICIATIVA: Pública.  
TITULARIDAD: Privada.  
ÁREA DE REPARTO:  
CESIONES: 10% de aprovechamiento de la U.E.

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO: Estudio de Detalle (PERI, en su caso).  
Proyecto de Reparcelación  
Proyecto de urbanización



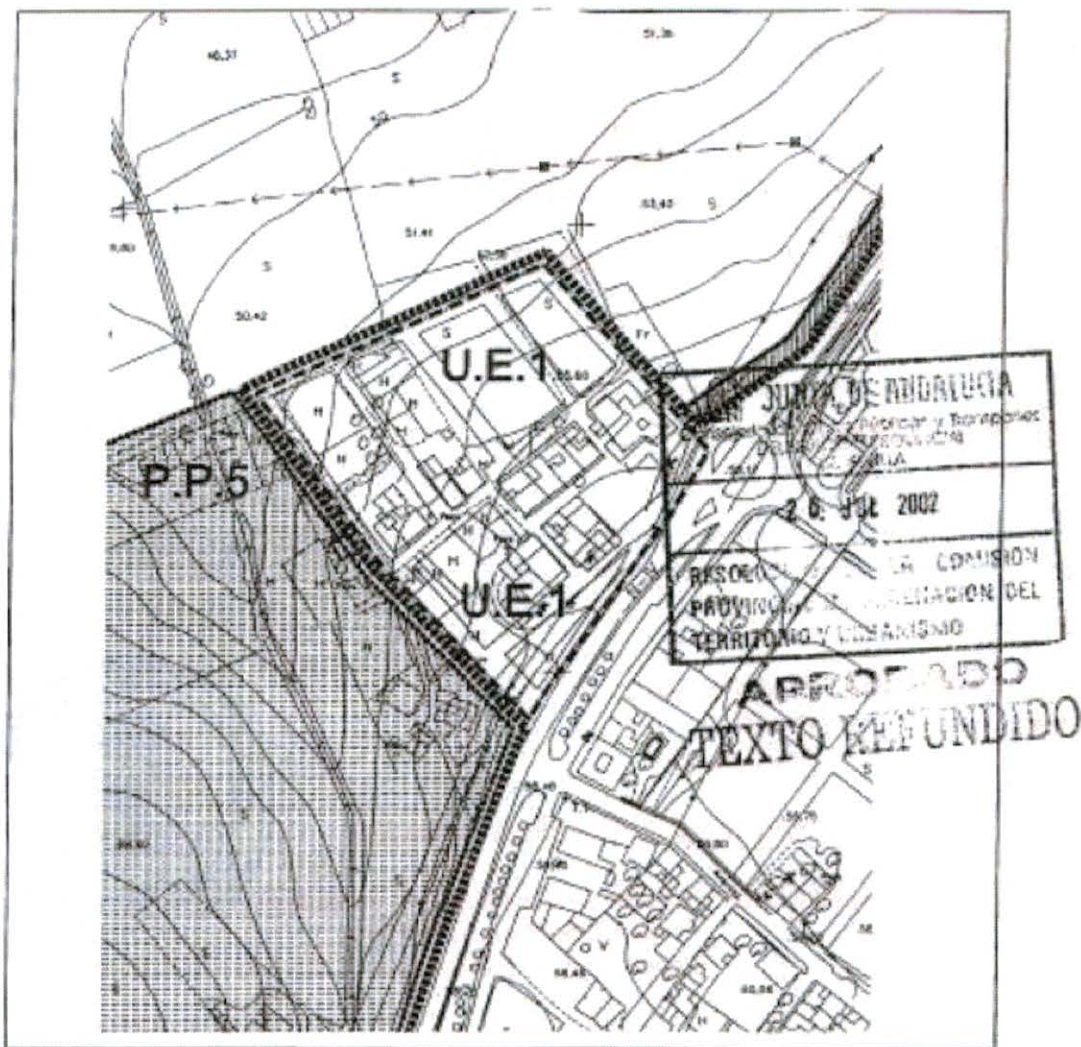
CONDICIONES DE DESARROLLO:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:  
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:  
**(PERI)**

**Urbano no consolidado**  
**Estudio de Detalle**

**Bda La Cruz**  
**UE-1 (UE 1)**

**LOCALIZACIÓN:** Ubicado al norte de la población, limitando al sur con el antiguo sector PP5; oeste, suelo no urbanizable; norte, suelo no urbanizable; y al este con Crtra N-IV.





CLASIFICACIÓN DEL SUELO: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: <b>(PERI)</b>	<b>Urbano no consolidado</b> <b>Estudio de Detalle</b>	<b>C/ Madrid</b> <b>UE-2 (UE 2)</b>
--	---	--

**OBJETIVOS:** Operación de reforma en el interior de una manzana de desarrollo incompleto.

### **CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE BRUTA: **2.740 m<sup>2</sup>**  
EDIFICABILIDAD BRUTA: **0,85 m<sup>2</sup> techo/ m<sup>2</sup> suelo.**  
TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE: **2.329 m<sup>2</sup> techo.**

USO GLOBAL: **Residencial media**  
TIPOLOGÍA: **Unifamiliar adosada**  
DENSIDAD DE VIVIENDAS: **45 vvdas/Ha.**  
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: **12**  
SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA: **90 m<sup>2</sup>**

SISTEMA GENERAL ADSCRITO: -

CESIONES:  
- Espacios libres: 274 m<sup>2</sup>.  
- SIPS: 144 m<sup>2</sup>.

RESERVA VIVIENDA PROTEGIDA: 30 % EDIFICABILIDAD TOTAL RESIDENCIAL.

### **GESTIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: **Cooperación.**  
INICIATIVA: **Pública.**  
TITULARIDAD: **Privada.**  
ÁREA DE REPARTO:  
CESIONES: **10% de aprovechamiento de la U.E.**

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO: **Estudio de Detalle (PERI, en su caso)**  
**Proyecto de Reparcelación**  
**Proyecto de urbanización**



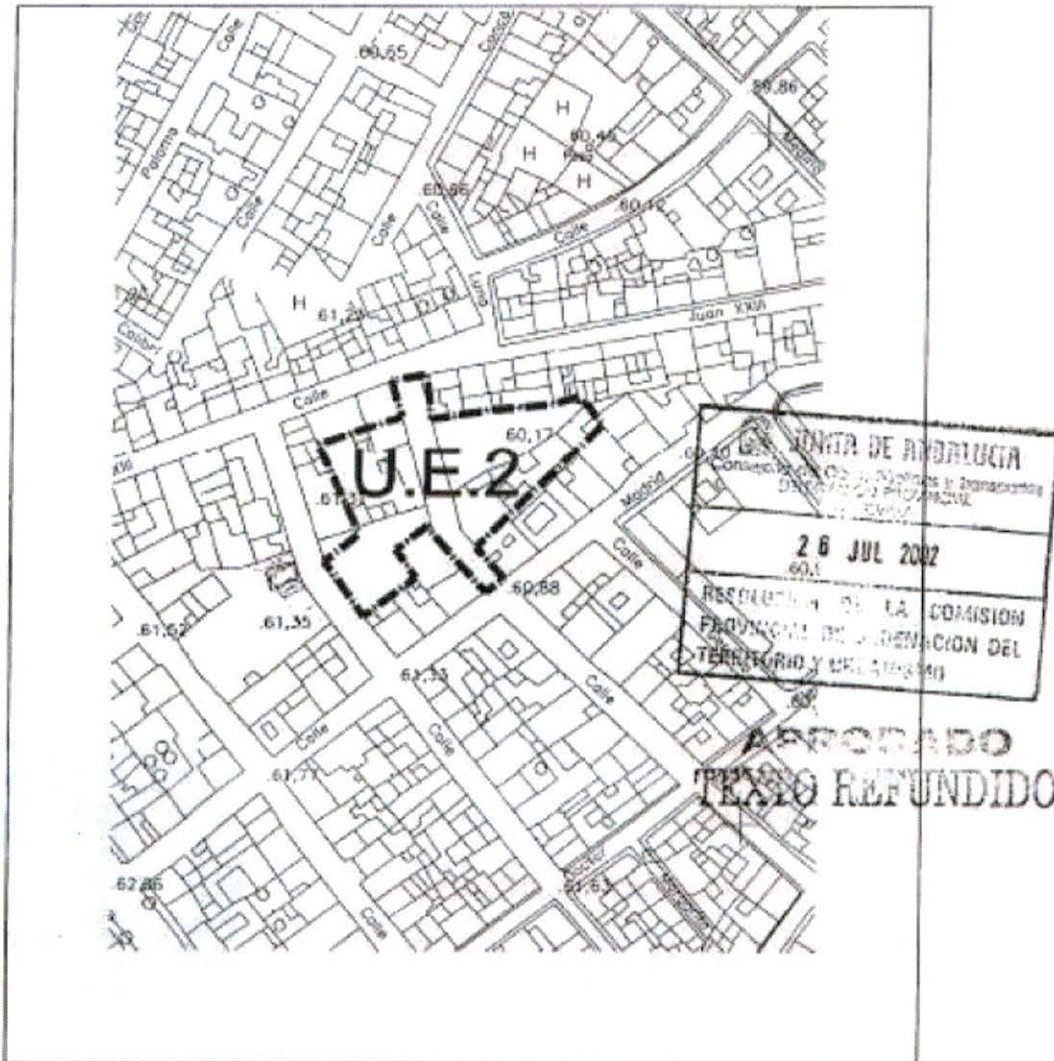
**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:  
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:  
(PERI)

Urbano no consolidado  
Estudio de Detalle

C/ Madrid  
UE-2 (UE 2)

**LOCALIZACIÓN:** Ubicada al este de la población colindante con el suelo urbano.





CLASIFICACIÓN DEL SUELO: **Urbano no consolidado**  
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: **Estudio de Detalle**  
**(PERI)**

**La Calera**  
**UE 3 (UE 3)**

**OBJETIVOS:** Completar el desarrollo de esta área de reforma interior de suelo urbano no consolidado en la fachada sureste de la localidad

**CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE BRUTA: **8.004 m<sup>2</sup>**  
EDIFICABILIDAD BRUTA: **0,85 m<sup>2</sup> techo/ m<sup>2</sup> suelo.**  
TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE: **6.803 m<sup>2</sup> techo.**

USO GLOBAL: **Residencial media**  
TIPOLOGÍA: **Unifamiliar adosada**  
DENSIDAD DE VIVIENDAS: **45 vvdas/Ha.**  
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: **36**  
SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA: **90 - 120 m<sup>2</sup>**

SISTEMA GENERAL ADSCRITO: -

CESIONES:  
- Espacios libres: 800 m<sup>2</sup>  
- SIPS: 432 m<sup>2</sup>

**GESTIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: **Cooperación.**  
INICIATIVA: **Pública.**  
TITULARIDAD: **Privada.**  
ÁREA DE REPARTO:  
CESIONES: **10% de aprovechamiento de la U.E.**

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO: **Estudio de Detalle (PERI, en su caso).  
Proyecto de Reparcelación  
Proyecto de urbanización**



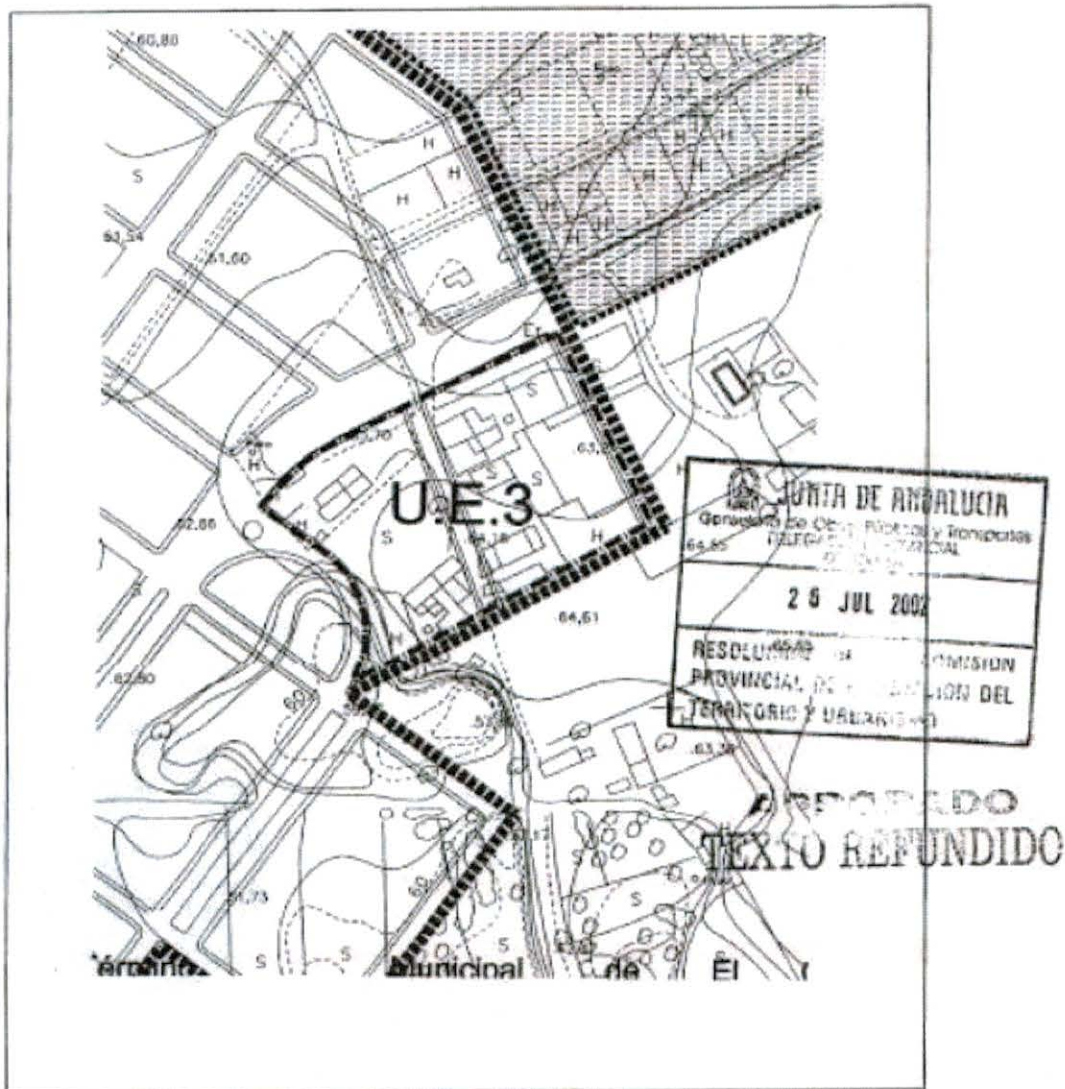
**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

**CLASIFICACIÓN DEL SUELO:  
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:  
(PERI)**

**Urbano no consolidado  
Estudio de Detalle**

**La Calera  
UE 3 (UE 3)**

**LOCALIZACIÓN:** Ubicada al este de la población colindante con el suelo urbano al oeste y suroeste y con el suelo no urbanizable al este.





--

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	<b>Urbano no consolidado PERI</b>
---	---------------------------------------

<b>Kuwait UE 4 (UE 4)</b>
-------------------------------

**OBJETIVOS:** Consolidación de suelos residenciales de baja densidad sobre parcelación preexistente, como área de reforma interior. Se ajustan los parámetros proporcionalmente a la superficie real.

<b>CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN</b>	
SUPERFICIE BRUTA:	<b>101.034 m<sup>2</sup></b>
EDIFICABILIDAD BRUTA:	<b>0,20 m<sup>2</sup> techo/ m<sup>2</sup> suelo.</b>
TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE:	<b>20.207 m<sup>2</sup> techo.</b>
USO GLOBAL:	<b>Residencial extensiva</b>
TIPOLOGÍA:	<b>Unifamiliar aislada</b>
DENSIDAD DE VIVIENDAS:	<b>10 vvdas/Ha.</b>
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	<b>101</b>
SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA:	<b>90 - 500 m<sup>2</sup></b>
SISTEMA GENERAL ADSCRITO:	<b>-</b>
CESIONES:	
- Espacios libres:	<b>5.052 m<sup>2</sup></b>
- SIPS:	<b>604 m<sup>2</sup></b>
<b>RESERVA VIVIENDA PROTEGIDA: 30 % EDIFICABILIDAD TOTAL RESIDENCIAL.</b>	

<b>GESTIÓN</b>	
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	<b>Cooperación.</b>
INICIATIVA:	<b>Pública.</b>
TITULARIDAD:	<b>Privada.</b>
ÁREA DE REPARTO:	
CESIONES:	<b>10% de aprovechamiento de la U.E.</b>
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO:	<b>Plan Especial de Reforma Interior Proyecto de Reparcelación Proyecto de urbanización</b>



--

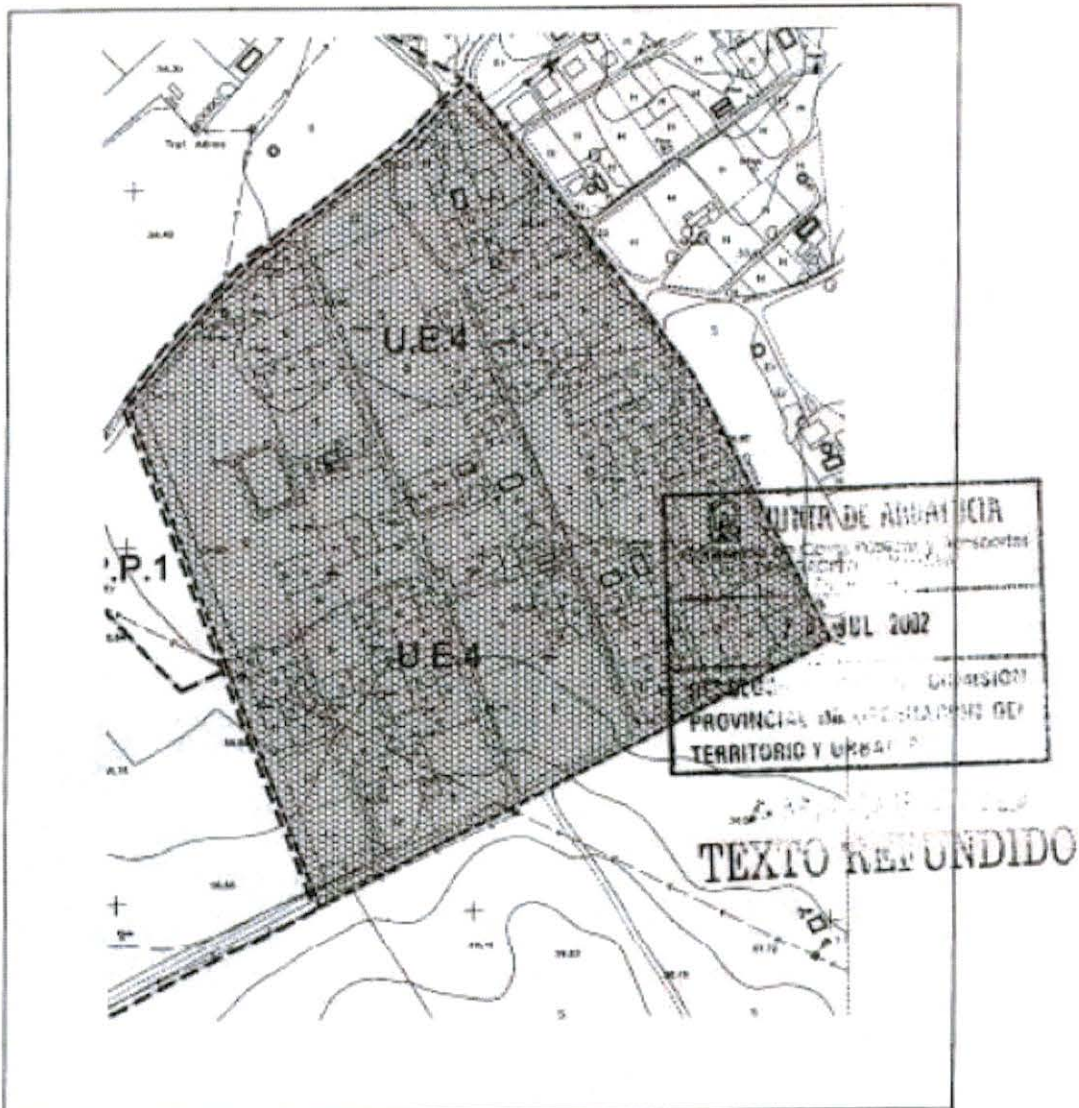
**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:  
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

**Urbano no consolidado**  
**PERI**

**Kuwait**  
**UE 4 (UE 4)**

**LOCALIZACIÓN:** Ubicada al este del antiguo sector PP2 con el que establece también sus límites meridionales. Al norte y oeste se emplazan suelos no urbanizables.





--

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	<b>Urbano no consolidado PERI</b>	<b>Micones UE 5 (UE 5)</b>
---	---------------------------------------	--------------------------------

<b>OBJETIVOS:</b> Consolidación de suelos residenciales de baja densidad sobre parcelación preexistente, como área de reforma interior.
---

<b>CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN</b>	
SUPERFICIE BRUTA: EDIFICABILIDAD BRUTA: TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE:	<b>111.656 m<sup>2</sup> 0,20 m<sup>2</sup> techo/m<sup>2</sup> suelo. 22.331 m<sup>2</sup> techo.</b>
USO GLOBAL: TIPOLOGÍA: DENSIDAD DE VIVIENDAS: Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA:	<b>Residencial extensiva Unifamiliar aislada 10 vvdas/Ha. 112 90 - 500 m<sup>2</sup></b>
SISTEMA GENERAL ADSCRITO:	-
CESIONES: - Espacios libres: 5.583 m <sup>2</sup> - SIPS: 672 m <sup>2</sup>	
<b>RESERVA VIVIENDA PROTEGIDA: 30 % EDIFICABILIDAD TOTAL RESIDENCIAL.</b>	

<b>GESTIÓN</b>	
SISTEMA DE ACTUACIÓN: INICIATIVA: TITULARIDAD: ÁREA DE REPARTO: CESIONES:	<b>Cooperación. Pública. Privada.  10% de aprovechamiento de la U.E.</b>
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO:	<b>Plan Especial de Reforma Interior Proyecto de Reparcelación Proyecto de urbanización</b>



--

**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:  
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

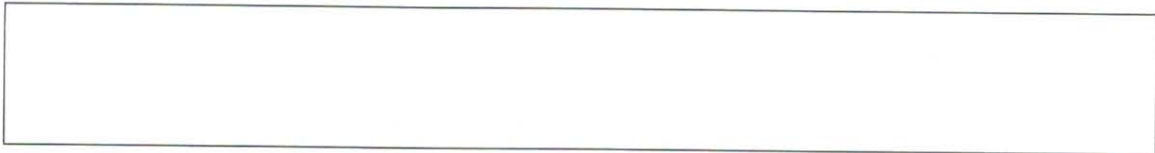
**Urbano no consolidado  
PERI**

**Micones  
UE 5 (UE 5)**

**LOCALIZACIÓN:** Ubicada en el noroeste del término municipal. Establece todos sus límites con el suelo no urbanizable salvo el este que lo es con la Carretera SE-697.







**ART. V.- SE ADAPTA A LA LOUA LA REDACCIÓN DEL TÍTULO SEGUNDO RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE DEL LIBRO QUINTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS, Y SE ADJUNTA LA SITUACIÓN ACTUAL DE LAS FICHAS DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO. SE QUEDAN SIN CONTENIDO LOS ARTÍCULOS 5.37 A 5.63 DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.**

LIBRO QUINTO.

TÍTULO SEGUNDO. REGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE.

CAPÍTULO 1. CONDICIONES GENERALES

**Artículo 5.33. Definición y delimitación. (OE)**

Se clasifica el suelo como urbanizable en función de la política urbanística inspiradora del PGOU de El Cuervo de Sevilla, por la que esta clase de suelo debe colaborar en la definición de los bordes y extensión del núcleo principal, compleción de los núcleos secundarios existentes, y a la dotación de equipamiento y espacios libres, junto con las infraestructuras y comunicaciones necesarias. El suelo urbanizable ordenado (transitorio) y el suelo urbanizable sectorizado de este Plan están incluidos en sectores delimitados con tal carácter en los planos de Ordenación correspondientes. El suelo urbanizable no sectorizado se divide en los ámbitos correspondientes, objeto de Planes de sectorización, señalados en los planos de ordenación correspondientes.

1. El Plan delimita varios sectores de suelo urbanizable para el uso global residencial, tal como se refleja en las fichas de planeamiento y gestión adjuntas, en sus categorías de media densidad (uso intensivo) o baja densidad (uso extensivo).
2. El Plan delimita varios sectores de suelo urbanizable para el uso global industrial, tal como se refleja en las fichas de planeamiento y gestión adjuntas, en sus categorías de intensivo y extensivo.
3. El Plan delimita varios sectores, en su caso, de suelo urbanizable para el uso global terciario, tal como se refleja en las fichas de planeamiento y gestión adjuntas, en sus categorías de intensivo y extensivo.
4. El Plan clasifica como suelo urbanizable varios sistemas generales que adscribe o incluye en áreas de reparto, tal como se refleja en las fichas de planeamiento y gestión adjuntas.
5. El Plan clasifica varios ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado, tal como se refleja en las fichas de planeamiento y gestión adjuntas.

**Artículo 5.34. Desarrollo y gestión del suelo urbanizable.**

1. El **suelo urbanizable ordenado (transitorio)** es el resultante de la incorporación al Plan de los ámbitos de suelo urbanizable del planeamiento anterior, que han tramitado su planeamiento de desarrollo pero que están pendientes de su gestión y/o urbanización.





2. El **suelo urbanizable sectorizado** se desarrollará mediante los correspondientes Planes Parciales, salvo los sistemas generales adscritos y exteriores, que se desarrollaran mediante Planes Especiales conforme al título correspondiente de estas Normas.

3. En el caso de resultar necesaria la transformación, conforme a las determinaciones del Plan, de los sistemas generales no incluidos en sectores, su urbanización se llevará a cabo directamente mediante obra pública ordinaria, previo plan especial, en su caso, y su edificación, en su caso, de acuerdo con la legislación aplicable por razón de la Administración actuante.

4. La normativa de aplicación en los sectores se atenderá a lo dispuesto en las normas urbanísticas de los Planes Parciales, en relación con las condiciones particulares de las distintas zonas de uso residencial, industrial, terciario, equipamientos y servicios y espacios libres, y a las recomendaciones y condiciones que se establecen en este Título.

5. Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del Suelo Urbanizable contendrán su división en unidades de ejecución y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada uno de ellos, de conformidad, en su caso, con las previsiones de las presentes Normas.

No podrán delimitarse, dentro de un mismo sector, unidades de ejecución cuyas diferencias de aprovechamiento entre sí, o con relación al aprovechamiento del sector, sean superiores al quince (15) por ciento. Cuando las diferencias de éstos sean inferiores a dicho porcentaje, será de aplicación lo establecido en art. 37 del Reglamento de Gestión Urbanística.

6. La documentación del Plan Parcial debe incorporar la conformidad de las Compañías suministradoras de agua, alcantarillado, energía eléctrica y telecomunicaciones con la capacidad de las redes y plazos de conexión previstos. Igualmente deberán obtenerse, en su caso, las autorizaciones del organismo responsable de carreteras para los accesos propuestos, en su caso.

7. En el suelo urbanizable sectorizado no podrán realizarse obras aisladas de urbanización con anterioridad a la redacción y aprobación del Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización.

8. El suelo urbanizable no sectorizado, en su caso, se desarrollará mediante los correspondientes Planes de sectorización, hasta convertirlos en suelo urbanizable sectorizado u ordenado, siempre que se prevea su sectorización con posterioridad al primer año desde la aprobación definitiva de la Adaptación, o de la tramitación completa del planeamiento y gestión urbanísticas y ejecución de las obras de urbanización de todos los sectores de suelo urbanizable sectorizado y ordenado, salvo los de uso global industrial, si esto se produce antes de los plazos previstos, previa revisión anticipada del PGOU. La sectorización de los suelos se producirán progresivamente, en coronas concéntricas al suelo desarrollado urbanísticamente, siempre cumpliendo la legislación y planificación territorial y urbanística.

### **Artículo 5.35. Determinaciones del Plan en suelo urbanizable**

1. Las determinaciones de carácter estructural de estas Normas, de sus fichas de planeamiento y gestión y de los planos de ordenación estructural son las siguientes **(OE)**:

- a. La asignación del índice de edificabilidad bruta para el sector.
- b. La asignación de usos globales.
- c. En su caso, la densidad máxima admisible de viviendas para el sector.
- d. Porcentaje mínimo de edificabilidad con destino a viviendas con algún tipo de protección pública<sup>XIII</sup>.
- e. Áreas de reparto y aprovechamiento medio correspondiente.

<sup>XIII</sup> LOUA, art. 10.1.A (modif. Ley 13/2005, art. 23 uno).



2. Las determinaciones de carácter pormenorizado de estas Normas, de sus fichas de planeamiento y gestión y de los planos de ordenación completa son las siguientes:

a. Objetivos, criterios y directrices de ordenación interior para el sector con relación al sistema viario, sistema de espacios libres, equipamientos y servicios y a la zonificación residencial, industrial o terciaria:

- El carácter vinculante u orientativo del trazado viario, con sus continuidades con las vías existentes en suelo urbano, que se mantendrán obligatoriamente, pudiendo ajustarse por razones justificadas derivadas de la topografía del terreno u otros parámetros.
- La situación propuesta, en su caso, del sistema de espacios libres y equipamientos públicos.
- La coherencia de las normas particulares de edificación contenidas en los Planes Parciales respetarán las condiciones generales de edificación y uso contenidas en los Títulos V y VI de estas Normas.

b. Las previsiones de programación y gestión para ordenación pormenorizada de cada sector, indicando con carácter vinculante:

- Los plazos para la ejecución de la ordenación pormenorizada, que presupone la aprobación definitiva del Plan Parcial correspondiente, que a nivel general, salvo indicación en contrario, será de doce (12) meses desde la entrada en vigor de la Adaptación,
- La iniciativa prevista para la formulación del planeamiento, que sólo podrán ser realizada por los agentes públicos o privados legitimados para ello por la legislación urbanística.
- El sistema de actuación establecido para cada unidad de ejecución.

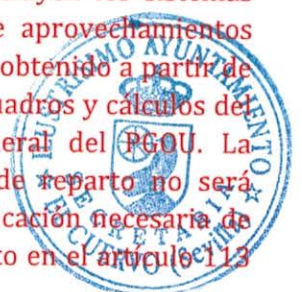
## CAPÍTULO 2. AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE

### **Artículo 5.36. Áreas de reparto. Aprovechamientos medios. (OE)**

1. El Plan delimita varias áreas de reparto en suelo urbanizable, que incluyen los sistemas generales adscritos para su gestión. A los efectos de determinación de aprovechamientos medios, se establece para cada sector un coeficiente global de ponderación, obtenido a partir de los coeficientes de uso, tipología y localización del mismo, conforme a los cuadros y cálculos del aprovechamiento medio expresados y justificados en la Memoria General del PGOU. La diferencia entre los aprovechamientos medios de las diferentes áreas de reparto no será superior al 10 %, tal como establece la legislación urbanística, salvo justificación necesaria de algún caso singular, por preexistencias o uso singular. Se aplicará lo previsto en el artículo 113 de la LOUA.

2. La relación de áreas de reparto para el suelo urbanizable ordenado y sectorizado, con los sectores incluidos en ellas, así como sistemas generales adscritos y coeficientes globales de ponderación es la que se refleja en las fichas de planeamiento y gestión adjuntas.

Los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado, se configurarán cada uno como un área de reparto independiente, con posible sectorización posterior.



3. Los aprovechamientos medios correspondientes en cada área de reparto, expresados en unidades del uso y tipología característicos, y calculados conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística<sup>XIV</sup> se establecen en las fichas de planeamiento y gestión adjuntas.

4. Las fichas de planeamiento y gestión recogen, para cada sector, su coeficiente global de ponderación, el aprovechamiento objetivo, el homogeneizado, el medio, el subjetivo, y los excesos o defectos de aprovechamiento, en su caso. La adscripción concreta de los aprovechamientos correspondientes a los suelos de los sistemas generales adscritos a cada área de reparto, a sectores concretos de dicho área, será determinada por el Ayuntamiento a lo largo de la gestión del Plan.

A continuación, se recogen las fichas urbanísticas existentes de **SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO**:

ÁMBITO

---

SUO-1 Gamo	(PP-2)
SUO-2 La Concepción	(PPT-2)
SUO-3	(Ampliación PPT-1)
SUO-4 La Calera	(UE-2 del PP-3)

ÁMBITO

---

SUS-1 Rodalabota	(PP-1)
SUS-4 Rabanillo-Gamo	(PPT-3)

SISTEMAS GENERALES

---

Sistema General Deportivo	SGD
Sist. General Equipamiento Medioambiental	SGEM
Sistema General de Espacios Libres (B)	SGEL
Sistema General Viario	SGV
Sistema General Industrial	SGI
Sistema General de Espacios Libres (D)	SGEL

---

<sup>XIV</sup> LOUA, Art. 60.



CLASIFICACIÓN DEL SUELO: **Urbanizable Ordenado**  
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: -

**Gamo**  
**SUO-1 (PP 2)**

**OBJETIVOS:** Producción de suelos residenciales de baja densidad. Se ajustan los parámetros urbanísticos proporcionalmente a la superficie real de la actuación.

### CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

SUPERFICIE BRUTA: **93.249 m<sup>2</sup>**  
EDIFICABILIDAD BRUTA: **0,40 m<sup>2</sup> techo/ m<sup>2</sup> suelo.**  
TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE: **37.300 m<sup>2</sup> techo.**

USO GLOBAL: **Residencial extensiva**  
TIPOLOGÍA: **Unifamiliar aislada**  
DENSIDAD DE VIVIENDAS: **27 vvdas/Ha.**  
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: **191**  
SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA: **250 m<sup>2</sup>**

SISTEMA GENERAL ADSCRITO: **Sistema General Deportivo. 25.132 m<sup>2</sup>**  
**Sistema General Equipamiento Medioambiental. 5.000 m<sup>2</sup>**

CESIONES: Las que determine la LOUA y el Reglamento de Planeamiento.

### GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN: **Cooperación.**  
INICIATIVA: **Pública.**  
TITULARIDAD: **Privada.**  
ÁREA DE REPARTO: **A**  
CESIONES: Las que determine la LOUA y el Reglamento de Planeamiento, **viales,**  
Sistema General, 10% aprovechamiento del sector y exceso aprovechamiento.

APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE REPARTO: **0,4282 U.A./m<sup>2</sup>**  
SUPERFICIE LUCRATIVA: ( SL) **43.597 U.A.**  
APROVECHAMIENTO DEL SECTOR SINGULARIZADO: ( ASs) **39.929 U.A.**  
Aprovechamiento susceptible de apropiación: ( 90% AS) **35.936 U.A.**  
Aprovechamiento de cesión al Ayto: ( 10% AS) **3.993 U.A.**  
Exceso/defecto aprovechamiento: ( SL-AS) **3.668 U.A.**

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO:  
Proyecto de Reparcelación  
Proyecto de urbanización

**CONDICIONES DE DESARROLLO:** El desarrollo del sector requiere la cesión de los terrenos destinados a Sistema General Deportivo y Sistema General de Equipamiento Medioambiental. El viario emplazado al sur del Sector, que forma parte de la ronda oriental proyectada, tendrá carácter vinculante.



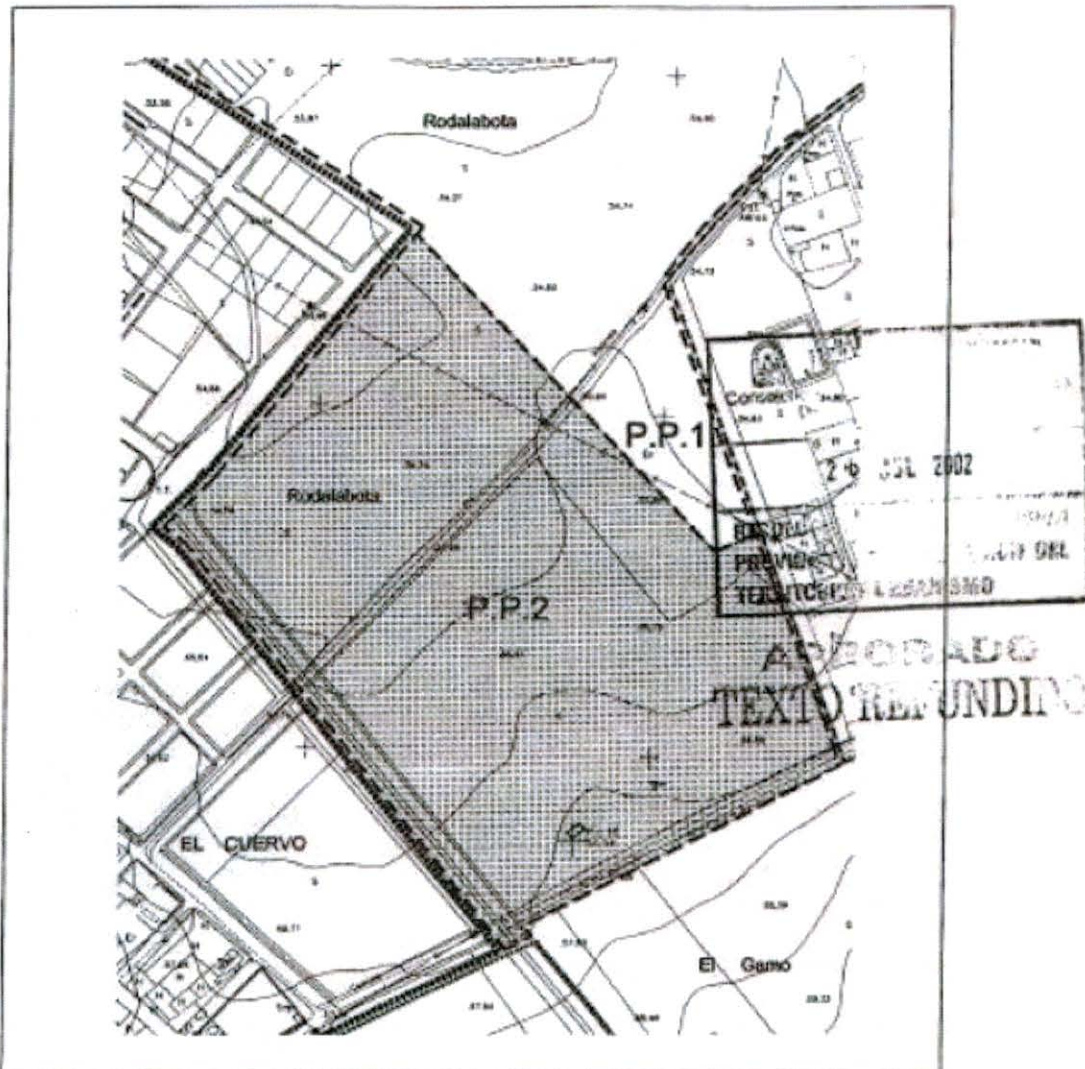
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:  
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

Urbanizable Ordenado

-

Gamo  
SUO-1 (PP 2)

**LOCALIZACIÓN:** Ubicado al este del suelo urbanizable perteneciente al PP-1 y al suelo urbano de uso industrial Rodalabota. Establece sus límites nororientales con el PERI Kuwait, los sudorientales con el suelo urbanizable no urbanizable y los meridionales con los suelos urbanos de Rodalabota.





CLASIFICACIÓN DEL SUELO: **Urbanizable Ordenado**  
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: -

**La Concepción  
SUO-2 (PPT-2)**

**OBJETIVOS:** Oferta de suelo industrial medio y extensivo.

### **CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE BRUTA: **175.680 m<sup>2</sup>**  
EDIFICABILIDAD BRUTA: **0,350 m<sup>2</sup> techo/ m<sup>2</sup> suelo.**  
TOTAL SUPERFICIE  
EDIFICABLE: **61.488 m<sup>2</sup> techo.**

USO GLOBAL: **Industrial - terciario.**  
TIPOLOGÍA: **Todas industriales y terciario aislado.**  
DENSIDAD DE VIVIENDAS:.  
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:  
SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA:

SISTEMA GENERAL ADSCRITO: -

CESIONES: Las que determine la LOUA y el Reglamento de Planeamiento.

### **GESTIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: **Cooperación.**  
INICIATIVA: **Pública.**  
TITULARIDAD: **Privada.**  
ÁREA DE REPARTO: **C**  
CESIONES: Las que determine la LOUA y el Reglamento de Planeamiento, viales, 10%  
aprovechamiento del sector y exceso aprovechamiento.

APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE REPARTO:	<b>0,34762 UA/m<sup>2</sup></b>
SUPERFICIE LUCRATIVA: ( SL)	<b>61.488 U.A.</b>
APROVECHAMIENTO DEL SECTOR:	<b>61.070 U.A.</b>
Aprovechamiento susceptible de apropiación: ( 90% AS)	<b>54.963 U.A.</b>
Aprovechamiento de cesión al Ayto: ( 10% AS)	<b>6.107 U.A.</b>
Exceso/defecto aprovechamiento: ( SL-AS)	<b>418 U.A.</b>

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO:  
Proyecto de Reparcelación  
Proyecto de urbanización



**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

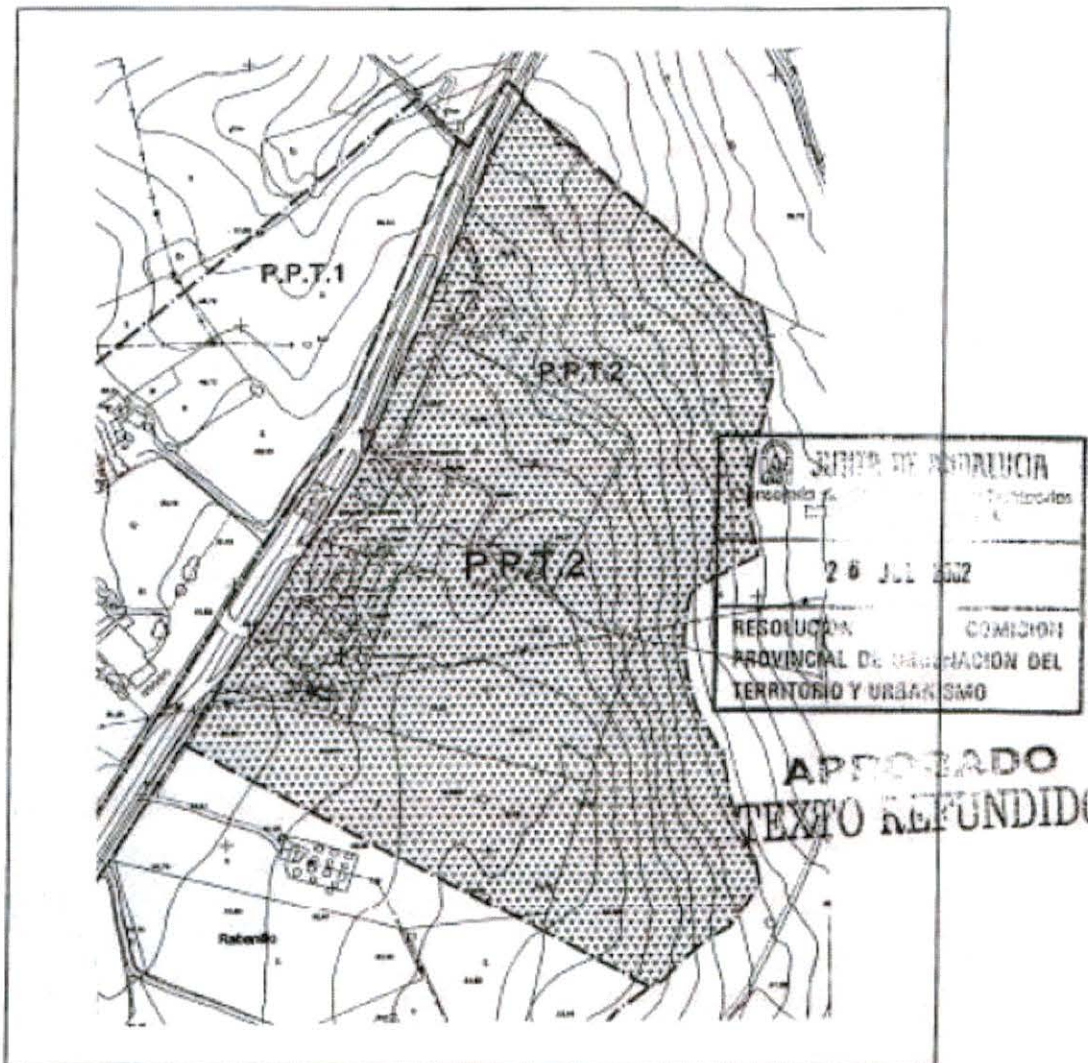
CLASIFICACIÓN DEL SUELO:  
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

Urbanizable Ordenado

-

La Concepción  
SUO-2 (PPT-2)

**LOCALIZACIÓN:** Ubicado al norte de la población. Su límite suroeste lo establece con el antiguo PPT1 y Crta Nacional IV, el sureste con el suelo no urbanizable, y al sur con el PPT-3.





CLASIFICACIÓN DEL SUELO: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	<b>Urbanizable Ordenado</b> -	<b>SUO-3</b> <b>(Ampliación PPT-1)</b>
---	----------------------------------	---

**OBJETIVOS:** Oferta de suelo industrial intensivo y medio.

**CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE BRUTA:	<b>321.724,59 m<sup>2</sup></b>
EDIFICABILIDAD BRUTA:	<b>0,50 m<sup>2</sup> techo/ m<sup>2</sup> suelo.</b>
TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE:	<b>160.862,30 m<sup>2</sup> techo.</b>
USO GLOBAL:	<b>Industrial.</b>
TIPOLOGÍA:	<b>Todas industriales y compatibles.</b>
DENSIDAD DE VIVIENDAS:.	
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	
SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA:	<b>200 m<sup>2</sup></b>
SISTEMA GENERAL ADSCRITO:	<b>SSGG "La Gineta". 12.500 m<sup>2</sup></b>
CESIONES:	Las que determine la LOUA y el Reglamento de Planeamiento.

**GESTIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN:	<b>Cooperación.</b>
INICIATIVA:	<b>Pública.</b>
TITULARIDAD:	<b>Privada.</b>
ÁREA DE REPARTO:	<b>D</b>
CESIONES:	Las que determine la LOUA y el Reglamento de Planeamiento, viales, 10% aprovechamiento del sector y exceso aprovechamiento.
APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE REPARTO:	<b>0,4812 UA/m<sup>2</sup></b>
SUPERFICIE LUCRATIVA: ( SL)	<b>160.862,30 U.A.</b>
APROVECHAMIENTO DEL SECTOR:	<b>154.813,73 U.A.</b>
Aprovechamiento susceptible de apropiación: ( 90% AS)	<b>139.332,36 U.A.</b>
Aprovechamiento de cesión al Ayto: ( 10% AS)	<b>15.481,37 U.A.</b>
Exceso/defecto aprovechamiento: ( SL-AS)	<b>6.048,57 U.A.</b>
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO:	Proyecto de Reparcelación Proyecto de urbanización



**CONDICIONES DE DESARROLLO:** La ordenación pormenorizada del sector tiene carácter vinculante para el desarrollo del suelo urbanizable ordenado definido.

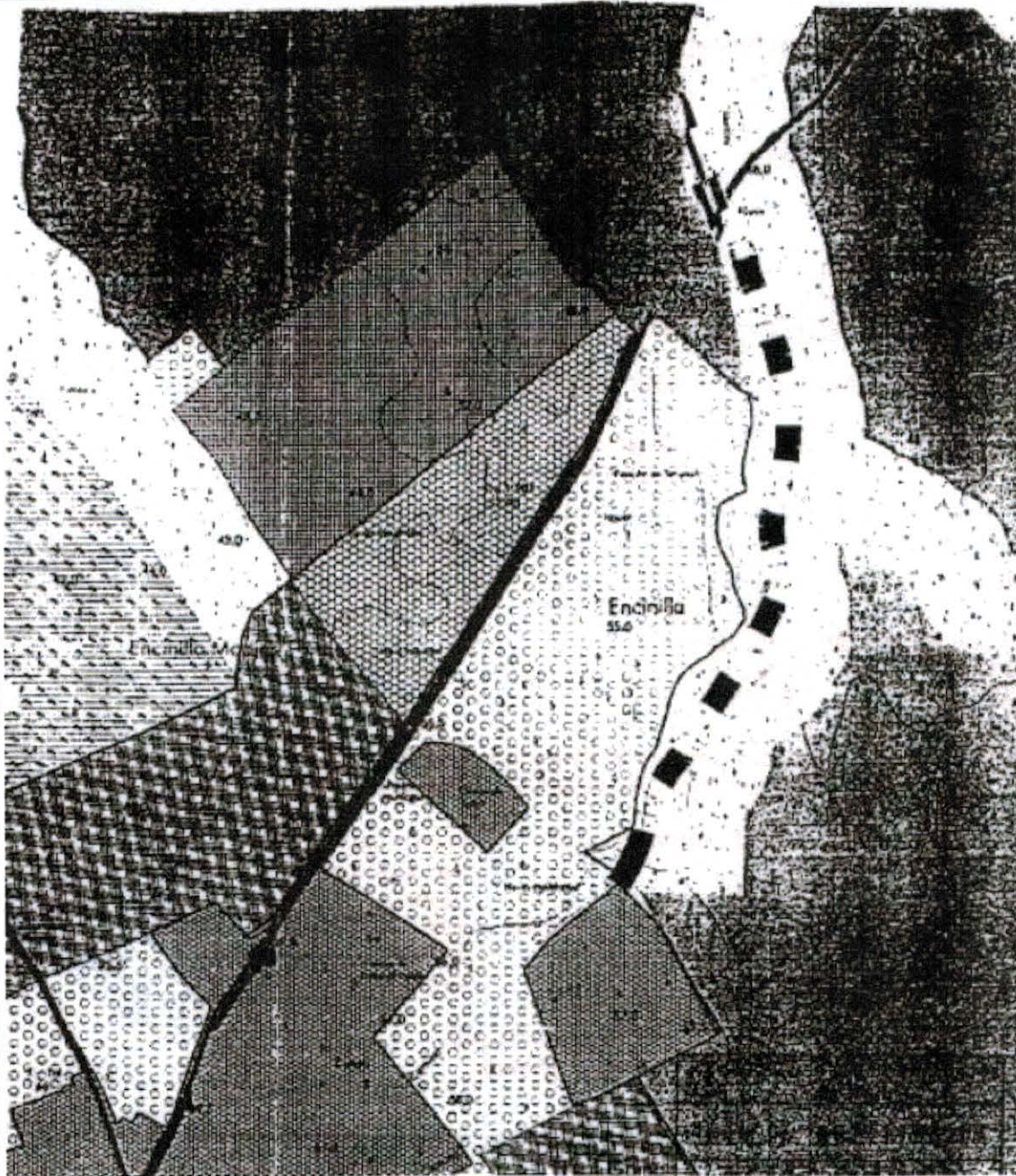


CLASIFICACIÓN DEL SUELO:  
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

Urbanizable Ordenado  
-

SUO-3  
(Ampliación PPT  
1)

**LOCALIZACIÓN:** Ubicado al norte de la población. Su límite oeste, norte y sur linda con el suelo no urbanizable común, al este con el suelo urbano consolidado tras el desarrollo del sector PPT-1 "Centro de Transportes".





CLASIFICACIÓN DEL SUELO: **Urbanizable Ordenado**  
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO: -

**La Calera  
SUO-4 (UE-2 PP-  
3)**

**OBJETIVOS:** Oferta de suelos residenciales de media densidad. Se ajusta proporcionalmente los parámetros urbanísticos al resto de terrenos que conforman la UE-2 de dicho sector original.

#### CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

SUPERFICIE BRUTA: **23.144 m<sup>2</sup>**  
EDIFICABILIDAD BRUTA: **0,60 m<sup>2</sup> techo/ m<sup>2</sup> suelo.**  
TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE: **13.886 m<sup>2</sup> techo.**

USO GLOBAL: **Residencial media**  
TIPOLOGÍA: **Unifamiliar adosada**  
DENSIDAD DE VIVIENDAS: **45 vvdas/Ha.**  
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: **104**  
SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA: **90 m<sup>2</sup>**

SISTEMA GENERAL ADSCRITO: **Sistema General Espacios Libres. 11.258 m<sup>2</sup>**

CESIONES: Las que determine la LOUA y el Reglamento de Planeamiento.

#### GESTIÓN

SISTEMA DE ACTUACIÓN: **Cooperación.**  
INICIATIVA: **Pública.**  
TITULARIDAD: **Privada.**  
ÁREA DE REPARTO: **B**  
CESIONES: Las que determine la LOUA y el Reglamento de Planeamiento, **vales**  
Sistema General, 10% aprovechamiento del sector y exceso aprovechamiento.

APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE REPARTO: **0,5391 U.A./m<sup>2</sup>**  
SUPERFICIE LUCRATIVA: ( SL) **13.886 U.A.**  
APROVECHAMIENTO DEL SECTOR: ( AS) **12.477 U.A.**  
Aprovechamiento susceptible de apropiación: ( 90% AS) **11.229 U.A.**  
Aprovechamiento de cesión al Ayto: ( 10% AS) **1.248 U.A.**  
Exceso/defecto aprovechamiento: ( SL-AS) **1.409 U.A.**

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO:  
Proyecto de Reparcelación  
Proyecto de urbanización



**CONDICIONES DE DESARROLLO:** El desarrollo del sector requiere la cesión de los terrenos destinados a Sistema General Espacios Libres. El viario emplazado al norte del Sector, que forma parte de la ronda oriental proyectada, tendrá carácter vinculante.



CLASIFICACIÓN DEL SUELO:  
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

Urbanizable Ordenado

-

La Calera  
SUO-4 (UE-2 PP-  
3)

**LOCALIZACIÓN:** Ubicado al este de la población. Su límite oeste y sur lo establece con el suelo urbano, y el este y norte con el suelo no urbanizable.





CLASIFICACIÓN DEL SUELO: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	<b>Urbanizable Sectorizado Plan Parcial</b>	<b>Rodalabota SUS-1 (PP-1)</b>
---	---	------------------------------------

**OBJETIVOS:** Ampliación de los suelos industriales de Rodalabota. Se tramita paralelamente Modificación del Planeamiento general para recalificación de suelo a residencial, que ajustará los parámetros urbanísticos.

<b>CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN</b>	
SUPERFICIE BRUTA:	<b>128.780 m<sup>2</sup></b>
EDIFICABILIDAD BRUTA:	<b>0,50 m<sup>2</sup> techo/ m<sup>2</sup> suelo.</b>
TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE:	<b>64.390 m<sup>2</sup> techo.</b>
USO GLOBAL:	<b>Industrial</b>
TIPOLOGÍA:	<b>Naves adosadas</b>
DENSIDAD DE VIVIENDAS: Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:	
SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA:	<b>150 m<sup>2</sup></b>
SISTEMA GENERAL ADSCRITO:	<b>Sistema General Deportivo. 25.132 m<sup>2</sup> Sistema General Equipamiento Medioambiental. 5.000 m<sup>2</sup></b>
CESIONES:	Las que determine la LOUA y el Reglamento de Planeamiento.

<b>GESTIÓN</b>	
SISTEMA DE ACTUACIÓN:	<b>Cooperación.</b>
INICIATIVA:	<b>Pública.</b>
TITULARIDAD:	<b>Privada.</b>
ÁREA DE REPARTO:	<b>A</b>
CESIONES:	Las que determine la LOUA y el Reglamento de Planeamiento, viales, Sistema General, 10% aprovechamiento del sector y exceso aprovechamiento.
APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE REPARTO:	<b>0,4282 U.A./m<sup>2</sup></b>
SUPERFICIE LUCRATIVA: ( SL)	<b>64.390 U.A.</b>
APROVECHAMIENTO DEL SECTOR: ( AS)	<b>55.143 U.A.</b>
Aprovechamiento susceptible de apropiación: ( 90% AS)	<b>49.629 U.A.</b>
Aprovechamiento de cesión al Ayto: ( 10% AS)	<b>5.514 U.A.</b>
Exceso/defecto aprovechamiento: ( SL-AS)	<b>9.247 U.A.</b>
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO:	Plan Parcial Proyecto de Reparcelación Proyecto de urbanización



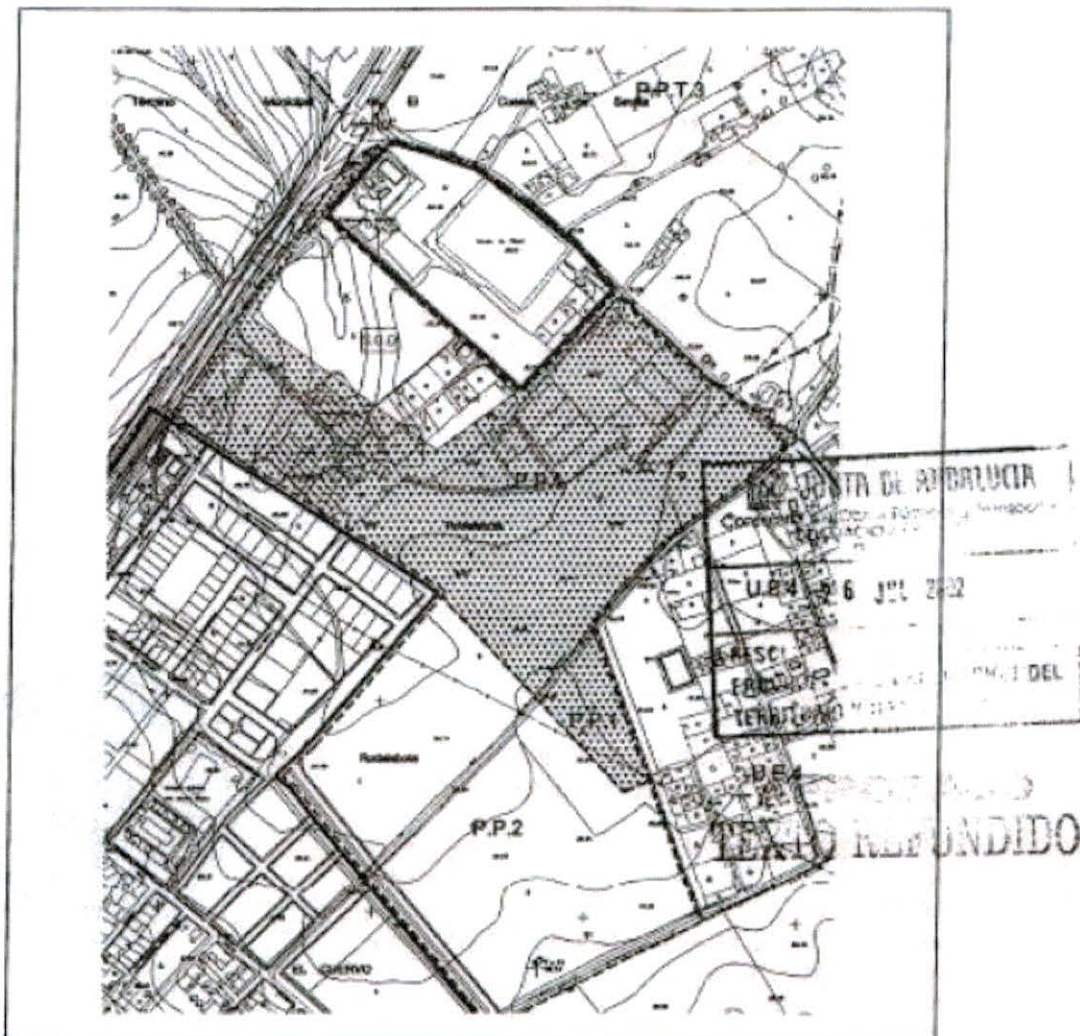
**CONDICIONES DE DESARROLLO:** El desarrollo del sector requiere la cesión de los terrenos destinados a Sistema General Deportivo y Sistema General de Equipamiento Medioambiental.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:  
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

Urbanizable  
Plan Parcial

Rodalabota  
SUS-1 (PP-1)

**LOCALIZACIÓN:** Ubicado al norte del suelo urbano, con límites occidentales con el Sistema General Viario ocupado por la Carretera Nacional IV, suelos pertenecientes al PPT3 al norte, suelos residenciales incluidos en el antiguo PP2 al este, y sur con suelo urbano.





CLASIFICACIÓN DEL SUELO: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	<b>Urbanizable Sectorizado Plan Parcial</b>	<b>Rabanillo-Gamo SUS-2 (PPT-3)</b>
---	---	---

**OBJETIVOS:** Oferta de suelo industrial medio y extensivo.

**CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE BRUTA: **177.984 m2**  
EDIFICABILIDAD BRUTA: **0,350 m2 techo/ m2 suelo.**  
TOTAL SUPERFICIE EDIFICABLE: **62.294 m2 techo.**

USO GLOBAL: **Industrial - terciario.**  
TIPOLOGÍA: **Todas industriales y terciario aislado.**  
DENSIDAD DE VIVIENDAS:.  
Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS:  
SUPERFICIE PARCELA MÍNIMA:

SISTEMA GENERAL ADSCRITO:

CESIONES: **Las que determine la LOUA y el Reglamento de Planeamiento.**

**GESTIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: **Cooperación.**  
INICIATIVA: **Pública.**  
TITULARIDAD: **Privada.**  
ÁREA DE REPARTO: **C**  
CESIONES: **Las que determine la LOUA y el Reglamento de Planeamiento, vales, Sistema General, 10% aprovechamiento del sector y exceso aprovechamiento.**

APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE REPARTO: **0,34762 UA/m2**  
SUPERFICIE LUCRATIVA: ( SL) **62.294 U.A.**  
APROVECHAMIENTO DEL SECTOR: **61.871 U.A.**  
Aprovechamiento susceptible de apropiación: ( 90% AS) **55.684 U.A.**  
Aprovechamiento de cesión al Ayto: ( 10% AS) **6.187 U.A.**  
Exceso/defecto aprovechamiento: ( SL-AS) **423 U.A.**

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO: **Plan Parcial  
Proyecto de Reparcelación  
Proyecto de urbanización**



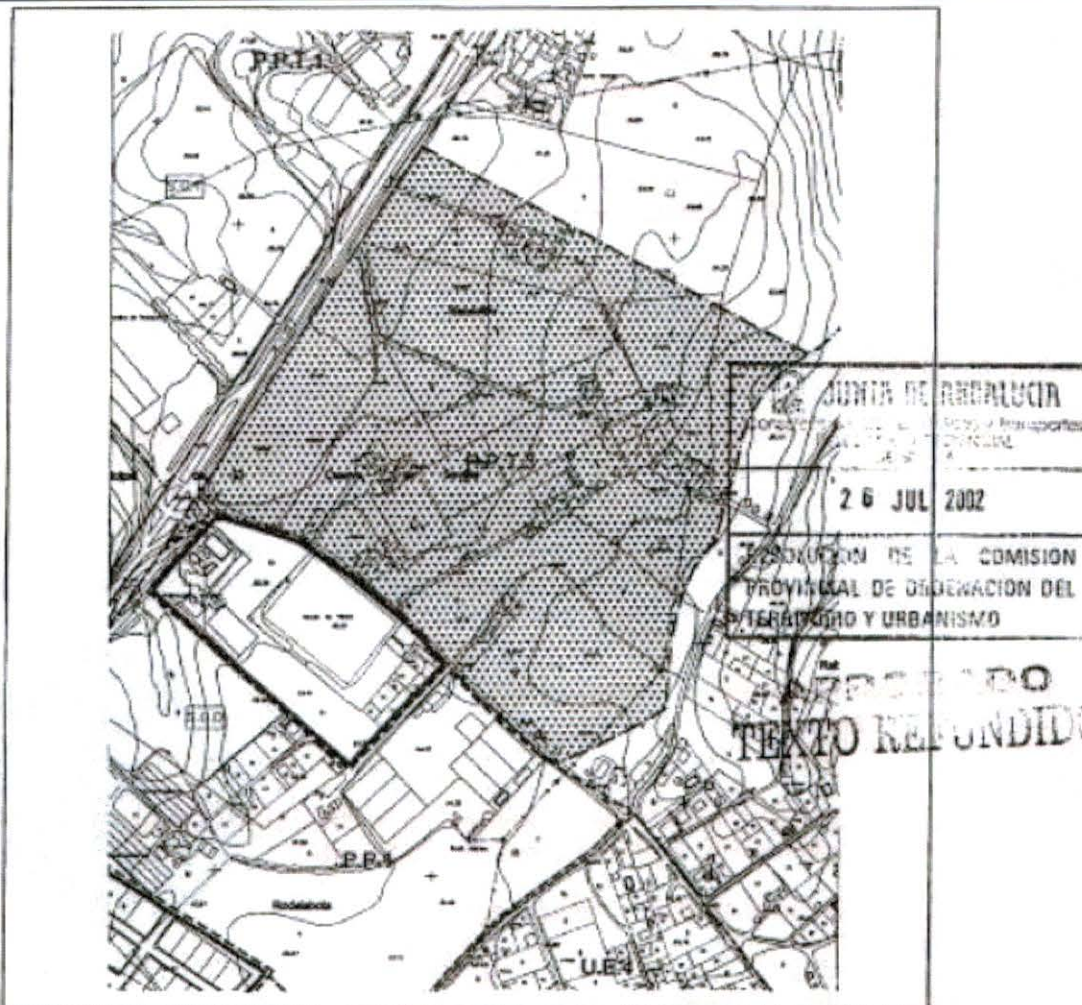
**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:  
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

Urbanizable Sectorizado  
Plan Parcial

Rabanillo-Gamo  
SUS-2 (PPT-3)

**LOCALIZACIÓN:** Ubicado al norte de la población. Su límite sur lo establece con el antiguo sector PP2 , oeste con Carretera Nacional IV, al norte con el ámbito del PPT2 y al este con suelo no urbanizable de protección a los cursos del agua.





CLASIFICACIÓN DEL SUELO: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	<b>Urbanizable Sectorizado Plan Especial</b>	<b>Sistema General Deportivo SGD</b>
---	--	--

**OBJETIVOS:** Ampliación del Polideportivo existente.

**CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE BRUTA: **25.132 m<sup>2</sup>**

**GESTIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: **Cooperación.**  
INICIATIVA: **Pública.**  
TITULARIDAD: **Privada.**  
ÁREA DE REPARTO: **A**  
CESIONES:

APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE REPARTO: **0,4282 UA/m2**  
SUPERFICIE LUCRATIVA: ( SL) **0 UA**  
APROVECHAMIENTO DEL SECTOR:  
Aprovechamiento susceptible de apropiación: ( 90% AS)  
Aprovechamiento de cesión al Ayto: ( 10% AS)  
Exceso/defecto aprovechamiento: ( SL-AS)

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO: Plan Especial  
Proyecto de Reparcelación  
Proyecto de urbanización



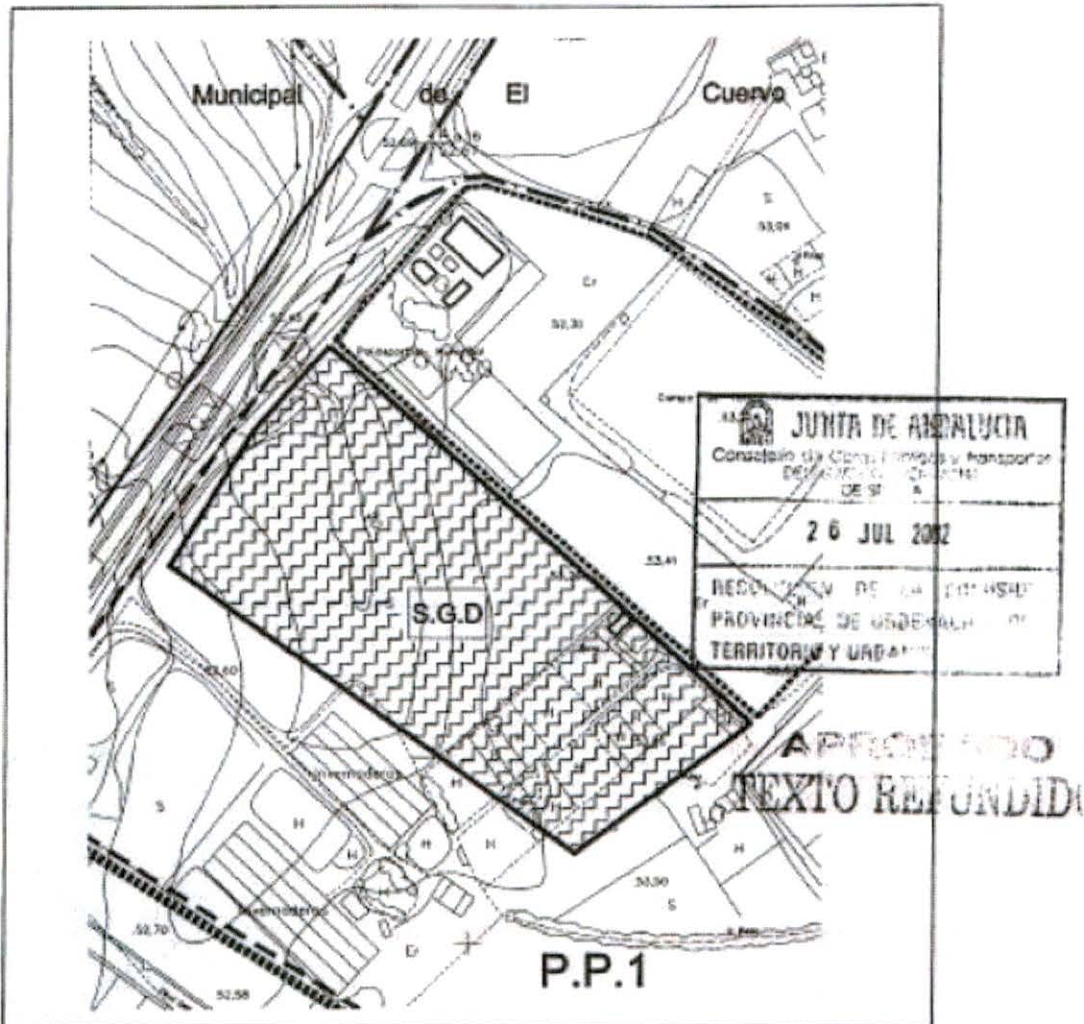
**CONDICIONES DE DESARROLLO:** Los Planes Parciales gestionarán el suelo y compensará a los propietarios de los mismos con el exceso de los sectores PP1 y PP2.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:  
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

Urbanizable Sectorizado  
Plan Especial

Sistema General  
Deportivo  
SGD

**LOCALIZACIÓN:** Ubicado al norte de la población. Su límite norte lo establece con el Sistema General Deportivo preexistente, al oeste o sur con PP1 y al este con antiguo PP2.





CLASIFICACIÓN DEL SUELO:  
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

**Urbanizable Sectorizado  
Plan Especial**

**Sistema General  
Equipamiento  
Medioambiental  
SGEM**

**OBJETIVOS:** Creación de una zona observatorio de la Laguna de Los Tollos compatible con cualquier uso medioambiental, siendo necesaria la gestión de su consecución.

#### **CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE BRUTA: **5.000 m<sup>2</sup>**

#### **GESTIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: **Cooperación.**

INICIATIVA: **Pública.**

TITULARIDAD: **Privada.**

ÁREA DE REPARTO: **A**

CESIONES:

APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE REPARTO: **0,4282 UA/m<sup>2</sup>**

SUPERFICIE LUCRATIVA: ( SL) **0 UA**

APROVECHAMIENTO DEL SECTOR:

Aprovechamiento susceptible de apropiación: ( 90% AS)

Aprovechamiento de cesión al Ayto: ( 10% AS)

Exceso/defecto aprovechamiento: ( SL-AS)

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO: Plan Especial  
Proyecto de Reparcelación  
Proyecto de urbanización



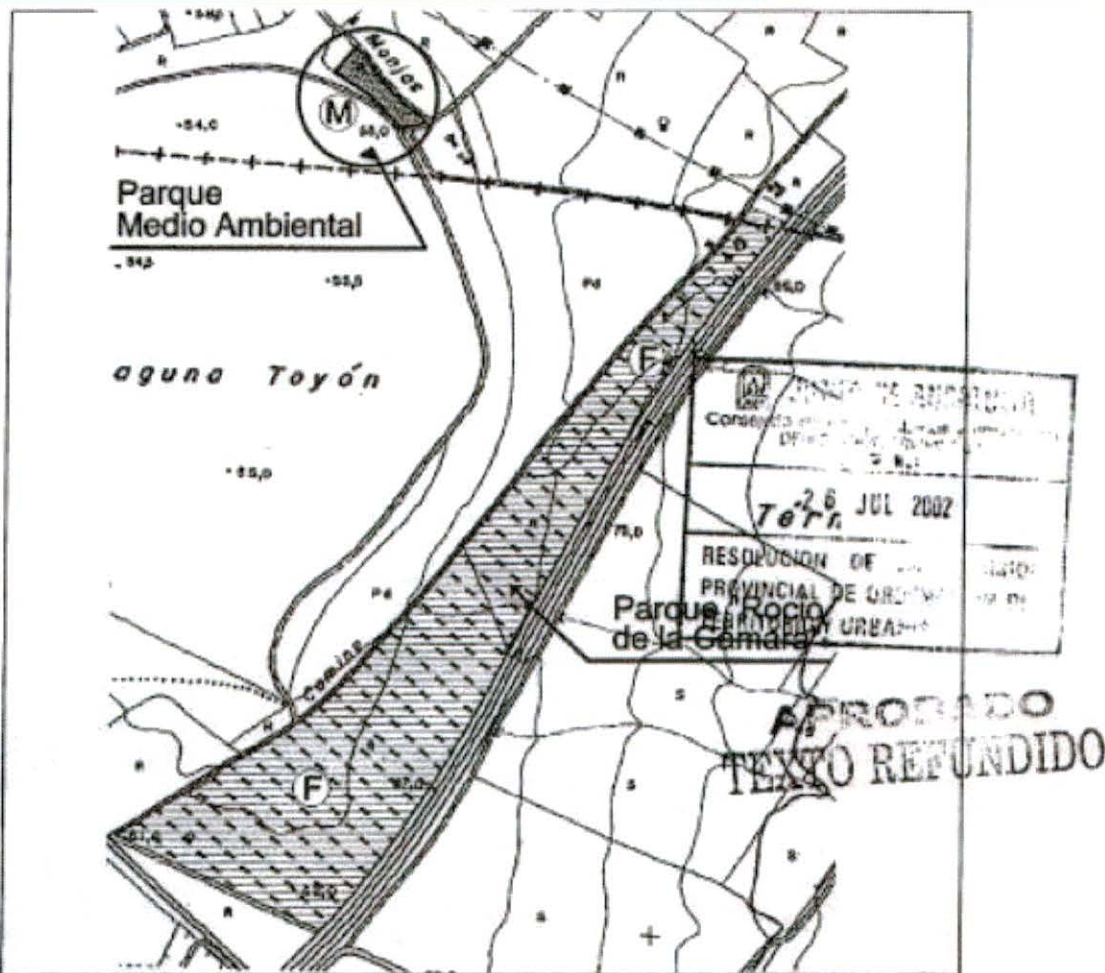
**CONDICIONES DE DESARROLLO:** Los Planes Parciales gestionarán el suelo y compensará a los propietarios de los mismos con el exceso de los sectores PP1 y PP2.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:  
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

Urbanizable Sectorizado  
Plan Especial

Sistema General  
Equipamiento  
Medioambiental  
SGEM

**LOCALIZACIÓN:** Ubicado al este de la población. Corresponde a la parcela catastral rústica 170 B del Polígono 8. Linda, al norte, con parcela catastral 79 del citado polígono ; sur, Cañada de la Divisoria de Las Ventas y linderos del término municipal; este, parcela catastral 80; y oeste, Cañada de la Divisoria de las Ventas y resto de finca matriz.





CLASIFICACIÓN DEL SUELO:  
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

**Urbanizable Sectorizado  
Plan Especial**

**Sistema General  
Espacios Libres  
SGEL**

**OBJETIVOS:** Reserva de Suelo para Parque Urbano en fachada oeste de la ciudad.

### **CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE BRUTA: **35.000 m<sup>2</sup>**

### **GESTIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: **Cooperación.**

INICIATIVA: **Pública.**

TITULARIDAD: **Privada.**

ÁREA DE REPARTO: **B**

CESIONES:

APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE REPARTO: **0,5391 UA/m<sup>2</sup>**  
SUPERFICIE LUCRATIVA: ( SL) **0 UA**

APROVECHAMIENTO DEL SECTOR:

Aprovechamiento susceptible de apropiación: ( 90% AS)

Aprovechamiento de cesión al Ayto: ( 10% AS)

Exceso/defecto aprovechamiento: ( SL-AS)

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO: Plan Especial  
Proyecto de Reparcelación  
Proyecto de urbanización



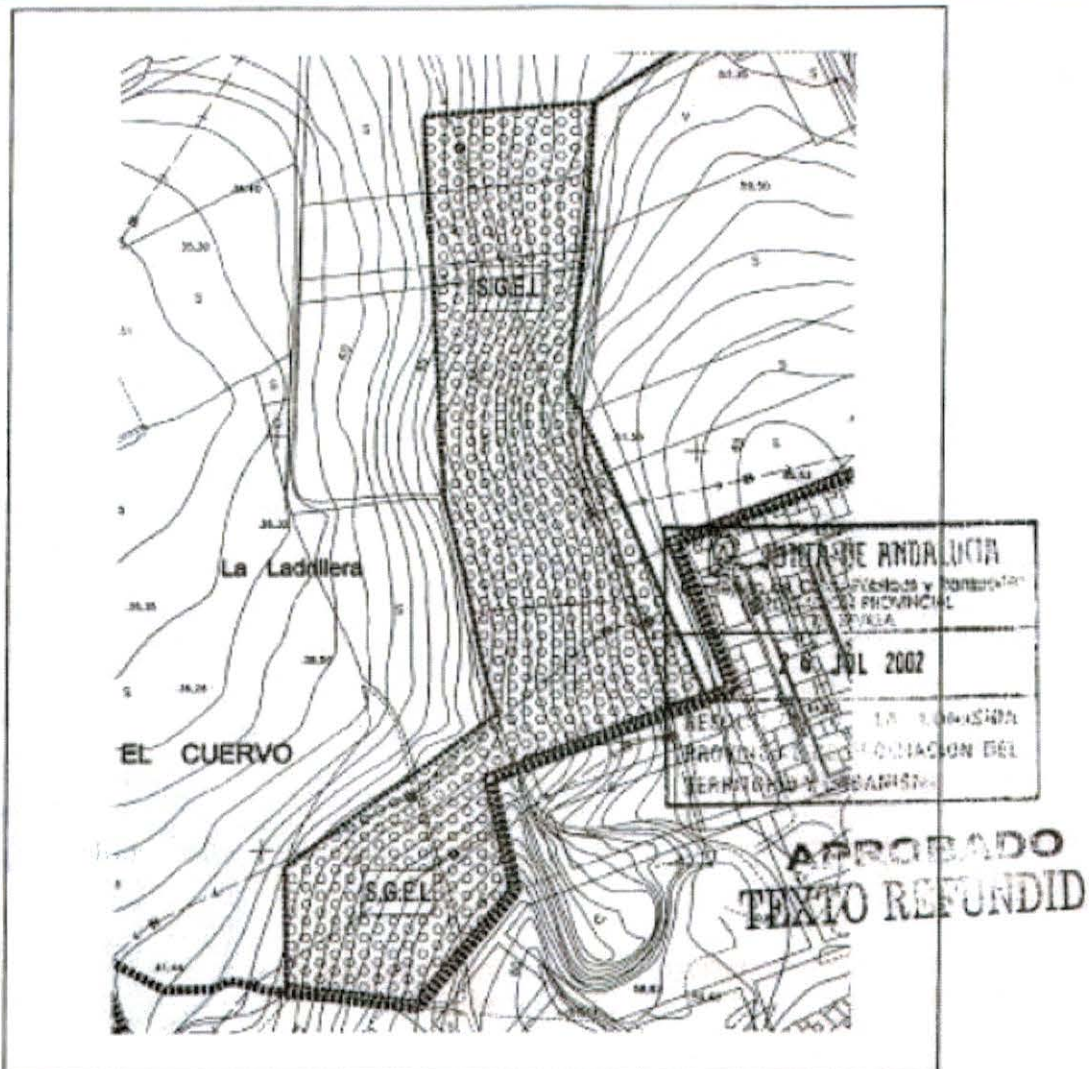
**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:  
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

Urbanizable Sectorizado  
Plan Especial

Sistema General  
Espacios Libres  
SGEL

**LOCALIZACIÓN:** Ubicado al oeste de la población. Su límite norte lo establece con el antiguo sector PP5, este con suelo urbano, y oeste y sur con el suelo no urbanizable.





CLASIFICACIÓN DEL SUELO:  
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

Urbanizable Sectorizado  
Plan Especial

Sistema General  
Viario  
SGV

**OBJETIVOS:** Suelo pertenecientes al Sistema General Viario.

#### CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

SUPERFICIE BRUTA: 36.642 m<sup>2</sup> en Crtra Nacional IV

#### GESTIÓN

El sistema está completamente desarrollado por lo que no repercute en cargas sobre el resto de sectores que forman parte del Área de Reparto.

ÁREA DE REPARTO: B.



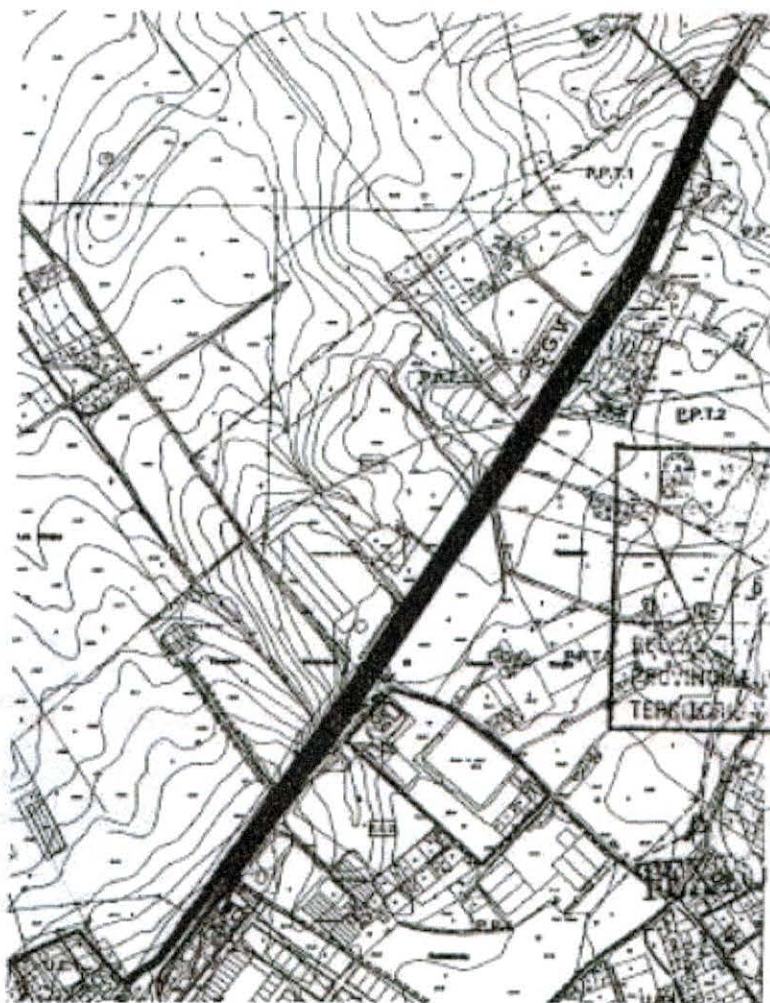
**CONDICIONES DE DESARROLLO:**

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:  
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

Urbanizable Sectorizado

Sistema General  
Viario  
SGV

**LOCALIZACIÓN:** - Crtra Nacional IV en dirección Sevilla hasta límites del PPT1, PPT-3 y antiguo PPT2.



REPUBLICA DE ANDALUCÍA  
5 JUL 2002  
PROVINCIA DE CÁDIZ  
REPUBLICA DE ANDALUCÍA



CLASIFICACIÓN DEL SUELO: PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:	<b>Urbanizable Sectorizado Plan Especial</b>	<b>Sistema General Industrial SGI</b>
---	--	---

**OBJETIVOS:** Infraestructura de Servicios a los sectores industriales del Área de Reparto C.

**CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE BRUTA: **37.156 m<sup>2</sup>**

**GESTIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: **Cooperación.**  
INICIATIVA: **Pública.**  
TITULARIDAD: **Privada.**  
ÁREA DE REPARTO: **C**  
CESIONES:

APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE REPARTO: **0,34762 UA/m<sup>2</sup>**  
SUPERFICIE LUCRATIVA: ( SL) **0 UA**  
APROVECHAMIENTO DEL SECTOR:  
Aprovechamiento susceptible de apropiación: ( 90% AS)  
Aprovechamiento de cesión al Ayto: ( 10% AS)  
Exceso/defecto aprovechamiento: ( SL-AS)

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO: Plan Especial  
Proyecto de Reparcelación  
Proyecto de urbanización



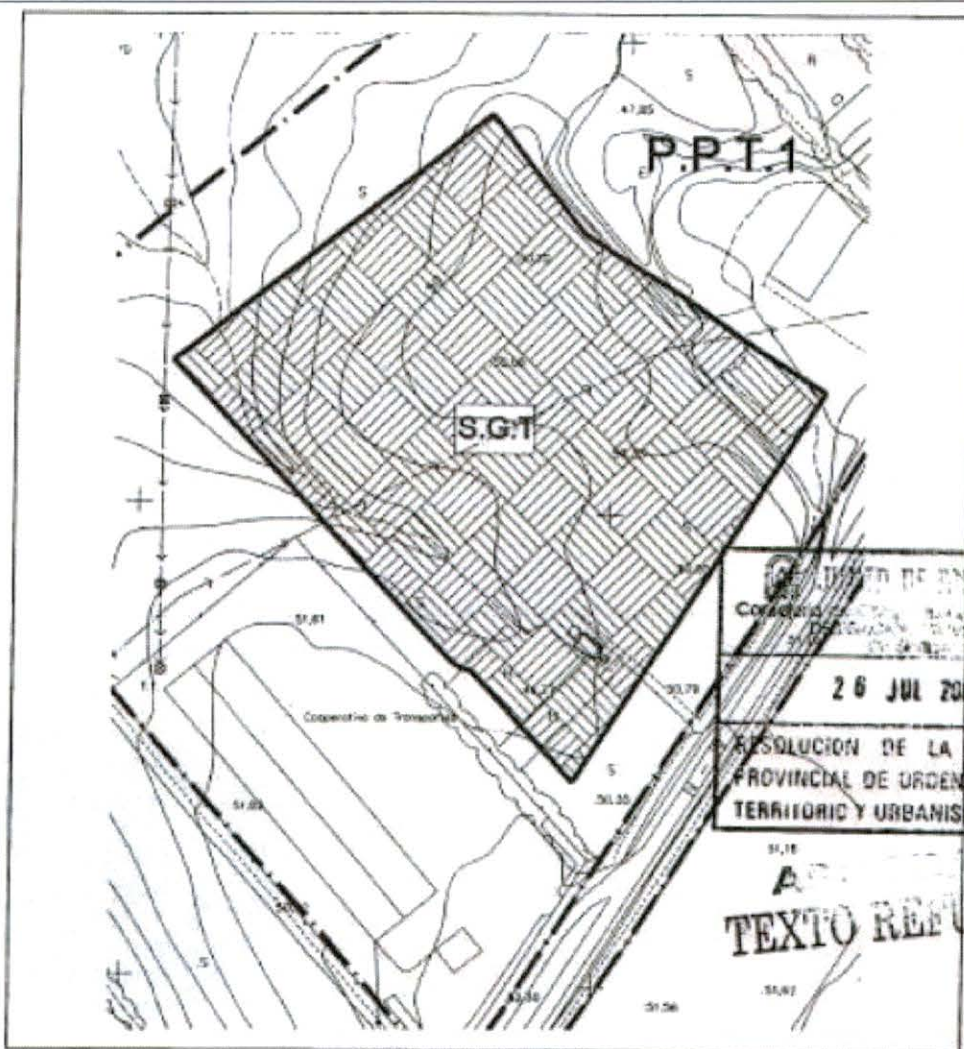
**CONDICIONES DE DESARROLLO:** El Plan Parcial del PPT1 gestiona el suelo y compensará a los propietarios del SGI con el exceso de aprovechamiento.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:  
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

Urbanizable Sectorizado  
Plan Especial

Sistema General  
Industrial  
SGI

**LOCALIZACIÓN:** Sus límites quedan todos establecidos con los terrenos pertenecientes al antiguo sector PPT1.





CLASIFICACIÓN DEL SUELO:  
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

**Urbanizable Sectorizado  
Plan Especial**

**Sistema General  
Espacios Libres  
SGEL**

**OBJETIVOS:** Reserva de Suelo para Parque Urbano en fachada norte de la ciudad.

#### **CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN**

SUPERFICIE BRUTA: **12.500 m<sup>2</sup>**

#### **GESTIÓN**

SISTEMA DE ACTUACIÓN: **Cooperación.**

INICIATIVA: **Pública.**

TITULARIDAD: **Privada.**

ÁREA DE REPARTO: **D**

CESIONES:

APROVECHAMIENTO DEL ÁREA DE REPARTO: **0,4812 UA/m<sup>2</sup>**

SUPERFICIE LUCRATIVA: ( SL) **0 UA**

APROVECHAMIENTO DEL SECTOR:

Aprovechamiento susceptible de apropiación: ( 90% AS)

Aprovechamiento de cesión al Ayto: ( 10% AS)

Exceso/defecto aprovechamiento: ( SL-AS)

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO: Plan Especial  
Proyecto de Reparcelación  
Proyecto de urbanización



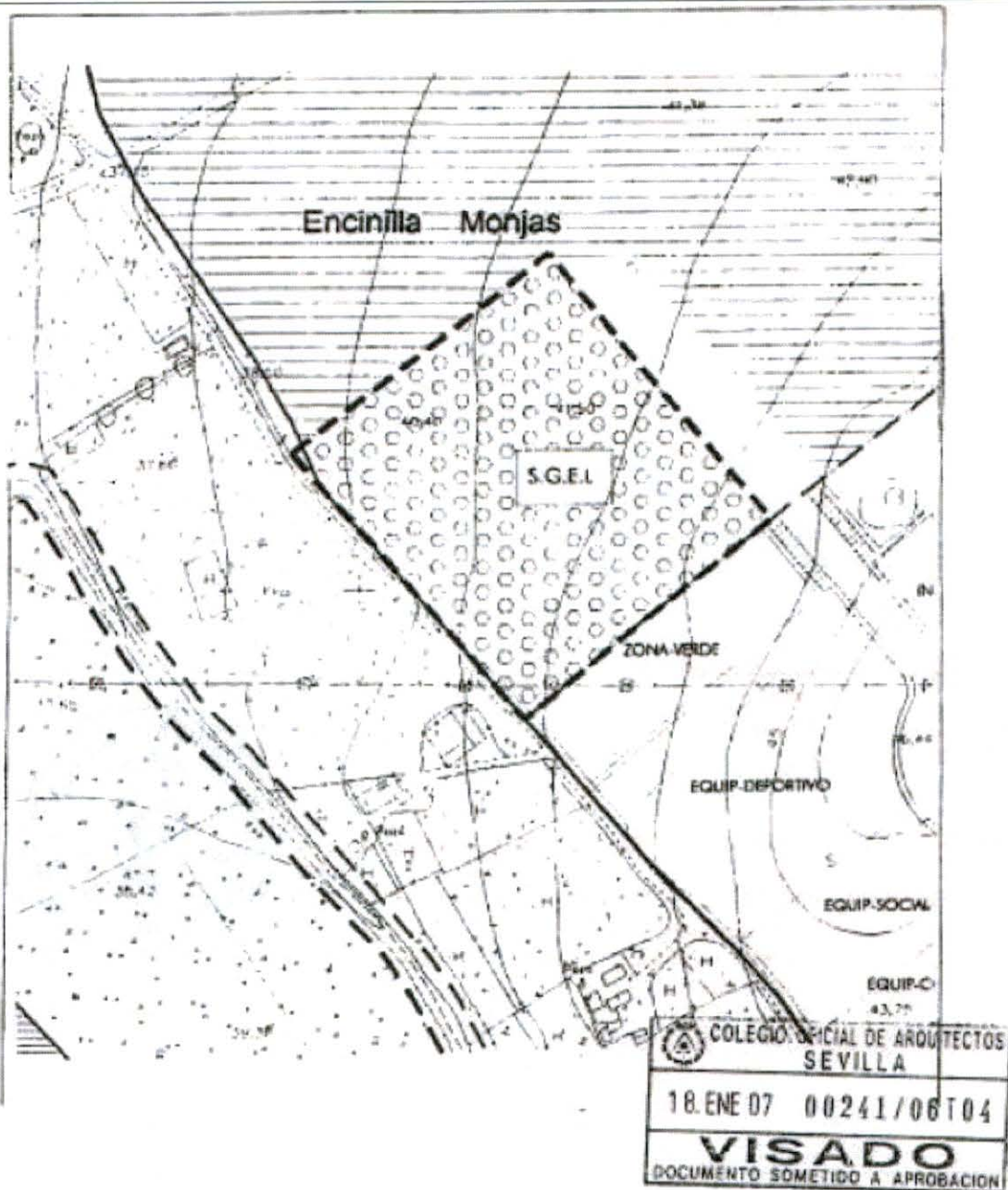
**CONDICIONES DE DESARROLLO:** El Sector Ampliación PPT-1 "Centro de Transportes" gestionará el suelo y compensará a los propietarios del SSGG en el exceso de aprovechamiento.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:  
PLANEAMIENTO DE DESARROLLO:

Urbanizable Sectorizado  
Plan Especial

Sistema General  
Espacios Libres  
SGEL

**LOCALIZACIÓN:** Ubicado al norte de la población. Su límite este lo establece con el sector Ampliación PPT-1 del suelo urbanizable ordenado, lindando en sus bordes norte, oeste y sur con el suelo no urbanizable.







**ART. VI.- SE ADAPTA A LA LOUA LA REDACCIÓN DEL CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES DEL TÍTULO TERCERO RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE DEL LIBRO QUINTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS.**

LIBRO QUINTO.

TÍTULO TERCERO. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES GENERALES.

**Artículo 5.64. Ámbito.**

El presente Título será de aplicación al suelo clasificado como no urbanizable, delimitado en los planos de ordenación estructural, al que se asigna este régimen en aplicación de los criterios establecidos por la legislación urbanística<sup>xv</sup>. Las Normas de Ordenación tienen por objeto en el suelo No Urbanizable, preservarlo del proceso de desarrollo urbano, estableciendo medidas de protección del medio ambiente, del paisaje y demás elementos naturales, suelo, flora, y fauna. El suelo no urbanizable estará sujeto a las determinaciones que prevén las presentes normas y a las limitaciones que con carácter general señala la legislación aplicable.

**Artículo 5.65. Categorías.**

1. De acuerdo con los criterios de la legislación urbanística, el Plan distingue las categorías de suelo no urbanizable que se relacionan en el presente artículo, a los efectos de determinar el régimen urbanístico de aplicación. Su delimitación se recoge en el plano de ordenación completa correspondiente.

**2. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica (OE):**

- a. S.N.U.E.P. de vías pecuarias.
- b. S.N.U.E.P. de cauces, riberas y márgenes
- c. S.N.U.E.P. PEPMF provincia de Cadiz.
- d. S.N.U.E.P. de infraestructuras y comunicaciones territoriales.

**3. Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación urbanística (OE):**

- a. S.N.U.E.P. forestales o paisajísticas.
- b. S.N.U.E.P. de valor natural o ambiental.

**4. Suelo no urbanizable de carácter natural o rural:**

- a. S.N.U. de carácter rural.

**Artículo 5.66. Normativa complementaria.**

Serán de aplicación al suelo no urbanizable, con carácter complementario, las determinaciones del Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de Espacios y Bienes Protegidos de la Provincia de Cádiz y Sevilla, y de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal y Complementarias en Suelo No Urbanizable de la Provincia de Sevilla, en su caso.

**Artículo 5.67. Actuaciones de interés público en suelo no urbanizable**

---

<sup>xv</sup> Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y LOUA, art. 46.1.



1. Son actuaciones de interés público en suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos establecidos en la legislación urbanística<sup>XVI</sup>:

- Utilidad pública o interés social
- Procedencia o necesidad de implantación en suelos que tengan este régimen jurídico.
- Compatibilidad con el régimen de la categoría de suelo.
- No inducción a la formación de nuevos asentamientos.

2. Las Actuaciones de Interés Público requieren la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación pertinente de acuerdo con lo previsto en la legislación<sup>XVII</sup>. Su admisión a trámite se realizará en base a la concurrencia de los requisitos exigibles<sup>XVIII</sup>, considerada en base a los criterios establecidos en el presente artículo.

3. Se considerará que concurre el requisito de **utilidad pública o interés social** cuando concorra alguno de los siguientes supuestos u otros de naturaleza análoga:

- a. La utilidad pública o el interés social vienen determinados por la normativa sectorial, y por el Ayuntamiento.
- b. Se trata de una dotación necesaria para el municipio.
- c. La actividad puede considerarse de carácter estratégico.
- d. Se generan efectos positivos relevantes y duraderos sobre la economía local.
- e. Se mejoran las condiciones de vida o empleo en grupos desfavorecidos de la población o personas con discapacidad.
- f. Otros efectos positivos de interés socioeconómico local o supramunicipal.

4. En relación a la **necesidad o procedencia de implantación en suelo no urbanizable**, tendríamos:

a. Se estimará que concurre la necesidad de implantación en suelo no urbanizable en los siguientes casos:

- Venga determinada por la propia naturaleza o carácter de la actividad, que ligue el uso a emplazamientos concretos en esta clase de suelo (actividades extractivas, infraestructuras, dotaciones, terciario y servicios aislados, usos deportivos y de ocio, actividades al aire libre, etc.)
- Ausencia de suelo urbano y urbanizable clasificado y apto para el uso previsto. Se deberá justificar el estado o previsión y plazos de desarrollo del suelo urbanizable destinado al uso pretendido en el municipio, en su caso.
- Carácter nocivo, insalubre, molesto o peligroso de la actuación, que la haga incompatible con el suelo urbano o urbanizable.
- Necesidad de gran superficie de terreno para la implantación de la actividad, ya sea edificada o no edificada (zonas de almacenaje, acopio, aparcamiento de maquinaria, secado al aire libre, etc.).

<sup>XVI</sup> LOUA, art. 42.1 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos).

<sup>XVII</sup> LOUA, arts. 42.2 y 3.

<sup>XVIII</sup> LOUA, art. 42.1 (modif. Ley 13/2005, art. 27 dos).



b. Se estimará que **no procede** la implantación de un uso en una determinada ubicación del suelo no urbanizable en los casos siguientes u otros de naturaleza análoga:

- El emplazamiento sea contiguo o adyacente a suelos clasificados como urbanos.
- La implantación en el emplazamiento pueda afectar negativamente el desarrollo urbanístico del Plan.
- La actuación no se ajuste al modelo de ordenación territorial establecido por el Plan.
- Pueden producirse afecciones negativas al mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos.
- Pueden producirse afecciones graves sobre la calidad de vida de la población, ya sea debido a la generación de ruidos, vibraciones, contaminación del aire, suelo o agua; por generar impactos ambientales severos sobre el medio abiótico, biótico o paisajístico; o porque la actuación sea claramente susceptible de padecer o intensificar riesgos naturales (geotécnicos, inundaciones, incendios).

5. Se considerará que concurre el requisito de **posibilidad de inducción de nuevos asentamientos** en base a lo establecido en el artículo 170 de las presentes Normas.

6. Se considerará la **compatibilidad con el régimen urbanístico** cuando se cumplan las normas que le sean de aplicación, así como las normas de aplicación directa de la legislación urbanística<sup>XIX</sup>.

#### **7. Garantía y prestación compensatoria.**

1. Para materializar los actos de obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario deberá asegurar la prestación de garantía en los términos previstos en la legislación vigente<sup>XX</sup>.

2. De igual manera, en los supuestos previstos en esta legislación<sup>XXI</sup>, el promotor de la actuación deberá pagar la prestación compensatoria en ella establecida, con objeto de gravar las obras o instalaciones no vinculadas a la explotación.

#### **Artículo 5.68. Régimen urbanístico**

##### **1. Suelo no urbanizable no adscrito a ninguna categoría de especial protección:**

Son autorizables los actos precisos para la explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga de los terrenos, así como las edificaciones e instalaciones y actuaciones de interés público determinadas en la legislación urbanística<sup>XXII</sup>.

##### **2. Suelo no urbanizable de especial protección:**

Sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por el presente Plan General o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido.

##### **3. Suelo no urbanizable en el que deban implantarse infraestructuras y servicios, espacios libres o equipamientos públicos.**

Sólo se podrán llevar a cabo construcciones, obras o instalaciones de naturaleza provisional contempladas en la legislación urbanística<sup>XXIII</sup>.

<sup>XIX</sup> Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y LOUA, art. 57.

<sup>XX</sup> LOUA, art. 52.4.

<sup>XXI</sup> LOUA, art. 52.4.

<sup>XXII</sup> LOUA, art. 52.1.



### Artículo 5.69. Régimen de parcelaciones, divisiones o segregaciones.

1. Quedan prohibidas en suelo no urbanizable las segregaciones o divisiones de terrenos que constituyan parcelaciones urbanísticas conforme a lo establecido en la legislación urbanística<sup>XXIV</sup>.

2. Requerirán de licencia municipal de segregación aquellas segregaciones o divisiones que, estando expresamente permitidas por la presente normativa, tengan por finalidad la implantación de usos urbanísticos.

Dicha licencia municipal requerirá la aprobación previa o simultánea del oportuno Proyecto de Actuación o Plan Especial que legitime el uso urbanístico del terreno o finca.

3. Se expedirá declaración municipal de innecesariedad para las segregaciones o divisiones de naturaleza rústica que no tengan finalidad urbanística.

4. Son indivisibles los terrenos y fincas que reúnen las condiciones dimensionales y de afectación establecidas a estos efectos por la legislación de aplicación<sup>XXV</sup>.

5. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aún no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador único.

Igualmente, se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente al menos una de las siguientes manifestaciones:

a) Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.

b) Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros de anchura, con independencia de que cuenten con encintado de acera.

c) Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto cuando sean canalizaciones subterráneas, de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación de transformación común a todas ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de los servicios discurra por espacios comunales.

d) Contar con instalaciones comunales de centros sociales sanitarios, deportivos, de ocio y recreo, comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.

e) Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal o como vivienda unifamiliar de utilización no permanente.

f) Incumplir en alguna parcela las condiciones que las Normas establecen para la zona de suelo de que se trate.

<sup>XXIII</sup> LOUA, art. 52.1,

<sup>XXIV</sup> Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y LOUA, art. 66 (modif. Ley 13/2005, art.25) y art. 68.

<sup>XXV</sup> LOUA, Art. 67.





g) Existir publicidad, claramente mercantil, en el terreno o en que inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que la otorgó.

La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y otras intervenciones que se hubieran iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.

No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que pudieran generar situaciones incompatibles con este Plan, por implicar transformaciones de la naturaleza rústica de los terrenos, o constituir asentamientos de población.

6. En el suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en la legislación agraria, y, en cualquier caso, no podrán dar lugar a parcelas de dimensiones inferiores a aquéllas que racional y justificadamente puedan albergar una explotación agropecuaria viable, en función de las características específicas de cada tipo de terreno.

La prohibición de parcelación no comportará, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de la propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que los mismos reúnan alguno de los siguientes requisitos:

- a) Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria para la correspondiente localización.
- b) Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencia y que el número de lotes resultantes no fuera superior al de interesados, siempre que la normativa sectorial lo permita.
- c) Realizarse para agregar o agrupar predios colindantes.

Las divisiones, segregaciones y agregaciones anteriormente señaladas no necesitaran licencia municipal, debiendo únicamente comunicarse al Ayuntamiento según lo establecido en el artículo 66 apartados 4 y 5 de la LOUA, pudiendo en caso fundado de discrepancia iniciar las medidas previstas en el artículo 181 de la LOUA.

En cualquier caso que las segregaciones den origen a superficie inferior a la prevista en estas Normas en cada Zona será obligatoria la licencia municipal.

#### **Artículo 5.70. Formación de nuevos asentamientos. (OE)**

1. Conforme a lo dispuesto en la legislación urbanística<sup>xxvi</sup>, se considera que inducen a la formación de nuevos asentamientos los actos de segregaciones, obras o instalaciones que por sí mismos o por su situación respecto de asentamientos residenciales o de otro tipo de usos de carácter urbanístico, sean susceptibles de generar demandas de infraestructuras o servicios colectivos similares a los residenciales, impropios de la naturaleza de esta clase de suelo.

2. Se considera que existe riesgo objetivo de formación de nuevos asentamientos cuando se incumplan las normas de implantación (generales y particulares) contenidas en este Título y, en todo caso, cuando las edificaciones o instalaciones pretendan ubicarse a menos de 250 metros del núcleo urbano.

3. Además de la exigencia del cumplimiento de las citadas normas de implantación, se adoptarán las siguientes medidas para impedir la formación de nuevos asentamientos:

---

<sup>xxvi</sup> LOUA, art. 52.6.a).



- a. Se extremará la vigilancia sobre la apertura, mejora o reparación de caminos no integrados en proyectos de explotación o transformación agraria o minera autorizados por la Administración.
- b. Se instará a los Notarios y Registradores de la Propiedad a no inscribir parcelas resultantes de segregaciones de fincas, cuya superficie sea inferior a la unidad mínima de cultivo, salvo que previamente se aporte la correspondiente licencia urbanística aprobatoria de la actuación, cumpliéndose, en todo caso, lo previsto en la LOUA.
- c. Se extremará la vigilancia para evitar que por parte de las compañías suministradoras de servicios se efectúen contratos para edificios, construcciones o instalaciones que carezcan de la preceptiva licencia o autorización municipal.



**ART. VII.- SE ADAPTA A LA LOUA LA REDACCIÓN DEL CAPÍTULO PRIMERO DISPOSICIONES GENERALES DEL LIBRO SEXTO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS POR UN CAPÍTULO PRIMERO DEDICADO A LAS NORMAS PARA LA ADECUACIÓN DEL PLANEAMIENTO EN LOS SUELOS NO URBANIZABLES DE ESPECIAL PROTECCIÓN EN RELACIÓN A LA COMPATIBILIZACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS TERRITORIALES.**

LIBRO SEXTO.

CAPÍTULO PRIMERO. NORMAS PARA LA ADECUACIÓN DEL PLANEAMIENTO DEL SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN AL MEDIO NATURAL Y COMPATIBILIZACIÓN CON LAS INFRAESTRUCTURAS DEL TERRITORIO.

## **1. NORMAS PARA LA ADECUACIÓN DEL PLANEAMIENTO A LA LEGISLACIÓN DE AGUAS**

### **Artículo 1. Delimitación.**

1. Las Normas contenidas en el presente Capítulo serán de aplicación a ríos, arroyos, servicios de abastecimiento de agua y saneamiento de aguas residuales.

2.- Sin perjuicio de las Normas contenidas en el presente Capítulo, serán de preferente aplicación las siguientes Leyes, Reglamentos y Planes:

- a. RDL 01/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, modificado por la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social.
- b. RD 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, modificado por el RD 606/2003, de 23 de mayo.
- c. RD 1664/1998, de 24 de julio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico del Guadalquivir.
- d. Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional.
- e. Decreto 189/2002, de 2 de julio, por el que se aprueba el Plan de Prevenciones de Avenidas en Cauces Urbanos Andaluces.

### **Artículo 2. De las Zonas de Servidumbre y Policía en los Cauces Hidráulicos**

1. Con independencia de la clasificación del suelo prevista en el planeamiento general, se deberán respetar las siguientes limitaciones:

- a. Zona de Servidumbre. Se deberá respetar una banda de cinco (5,00) metros de anchura paralelas a los cauces para permitir el uso público regulado en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, con prohibición de edificar y plantar especies arbóreas sobre ellas (artículos 6 al 8 del RDPH).
- b. Zona de Policía. Se deberá obtener autorización previa del Organismo de Cuenca, para efectuar en la banda de cien (100,00) metros de anchura paralelas a los cauces, las siguientes actuaciones (artículos 6 al 9 y 78 a 82 del RDPH):
  - Alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno.
  - Construcciones de todo tipo, provisionales o definitivas.
  - Extracciones de áridos.
  - Acampadas colectivas que necesiten autorización de Organismos competentes en materia de campamentos turísticos.



- Otros usos o actividades que supongan un obstáculo a la corriente en régimen de avenidas.

2.- El planeamiento de desarrollo, así como los Proyectos de Urbanización u Obras concretos que se formulen en ejecución del presente Plan General, deberán obtener la correspondiente autorización del Organismo de Cuenca en la medida que corresponda la aplicación de las anteriores limitaciones y servidumbres.

3. El planeamiento de desarrollo deberá igualmente respetar las limitaciones y directrices establecidas en el artículo 15 del Plan de Prevenciones de Avenidas en Cauces Urbanos Andaluces.

### **Artículo 3. De las Zonas Inundables**

1.- Los Proyecto de Urbanización u Obras concretos que se formulen en ejecución del planeamiento general que abarquen zonas que cierta o previsiblemente pudieran ser inundables, deberán aportar un Estudio Hidrológico que contemple la no inundabilidad de los cauces afectados para una avenida de período de retorno de quinientos (500) años.

2.- Del mismo modo, se deberá respetar las limitaciones y directrices establecidas en el artículo 14 del Plan de Prevenciones de Avenidas en Cauces Urbanos Andaluces, para las zonas que resulten potencialmente inundables.

### **Artículo 4. Del Dominio Público Hidráulico**

Los Proyectos de Urbanización o de Obras concretos que se formulen en ejecución del planeamiento general que afecten a los cauces indicados, deberán dimensionar las obras a realizar sobre dichos cauces para evacuar sin daños la avenida de quinientos (500) años de período de retorno, sin empeorar las condiciones preexistentes de desagüe (artículo 67.6 del Plan Hidrológico del Guadalquivir), debiéndose obtener autorización previa del Organismo de Cuenca para el uso de las obras dentro del cauce público (artículos 51 al 77, 126, 127 y 136 del RDPH).

### **Artículo 5. Del Abastecimiento de Agua Potable**

Las actuaciones urbanísticas que se realicen en desarrollo del planeamiento general y necesiten de abastecimiento de agua potable, deberán prever su conexión a la red general de abastecimiento municipal o supramunicipal.

### **Artículo 6. Del Saneamiento de Aguas Residuales.**

1.- Las actuaciones urbanísticas que se realicen en Suelo Urbano y sean productoras de aguas residuales, deberán prever su conexión a la red general municipal o supramunicipal de saneamiento, previos los tratamientos que sean obligados en cada caso. Excepcionalmente, y cuando sea necesario el uso del agua depurada para el riego de instalaciones o jardines, los Proyectos de Urbanización u Obras concretos, podrán prever la no conexión a las redes generales, debiendo en este caso prever las necesarias instalaciones de depuración propias que garanticen el adecuado tratamiento de las aguas residuales, así como obtener las autorizaciones y concesiones Administrativas, tanto para las instalaciones de depuración, como para el posterior uso del agua depurada.

2.- Las actuaciones urbanísticas que se realicen en Suelo No Urbanizable que no puedan conectar a la red general de saneamiento, deberán prever las necesarias instalaciones de depuración propias que garanticen el adecuado tratamiento de las aguas residuales, así como obtener las autorizaciones y concesiones administrativas, tanto para las instalaciones de depuración como para el posterior uso del agua depurada o su vertido a cauce.





## **2. NORMAS PARA LA COMPATIBILIZACIÓN DEL PLANEAMIENTO CON LAS CARRETERAS DE LA RED AUTONÓMICA DE CARRETERAS DE ANDALUCÍA**

### **Artículo 7. Delimitación del Dominio Público Viario.**

1. Las Normas contenidas en el presente Capítulo serán de aplicación a las zonas adyacentes a los terrenos de dominio público de la Red Autonómica de Carreteras de Andalucía. Estas Carreteras, delimitadas en los Planos de Ordenación, son las pertenecientes a la Red Básica y las pertenecientes a la Red Complementaria,

2.- Sin perjuicio de las Normas contenidas en el presente Capítulo, serán de preferente aplicación:

- a. Ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía.
- b. RD 1.812/1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

### **Artículo 8. Zona de Servidumbre Legal.**

1. La zona de servidumbre legal de las carreteras autonómicas consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de veinticinco (25,00) metros en vías de gran capacidad y de ocho (8,00) metros en las vías convencionales, medidas en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

2.- La Administración podrá utilizar la zona de servidumbre legal para cuantas actuaciones requiera el interés general, la integración paisajística de la carretera y el mejor servicio del dominio público viario. La zona de servidumbre legal podrá utilizarse para realizar cualquier actuación necesaria o conveniente para ejecutar obras de carreteras, y en particular para:

- a. Obras declaradas de emergencia.
- b. Obras de mejora y de conservación.
- c. Actuaciones de seguridad vial.
- d. Obras de mejora de la integración paisajística.
- e. Obras para la infraestructura cartográfica de la Red de Carreteras de Andalucía.

3.- En la zona de servidumbre no podrán realizarse obras ni se permitirán más usos que aquéllos que sean compatibles con la seguridad vial y previa autorización del órgano competente de la Administración titular de la carretera, sin perjuicio de otras competencias concurrentes.

4.- El uso y ocupación de la zona de servidumbre legal por terceros para realizar las obras indicadas en el apartado anterior, deberá contar con expresa autorización administrativa.

### **Artículo 9. Zona de Afección**

1.- La zona de afección de una carretera autonómica consistirá en dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre legal y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de cien (100,00) metros en vías de gran capacidad, cincuenta (50,00) metros en las vías convencionales de la red autonómica y de veinticinco (25,00) metros en el resto de las carreteras, medidas desde las citadas aristas.

2.- A efectos de la integración paisajística del dominio público viario, la Administración titular de la carretera podrá aumentar los límites de la zona de afección en determinados tramos de las carreteras mediante la aprobación del proyecto de construcción o del proyecto de restauración paisajística.



3.- Para la implantación de la infraestructura cartográfica de la red de carreteras de Andalucía, la Administración titular de la vía podrá aumentar los límites de la zona de afección en determinados tramos de las carreteras mediante la aprobación del proyecto de construcción de la infraestructura cartográfica.

#### **Artículo 10. Zona de No Edificación**

1.- La zona de no edificación de las carreteras consiste en dos franjas de terreno, una a cada lado de las mismas, delimitadas interiormente por las aristas exteriores de la calzada y exteriormente por dos líneas paralelas a las citadas aristas y a una distancia de cien (100,00) metros en las vías de gran capacidad, de cincuenta (50,00) metros en las vías convencionales de la red autonómica y de veinticinco (25,00) metros en el resto de las carreteras, medidos en horizontal y perpendicularmente desde las citadas aristas.

2.- En aquellos tramos en los que el borde exterior de la zona de no edificación quede dentro de las zonas de dominio público adyacente o de servidumbre legal, dicho borde coincidirá con el borde exterior de la zona de servidumbre legal.

3.- En aquellos tramos en los que las zonas de no edificación se superpongan en función de la titularidad o categoría de la carretera respecto de la que se realice su medición, prevalecerá en todo caso la de mayor extensión, cualquiera que sea la carretera determinante.

4.- Excepcionalmente, la Administración podrá aumentar o disminuir la zona de no edificación en determinados tramos de las carreteras, cuando circunstancias especiales así lo aconsejen y previo informe de los municipios en cuyos términos radiquen los diferentes tramos.

5.- En las variantes o en las carreteras de circunvalación, construidas para eliminar las travesías de las poblaciones, la Administración titular de la carretera podrá ampliar la extensión de la zona de no edificación, previo acuerdo del municipio afectado.

6.- En los tramos urbanos, las prescripciones sobre alineaciones del planeamiento urbanístico correspondiente determinarán la extensión de la zona de no edificación.

7.- Cuando las extensiones que se propongan en el planeamiento urbanístico sean distintas de las reguladas en la Ley de Carreteras de Andalucía tanto en Suelo Urbano como en Suelo Urbanizable, deberá recabarse, con posterioridad a su aprobación inicial, informe vinculante de la Administración titular de la carretera, que versará sobre aspectos relativos al uso y protección de las carreteras y a la seguridad de la circulación vial.

#### **Artículo 11. Tramos Urbanos.**

1.- A los efectos de estas normas, se consideran tramos urbanos de las carreteras de la red autonómica a aquéllos que discurran por suelo clasificado como Urbano por el planeamiento general de EL CUERVO.

2.- En los tramos urbanos, la zona de no edificación se delimita entre las alineaciones propuestas en los planos de ordenación del planeamiento general.

3.- En el caso de que las extensiones propuestas en el planeamiento urbanístico sean distintas de las reguladas con carácter general en los artículos anteriores en el Suelo Urbano, deberá recabarse informe vinculante de la Administración titular de las carreteras y en relación a la seguridad de la circulación vial.





### **3. NORMAS PARA LA COMPATIBILIZACIÓN DEL PLANEAMIENTO CON LAS INFRAESTRUCTURAS DE TELECOMUNICACIONES**

#### **Artículo 12. Derecho de los Operadores a la Ocupación del Dominio Público y Normativa Aplicable.**

1.- Sin perjuicio de las normas contenidas en la presente Sección, será de aplicación preferente la Ley 32/03, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones.

2.- La explotación de las redes y la prestación de los servicios de comunicaciones electrónicas en el término municipal de EL CUERVO se realizarán en régimen de libre competencia. Los interesados en la explotación de una determinada red o en la prestación de un determinado servicio de comunicaciones electrónicas, deberán notificarlo, con anterioridad al inicio de la actividad, a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones para su inscripción en el Registro de Operadores.

3.- Los operadores inscritos en el mencionado Registro tendrán derecho a la ocupación del dominio público y de la propiedad privada en la medida en que ello sea necesario para el establecimiento de la red pública de comunicaciones de que se trate.

4.- Para que los operadores que exploten redes o presten servicios de comunicaciones electrónicas puedan ejercer el derecho a la ocupación del dominio público de que son acreedores, tendrán que obtener la autorización de ocupación del dominio público de la Administración titular del mismo. En la ocupación del dominio público, además de lo previsto en la Ley 32/2003, será de aplicación:

- a. La normativa específica relativa a la gestión del dominio público concreto que se pretenda ocupar.
- b. La regulación dictada por el titular del dominio público en aspectos relativos a su protección y gestión.
- c. La normativa específica dictada por las administraciones públicas con competencias en medio ambiente, salud pública, seguridad pública, defensa nacional, ordenación urbanística o territorial y tributación por ocupación del dominio público.

5.- Se deberá reconocer el derecho de ocupación del dominio público para el despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas. Se podrán imponer, no obstante, condiciones al ejercicio de ese derecho de ocupación de los operadores cuando estén justificadas por razones de protección del medio ambiente, la salud pública, la defensa nacional o la ordenación urbanística y territorial, sin obviar que tales condiciones o límites deben de resultar proporcionadas en relación con el concreto interés público que se trata de salvaguardar y no podrá imponerse la restricción absoluta al derecho de ocupación de los operadores. En tal sentido, cuando una condición pudiera implicar la imposibilidad, por falta de alternativas, de llevar a cabo la ocupación del dominio público, el establecimiento de dicha condición deberá ir acompañado de las medidas necesarias, entre ellas el uso compartido de infraestructuras, para garantizar el derecho de los operadores y su ejercicio en igualdad de condiciones.

#### **Artículo 13. Uso Compartido de la Propiedad Pública.**

1.- Las administraciones públicas fomentarán la celebración de acuerdos voluntarios entre operadores para la ubicación compartida y el uso compartido de infraestructuras situadas en bienes de titularidad pública o privada.

2.- Cuando los operadores que tienen reconocido el derecho de ocupación no puedan ejercitar por separado dichos derechos, por no existir alternativas por motivos justificados en razones de medio ambiente, salud pública, seguridad pública u ordenación urbanística y territorial, la Administración competente en dichas materias, previo trámite de información pública, acordará



la utilización compartida del dominio público o la propiedad privada en que se van a establecer las redes públicas de comunicaciones electrónicas o el uso compartido de las infraestructuras en que se vayan a apoyar dichas redes, según resulte necesario.

3.- El uso compartido articulará, mediante acuerdos entre los operadores interesados, teniendo en cuenta que, a falta de acuerdo, las condiciones del uso compartido se establecerán previo informe preceptivo de la citada Administración competente, mediante Resolución de la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones. Dicha resolución deberá incorporar, en su caso, los contenidos del informe emitido por la Administración competente interesada que estén calificados por aquélla como esenciales para la salvaguarda de los intereses públicos cuya cautela tenga encomendados.

#### **Artículo 14. Instalaciones Radioeléctricas**

1.- Para las instalaciones radioeléctricas se tendrán en cuenta las disposiciones del Real Decreto 1006/2001, de 28 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece las condiciones de protección del dominio público radioeléctrico, restricciones a las emisiones radioeléctricas y medidas de protección sanitaria frente a emisiones radioeléctricas.

2.- Cuando se imponga el uso compartido de instalaciones radioeléctricas emisoras pertenecientes a redes públicas de comunicaciones electrónicas, y de ello se derive la obligación de reducir los niveles de potencia de emisión, deberán autorizarse más emplazamientos si son necesarios para garantizar la cobertura de la zona de servicio.

#### **Artículo 15. Redes Públicas de Comunicaciones Electrónicas en los Instrumentos de Planificación Urbanística: Características de las Infraestructuras.**

1.- Las infraestructuras de redes públicas de comunicaciones electrónicas que se diseñen en los instrumentos de planeamiento urbanístico, deberán garantizar la no discriminación entre los operadores y el mantenimiento de condiciones de competencia efectiva en el sector, para lo cual, en su diseño, tendrán que preverse las necesidades de los diferentes operadores que puedan estar interesados en establecer sus redes y ofrecer sus servicios en el ámbito territorial de que se trate.

2.- Las características de las infraestructuras para redes de telecomunicaciones, excepto lo que se refiere a las infraestructuras en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicaciones que se menciona en el artículo siguiente, se ajustarán a la siguiente normativa de referencia:

- a. UNE 133100-1:2002, Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 1: Canalizaciones Subterráneas.
- b. UNE 133100-2:2002, Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 2: Arquetas y cámaras de registro.
- c. UNE 133100-3:2002, Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 3: Tramos interurbanos.
- d. UNE 133100-4:2002, Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 4: Líneas aéreas.
- e. UNE 133100-5:2002, Infraestructuras para redes de telecomunicaciones. Parte 5: Instalación en fachada.

#### **Artículo 16. Infraestructuras de Telecomunicaciones en los Edificios**

1.- Se respetará la normativa específica sobre accesos a los servicios de telecomunicación en el interior de los edificios, constituida por el Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero sobre



infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación y su Reglamento, aprobado mediante Real Decreto 401/2003, de 4 de abril, y la Orden CTE/1296/2003, de 14 de mayo.

2.- No podrá concederse autorización para la construcción o rehabilitación integral de ningún edificio de los incluidos en su ámbito de aplicación, si al correspondiente proyecto arquitectónico no se acompaña el que prevé la instalación de una infraestructura común de telecomunicación propia. La adecuada ejecución de esta infraestructura se garantizará mediante la obligación de presentar el correspondiente certificado o boletín de fin de obra, requisito sin el cual no se puede conceder la licencia de primera ocupación. Asimismo, en la citada normativa se incluyen las disposiciones relativas a la instalación de esta infraestructura en edificios ya construidos.



#### 4. SERVIDUMBRE DE NAVEGACIÓN AÉREA.

El término de El Cuervo se encuentra incluido en las Zonas de Servidumbre Aeronáutica Legales correspondientes al Aeropuerto de Jerez de la Frontera, establecidas por el RD 2054/2004, de 11 de octubre y su Plan Director, aprobado por Orden de 23 de julio de 2001, y que se encuentra regulada en los artículos 17 y siguientes del D 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbre Aeronáutica y sus modificaciones. Las líneas de nivel de las superficies limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Jerez de la Frontera que afectan al Término de El Cuervo, como aparece recogido en el correspondiente Plano Normativo, determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles etc.), así como el gálibo de los vehículos.

La ejecución en la zona afectada por las Servidumbres Aeronáuticas de cualquier construcción o estructura (postes, antenas, etc.), y la instalación de los medios necesarios para su construcción (incluidas las grúas de construcción y similares), requerirá resolución favorable del Ministerio de Fomento, conforme a lo dispuesto en los artículos 29 y 30 del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas y sus modificaciones.



