

DOCUMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LAS SUBSANACIONES REQUERIDAS Y CORRECCIÓN DE ERRORES MATERIALES DE LA RESOLUCIÓN DE APROBACIÓN DEFINITIVA DEL PGOU DE CHICLANA DE LA FRONTERA.

(Cumplimiento del apartado Primero. a) de la Orden de 28 de noviembre de 2016 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía).

I. DOCUMENTO JUSTIFICATIVO GENERAL DE LAS SIMPLES SUBSANACIONES para el cumplimiento del subapartado a) del punto primero de la Orden de 28 de noviembre de 2016.

1. SUBSANACIONES REQUERIDAS RESPECTO A LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA.
2. SUBSANACIONES DERIVADAS DE REQUERIMIENTOS DE LOS INFORMES PRECEPTIVOS (SALVO CORRECCIONES QUE IMPLICAN SUSPENSIÓN).
 - 2.1. SUBSANACIONES REQUERIDAS EN EL INFORME DE MATERIA DE AGUAS DE LA JUNTA DE ANDALUCÍA.
 - 2.2. SUBSANACIONES RELACIONADAS CON EL INFORME EN MATERIA DE CARRETERAS DEL ESTADO.
 - 2.3. SUBSANACIONES RELACIONADAS CON LA DECLARACIÓN ESTRATÉGICA FINAL DE LA JUNTA.
 - 2.4. SUBSANACIÓN DERIVADA DEL INFORME DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.
3. SUBSANACIONES DERIVADAS DEL ANÁLISIS DE LA ADECUACIÓN DEL MODELO DEL PGOU A LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.
4. SUBSANACIONES DERIVADAS DEL ANÁLISIS DE LA ADECUACIÓN DEL MODELO DEL PGOU A LA LEGISLACIÓN.
 - 4.1. SUBSANACIONES RELACIONADAS CON EL PLANEAMIENTO INCORPORADO.
 - 4.2. JUSTIFICACIONES RELATIVAS A CLASIFICACIONES PROPUESTAS EN DETERMINADOS ÁMBITOS.

- 4.3. SUBSANACIONES RELACIONADAS CON ÁMBITOS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.
- 4.4. SUBSANACIONES RELACIONADAS CON ÁMBITOS DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.
- 4.5. SUBSANACIONES RELACIONADAS CON EL SUELO URBANIZABLE.
- 4.6. SUBSANACIONES RELACIONADAS CON EL SUELO NO URBANIZABLE.
- 4.7. SUBSANACIONES RELACIONADAS CON LA DELIMITACIÓN Y APROVECHAMIENTO MEDIO EN ÁREAS DE REPARTO.
- 4.8. SUBSANACIONES RELACIONADAS CON LA VIVIENDA Y RESERVA DE EDIFICABILIDAD DE VIVIENDA PROTEGIDA.
- 4.9. SUBSANACIONES RELACIONADAS CON LOS SISTEMAS GENERALES.
- 4.10. SUBSANACIONES RELACIONADAS CON LA NORMATIVA.
- 4.11. SUBSANACIONES RELACIONADAS CON LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN.

5. CORRECCIONES DE ERRORES MATERIALES.**II. DESARROLLO PORMENORIZADO DE ASPECTOS CONCRETOS DEL DOCUMENTO JUSTIFICATIVO GENERAL**

- II.1 JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE DETERMINADAS DECISIONES DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO.
- II.2. INVENTARIO DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS.

III. NORMAS URBANÍSTICAS: PRECEPTOS OBJETO DE LA SUBSANACIÓN.**IV. NORMAS URBANÍSTICAS: FICHAS URBANÍSTICAS QUE PRECISAN SUBSANACIÓN.****V. PLANOS DEL PGOU QUE SON OBJETO DE SUBSANACIÓN.**

- V.1. SUBSANACIÓN DE PLANOS DE INFORMACIÓN.
- V.2. SUBSANACIÓN DE PLANOS DE ORDENACIÓN.
- V.3. SUBSANACIÓN DE PLANOS DEL DOCUMENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.

Se procede a ordenar las Normas Urbanísticas con propuesta de subsanación en función del requerimiento efectuado en la Orden de aprobación definitiva parcial, para un mejor entendimiento de las mismas. Se trata de una recopilación ordenada por cada uno de los Títulos de las Normas Urbanísticas de lo expuesto en el punto I de este Documento de Cumplimiento, quedando ya incorporadas las subsanaciones que se explicitaron de forma pormenorizada en dicho punto I (identificando en rojo el párrafo completo al que pertenece la subsanación) en el artículo que corresponde, que se reproduce íntegro.

TÍTULO I

Artículo 1.1.1. Naturaleza del Plan General de Ordenación Urbanística.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística establece la ordenación urbanística integral del municipio de Chiclana de la Frontera adaptada tanto a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y su desarrollo reglamentario, como al Real Decreto Legislativo 2/2008 (TRLRDU). De igual forma se adapta al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía conforme a las exigencias del artículo 3 del Decreto-Ley 5/2012.
2. El presente Plan General de Ordenación Urbanística es de aplicación a la totalidad del término municipal de Chiclana de la Frontera.
3. El presente Plan General de Ordenación Urbanística establece la ordenación urbanística integral del municipio de Chiclana de la Frontera adaptada tanto a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, y su desarrollo reglamentario, como al Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. De igual forma se adapta al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía conforme a las exigencias del artículo 3 del Decreto-Ley 5/2012.
4. El planeamiento general anterior que queda así íntegramente sustituido y derogado a la entrada en vigor del presente Plan, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas normas o que resultaren procedentes al amparo de la vigente legislación urbanística. Del mismo modo quedan sin efecto los instrumentos de planeamiento y gestión aprobados para el desarrollo del anterior planeamiento general, salvo aquellos expresamente incorporados a éste según lo establecido en las Normas Particulares.

Artículo 1.1.3. Entrada en vigor y efectos de la aprobación del Plan General.

1. El presente Plan General de Ordenación Urbanística entrará en vigor, al día siguiente que sea publicada la resolución de aprobación definitiva del mismo, conjuntamente con el contenido de estas Normas, conforme a las exigencias del artículo 41 de la LOUA.
2. La entrada en vigor del presente Plan General le confiere los efectos de publicidad, ejecutividad y obligatoriedad de conformidad con la legislación urbanística de Andalucía. El cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, sin reservas de dispensación, será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.
3. La aprobación del presente Plan General, así como la de los demás que lo desarrollen y la delimitaciones de unidades de ejecución a desarrollar por el sistema de expropiación, implicará la declaración de utilidad de las obras y la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, así como todas las superficies necesarias de influencia de las obras previstas, para asegurar el pleno valor de éstas, incluso sectores completos señalados en el Plan. Se entenderán incluidos en todo caso los terrenos precisos para las conexiones exteriores con las redes, infraestructuras y servicios.
4. Los planes que desarrollen las entidades supralocales con incidencia territorial en el municipio y que contengan determinaciones no previstas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía o en el Plan Subregional vigente deberá ser objeto de informe por el Ayuntamiento, que avalúe su coherencia con los objetivos y determinaciones del presente Plan General.
5. Los proyectos de obras públicas ordinarias y los de implantación de infraestructuras y servicios promovidas por las demás Administraciones, cuando la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización o compatibilización, así como las amparadas y definidas en Planes Especiales supramunicipales, deberán ser remitidos al Ayuntamiento para consulta y concertación de sus contenidos por plazo nunca inferior a un mes. Hasta tanto no se acuerden los términos de la ejecución de las obras, no se podrá darse inicio a las mismas. En los demás casos, los actos promovidos por las

Administraciones Públicas o sus entidades adscritas o dependientes precisarán licencia de obras, salvo los supuestos en los que concurra excepcional o urgente interés público, en los que podrá seguirse el procedimiento previsto en el artículo 170.3 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Artículo 1.1.5. Instrumento de evaluación y seguimiento del Plan.

1. La Administración Urbanística Municipal elaborará de forma bianual un Informe de Evaluación y Seguimiento de la Actividad de Ejecución Urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la sostenibilidad ambiental y económica de las actuaciones de urbanización.
2. El informe en el aspecto de sostenibilidad ambiental evaluará el desarrollo de la actividad de ejecución del Plan General conforme indicadores que mejor reflejen la actividad urbanística. El informe en el aspecto de sostenibilidad económica analizará el impacto en la hacienda municipal de las actuaciones realizadas y de las que deban acometerse en los dos próximos años relacionadas con la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.
3. Este informe será conocido por el Pleno del Ayuntamiento y remitido a las administraciones supramunicipales competentes en materia de ordenación del territorio y medioambiente. El resultado del informe servirá de criterio para el ajuste de las determinaciones de programación y gestión urbanística de carácter potestativas dispuestas directamente por este Plan, así como para incorporar aquellas otras de este carácter no establecidas por éste, conforme a idéntico procedimiento que el dispuesto para la delimitación de unidades de ejecución, y sin perjuicio de concretar el orden preferencial para el desarrollo de las diversas actuaciones.
4. Conforme a lo establecido en los artículos 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y en el artículo 19.1 regla 3ª de la vigente Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, todos los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberán contener un informe o

memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

Artículo 1.1.7. Revisión y modificaciones del Plan General.

1. Procederá la revisión anticipada del presente Plan General cuando se hayan de adoptar nuevos criterios que alteren sustancialmente la ordenación estructural establecida por el mismo, por cualquiera de las siguientes circunstancias:
 - 1.1. Elección de un modelo territorial distinto. A estos efectos se consideran como los elementos o directrices determinantes del modelo territorial del presente Plan:
 - a. Los criterios adoptados sobre clasificación del Suelo Urbanizable.
 - b. La red que configura el Sistema General Viario, sin perjuicio de la capacidad del ajuste por el planeamiento de desarrollo de algunos de sus elementos en los términos previstos por este Plan.
 - c. La red que configura el Sistema General de Espacios Libres en Suelo Urbano y en Suelo Urbanizable.
 - d. Los criterios generales de asignación de los usos globales en las diferentes áreas y sectores.
 - e. La clasificación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección en aquellas subcategorías de las que se derive una preservación integral.
 - 1.2. Aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que hayan de incidir sustancialmente sobre la ordenación prevista. El primer supuesto se dará cuando la tasa media de crecimiento interanual de la población de hecho, durante cinco (5) años consecutivos, tenga una desviación superior al doscientos por ciento (200%) del crecimiento previsto en el Plan. El segundo, cuando se localicen ciertas actividades productivas o de servicios de carácter nacional o regional, que modifiquen cuantitativamente la base económica del municipio.

- 1.3. Por el agotamiento de la capacidad del Plan: cuando se haya procedido a la ejecución de la urbanización en el setenta y cinco por ciento (75%) de las áreas y sectores del Suelo Urbano No Consolidado y de los ámbitos del Suelo Urbanizable con delimitación de sectores y no sectorizados.
- 1.4. Cuando el Plan resulte sustancialmente afectado por las determinaciones de un Plan Territorial de superior jerarquía y ámbito, que así lo exigiese expresamente.
2. Se entiende por revisión parcial aquella que altera sustancialmente el conjunto de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural en un ámbito territorial determinado del municipio. De igual modo, se entenderá que es parcial, aquella que tenga por objeto la alteración de determinaciones del Plan que formen un conjunto homogéneo. En el expediente de la revisión parcial deberá justificarse su procedencia en la aparición de circunstancias sobrevenidas de interés general que requieran la alteración de la ordenación estructural de ese ámbito.
3. El resto de supuestos, constituidos por las innovaciones de carácter singular y puntual, serán consideradas como modificaciones. Únicamente podrán redactarse y aprobarse aquellas modificaciones que tengan por objeto la innovación de alguno o algunos de los elementos o determinaciones de este Plan General cuando la alteración de los mismos no lleve consigo alguna de las afectaciones o incidencias generales señaladas en los apartados anteriores. Las alteraciones que impliquen modificación puntual podrán ser, incluso, las que entrañen un cambio aislado o alteración incidental en la clasificación, la calificación global de una zona o de alguno de los elementos de los Sistemas Generales siempre que no supongan variación o incidencia material en el modelo territorial o no distorsione la concepción global de los Sistemas Generales.
4. No obstante, no podrán tramitarse modificaciones del Plan General cuyo contenido, agregado al de anteriores modificaciones suponga la revisión total o parcial del mismo. A tal efecto, si una alteración puntual afectara a la concepción global del modelo territorial adoptado, o alterase de modo sensible o generalizado sus determinaciones de ordenación estructural, ya sea por sí sola o por sucesión acumulativa con otras modificaciones anteriores, se considerará revisión. Asimismo, se considera que una innovación trasciende del ámbito de la actuación conllevando la revisión del

planeamiento, a los efectos de la sostenibilidad, cuando ésta determine, por sí misma o en unión de las aprobadas definitivamente en los dos (2) años anteriores a la fecha de su aprobación inicial, un incremento superior al veinticinco por ciento (25%) de la población del municipio, o de la totalidad de la superficie de los suelos clasificados como urbanos, descontando de dicho cómputo los Suelos Urbanos No Consolidados que se constituyan como vacíos relevantes conforme a lo previsto en el artículo 17.4 de la LOUA.

5. De igual forma quedan prohibidas con carácter general las modificaciones que afecten al suelo no urbanizable que supongan la pretensión de incorporar al proceso urbanístico de actuaciones que representen nuevas urbanizaciones dispersas y desvinculadas de las zonas de crecimiento previstas por este Plan; no obstante se admitirán las innovaciones realizadas en virtud de exigencias de adaptación del planeamiento urbanístico general a previsiones realizadas por el Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional o calificadas de interés autonómico de conformidad con las previsiones de Ley de Ordenación del Territorio o bien las innovaciones que tengan por objetivo normalizar asentamientos preexistentes localizados en terrenos que en la actualidad cuentan con cautelas de riesgos naturales siempre que por la Administración competente se constate la inexistencia de los mismos sobre la base de estudios más detallados o por la realización de obras públicas que eliminen dichos riesgos y, al tiempo, se acredite la capacidad de integración del asentamiento en la estructura general establecida por este Plan.

Las innovaciones que impliquen la alteración de suelo no urbanizable en urbanizable, deberán incluir. Además, una expresa justificación de la imposibilidad de recuperar terrenos en desuso localizados en el Suelo Urbano para ser destinados a los objetivos y destinos pretendidos con la alteración de la clasificación.

6. Las innovaciones de las determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada potestativa incorporadas en el presente Plan respecto del Suelo Urbano No Consolidado y en los sectores del Suelo Urbanizable Ordenado podrá realizarse directamente mediante Planes Especiales en el primer caso, y Planes Parciales en el segundo, sin necesidad de tramitarse una modificación del Plan General. Para que estas innovaciones sean válidas, deberá justificarse que suponen una mejora de la ordenación pormenorizada establecida en el Plan General para

el área o sector, que respetan la ordenación y determinaciones de carácter estructural, no afecten negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de los terrenos de su entorno, y que se realizan de conformidad con los criterios y directrices que en el presente Plan se establecen para la ordenación pormenorizada potestativa.

7. No se considerarán modificaciones del Plan General:

~~7.1. Las alteraciones que, conforme a las previsiones del número anterior y que en mejora de las ordenaciones pormenorizadas potestativas incluidas en el presente Plan, pueda realizar el planeamiento de desarrollo (Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle) dentro del margen de concreción que la Ley y este Plan General les reserva para establecer las determinaciones propias de su función según cada clase de suelo, siempre que las mismas no afecten a aquellos criterios, objetivos y directrices que define el presente Plan, de modo gráfico o escrito.~~

~~Igualmente, no se considerarán modificaciones del Plan General el ajuste que los instrumentos de desarrollo (Planes Parciales o Planes Especiales) realicen en cada ficha de los sectores y áreas como determinación pormenorizada siempre que dicho ajuste no sobrepase en más de un veinte por ciento la densidad específica recomendada y el resultado del ajuste se encuentre dentro de los límites del parámetro máximo y mínimo establecido por artículo 10.1.A.d) de la LOUA para el nivel de densidad básico que tenga la consideración de ordenación estructural. En todo caso, esta capacidad de ajuste deberá cumplimentar los requisitos complementarios establecidos en el artículo 5.2.6 de estas Normas. SUSPENDIDO~~

- 7.2. La modificación de las ordenaciones pormenorizadas del Suelo Urbano en proceso de transformación que el presente Plan asume del planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente bajo la vigencia del anterior planeamiento general identificadas como ámbitos en transformación urbanística, que por su naturaleza normativa se considerarán modificación, en su caso, de Plan de Sectorización, Plan Especial, Plan Parcial o Estudio de Detalle originario salvo que afecten a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural o a las

- pormenorizadas preceptivas que corresponde establecer a este Plan General.
- 7.3. Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente para adecuarlos a la realidad física del terreno y siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase ni suponga incremento proporcional de la edificabilidad.
 - 7.4. Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales, tales como las disposiciones en materia de seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, así como aquellos que tengan por objeto regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización. Cuando las Ordenanzas de la Edificación incorporen la regulación de las condiciones de forma y estéticas, en ningún caso supondrán alteración de los parámetros de alturas, número de plantas, ocupación, situación de la edificación, edificabilidades, aprovechamientos urbanísticos ni usos establecidos por los instrumentos de planeamiento. Cuando afecten al ámbito del Conjunto Histórico declarado necesitarán ser informadas favorablemente por la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.
 - 7.5. La corrección de los simples errores materiales, aritméticos o de hecho, que se lleven a efecto de conformidad con la legislación aplicable.
 - 7.6. La delimitación de unidades de ejecución y determinación de sistemas de actuación, así como la modificación o sustitución de los mismos en los términos dispuestos por la legislación urbanística.
 - 7.7. La delimitación, conforme al procedimiento previsto por la normativa urbanística, de reservas de terrenos para su incorporación al patrimonio municipal del suelo y áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por parte del Ayuntamiento, así como la alteración de aquellas.
 - 7.8. La determinación y concreción de los plazos máximos de ejecución del planeamiento dispuestos que se lleve a efecto conforme a la previsión de la normativa urbanística.
8. La innovación del planeamiento no implicará la legalización automática de las actuaciones clandestinas o ilegales realizadas estando en vigor el planeamiento anterior.
 9. La innovación consistente en la transformación de la categoría de suelo urbanizable no sectorizado en suelo urbanizable ordenado o sectorizado realizada mediante la aprobación del Plan de Sectorización, queda excluida de la aplicación del presente artículo, estando regulada por lo dispuesto en el artículo 3.2.1 de las presentes Normas.
 10. El incumplimiento de cualquiera de los plazos de presentación de Planes, Proyectos o Estudios, o de cualquiera de las fases de ejecución material de la urbanización, o de los plazos de edificación establecidos en cada caso por las presentes Normas y pos los Planes, Proyectos o Estudios que desarrollen el Plan General, podrá ser causa justificativa para proceder a la adecuación de la programación y alteración del sistema de actuación, sin perjuicio, en su caso, de la incoación del expediente de declaración de incumplimiento de deberes legitimador de la expropiación.
 11. La regulación establecida en el presente artículo tiene el carácter de ordenación estructural.

Artículo 1.2.2. Determinaciones y su interpretación.

1. La interpretación del Plan General corresponde a los órganos urbanísticos del Ayuntamiento sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía en materia de determinaciones de ordenación estructural y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.
2. Las determinaciones del Plan, dado su carácter normativo, habrán de interpretarse con base a los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.
3. No obstante lo anterior, y dada la peculiaridad de las normas jurídicas de los planes urbanísticos, que se integra por determinaciones escritas y gráficas, se aplicarán los siguientes criterios generales de interpretación:
 - 3.1. Los distintos documentos que integran el Plan General gozan de un carácter unitario, debiendo aplicarse sus determinaciones conforme al principio de coherencia interna del mismo, de modo que sus determinaciones se interpretarán con arreglo al valor y especificidad de sus documentos atendiendo al objeto y contenido de estos, considerando los fines y objetivos del Plan General, expresados en su Memoria de Ordenación.
 - 3.2. En supuestos de contradicción entre documentación planimétrica y escrita, prevalecerán el contenido de las nociones escritas de las normas sobre los planos de ordenación, salvo que del conjunto del instrumento de planeamiento, y especialmente de la Memoria de Ordenación, resultase -conforme al principio de coherencia interna del documento en su conjunto- que el espíritu y finalidad de los objetivos perseguidos se cumplimenta mejor con la interpretación derivada de la documentación planimétrica.
 - 3.3. Si se dieran contradicciones gráficas entre los planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (divisor más pequeño) salvo que del resto del conjunto de determinaciones resulte una interpretación distinta. Si la contradicción se presenta entre los planos de idéntica escala, y no es posible resolver la discrepancia

con el resto de documentos del Plan General, tendrá prevalencia, a los efectos de ordenación, lo señalado en la colección de planos de ordenación, relativa a la definición de la Ordenación Pormenorizada Completa.

- 3.4. En supuestos de contradicción entre mediciones reflejadas en planos y las resultantes de la realidad física, se estará a los que resulte de los levantamientos topográficos que se lleven a efecto, siempre que no existan diferencias superiores a un cuatro por ciento (4%) con respecto a las mediciones del Plan, debiendo en este caso, aplicarse de forma proporcional a la superficie finalmente resultante los diferentes parámetros urbanísticos establecidos en la ficha del ámbito de la actuación.
- 3.5. Si concurren discordancias entre expresiones reflejadas en términos unitarios o porcentajes frente a aquellas expresadas en términos absolutos, se dará preferencia a aquéllas frente a estas en su aplicación a la realidad concreta.
- 3.6. De no ser posible salvar las contradicciones o imprecisiones que se apreciaran conforme a las reglas establecidas en los apartados anteriores, se estará a la interpretación que mejor se acomode a la función social del derecho de propiedad y al sometimiento de éste al interés público general, concretado en el logro de un desarrollo cohesionado y sostenible de la ciudad y en una utilización racional de los recursos naturales. Por ello, en estos casos prevalecerán los siguientes criterios para disipar las dudas interpretativas que pudieran presentarse: la menor edificabilidad, los mayores espacios públicos, el mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, el menor impacto ambiental y paisajístico y la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales.
- 3.7. El Ayuntamiento de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos, resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación. La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a las consultas planteadas y será objeto de publicación regular. Conforme a los principios de transparencia y de confianza legítima en la actividad de la Administración establecidos en el artículo 3 de la Ley

40/2015, de Régimen Jurídico del Sector Público. Si la interpretación afecta a determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, el Ayuntamiento previamente a la resolución solicitará dictamen de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística y territorial.

4. Los simples errores materiales que se detecten en el Plan General podrán corregirse, previo trámite de información pública, mediante acuerdo plenario de la Corporación que se publicará en el Boletín Oficial de la Provincia tras su comunicación a los órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía. No obstante, la corrección de las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural corresponderá a los órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía previa audiencia del municipio.

TÍTULO II

Artículo 2.1.3. Régimen del subsuelo.

1. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones de este Plan, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de implantación de instalaciones y servicios de todo tipo. En consecuencia, el subsuelo que tenga atribuido aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación privada, está sometido a las servidumbres administrativas necesarias para la prestación de servicios públicos o de interés público. En caso de que la exigencia de esta servidumbre no sea compatible con el uso privado del suelo y vuelo del inmueble, deberá procederse a la expropiación de acuerdo con las determinaciones del planeamiento. De igual forma, la necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco del subsuelo, delimita el contenido urbanístico de los terrenos y condiciona la adquisición y materialización del aprovechamiento urbanístico atribuido al mismo por el instrumento de planeamiento
2. Estará legitimado para adquirir el aprovechamiento urbanístico atribuido por el planeamiento al subsuelo quien lo esté para el suelo vinculado al mismo, sin perjuicio del ajuste de aprovechamientos urbanísticos que deba realizarse. No obstante, en el ámbito del Conjunto Histórico así como en las zonas y áreas con afecciones o cautelas arqueológicas, el aprovechamiento subjetivo al subsuelo, únicamente se genera cuando se acredite la compatibilidad de su materialización con los intereses públicos derivados de la protección del patrimonio arqueológico, de modo que la resolución de los órganos competentes en esta materia no exijan la conservación de los restos ubicados en el subsuelo o cuando las estructuras emergentes protegidas puedan resultar dañadas por obras que afecten al subsuelo.
3. Sin perjuicio de la aplicación preferente de las normas particulares, el aprovechamiento del subsuelo no computa a efectos de la edificabilidad de un terreno ni a efectos de aprovechamiento objetivo siempre que se destine a los usos y límites indicados en el apartado 5 del artículo 7.3.18 siguiente.
4. En el Suelo Urbano No Consolidado y en el Suelo Urbanizable, la cesión obligatoria de los terrenos destinados a usos públicos

por el planeamiento conlleva igualmente la cesión del subsuelo a él vinculado.

5. El subsuelo perteneciente al suelo de los bienes de dominio público se ajustará a las previsiones del artículo 2.5.2 apartado 5 de estas Normas
6. A fin de facilitar la obtención gratuita de los terrenos previstos por este Plan con destino a usos públicos en suelo urbano consolidado, el propietario titular de los mismos, podrá ofrecer a la Administración la cesión gratuita del suelo y vuelo de la parcela así calificada como finca independiente, y retener la titularidad dominical del subsuelo - también como finca independiente- para su destino a aparcamiento subterráneo, a fin de integrar un complejo inmobiliario en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Esta oferta únicamente podrá ser aceptada por la Administración, siempre que las condiciones de la parcela así lo posibiliten, bien por sí misma o por agrupación con el subsuelo de otras colindantes de su titularidad. La viabilidad de la implantación del aparcamiento en el subsuelo será objeto de informes por los Servicios Técnicos Municipales en relación con su incidencia en la movilidad del entorno, y de admitirse, corresponderá al propietario el deber de conservación del espacio público a localizar sobre el suelo.

Artículo 2.2.1. Régimen general de derechos y deberes del ciudadano.

1. Se reconocen como derechos del ciudadano, los siguientes:
 - 1.1. A disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible.
 - 1.2. El de participación en los procedimientos de elaboración y aprobación de los instrumentos de planificación urbanística.
 - 1.3. A ser informados por la Administración competente del régimen y las condiciones urbanísticas aplicables a una finca determinada.
 - 1.4. Al ejercicio de la acción pública para hacer respetar las determinaciones de este Plan y las demás derivadas.

- 1.5. A acceder, en condiciones no discriminatorias y de accesibilidad universal, a la utilización de las dotaciones públicas y equipamientos de usos públicos existentes en la ciudad y previstos por este Plan o en desarrollo del mismo, de acuerdo con la legislación y normas aprobadas por la Administración.

2. Todos los ciudadanos tienen los deberes territoriales establecidos en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Artículo 2.3.5. La categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

1. Tienen la categoría de Suelo Urbano No Consolidado, los terrenos que el Plan General adscriba la clase de Suelo Urbano en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:
 - 1.1. Por carecer de urbanización consolidada, al encontrarse en alguno de los siguientes supuestos:
 - a. No comprender la urbanización existente de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos; se corresponden con los vacíos relevantes insertos en zonas mayoritariamente clasificadas como suelo urbano. Se identifican por este Plan como sectores de Suelo Urbano No Consolidado, y este Plan caracteriza de una parte a los sectores localizados en zonas suburbanizadas (SRVT), de aquellos otros localizados fuera de dichas zonas (S-SUNC).

Los sectores que tienen fines de revitalización (SRVT), son actuaciones de nueva urbanización de ejecución sistemática insertados en las zonas suburbanizadas que cuentan con capacidad para revitalizar las áreas de regularización de su entorno inmediato incorporando niveles superiores dotacionales y usos urbanos cualificados.

Los sectores localizados fuera de las zonas suburbanizadas (S-SUNC) son actuaciones de nueva urbanización con la finalidad de completar la trama de la zona urbana y con los usos e intensidades propias de ésta.

- b. No contar con urbanización alguna, o la que exista no cuente de forma completa, de todos los servicios, infraestructuras y dotaciones precisados, o cuando de existir, los mismos no cuenten con la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. Se corresponden con los ámbitos que proviniendo de una situación rural se encuentran en gran medida consolidados por la edificación que pueden ser objeto de integración en el nuevo modelo territorial adoptado mediante las oportunas actuaciones de mejora urbana y ambiental a través de la dotación de servicios y equipamientos. Los ámbitos de las zonas suburbanizadas con alta consolidación de la edificación (según el artículo 45.1.b de la LOUA) se identifican como áreas de regularización e integración urbana-ambiental (ARG), como sectores de la categoría de urbano no consolidado para desarrollar actuaciones de urbanización con fines de normalización, y se establece unas condiciones de ordenación y edificación acordes con su posición y entorno territorial, identificando las parcelas sujetas a la zona de ordenanza ordinaria, y las parcelas a las que se les atribuye unas condiciones de aprovechamiento diferenciadas. Se expresa la naturaleza y contenidos de estas áreas en el artículo 10.3.12.
 - c. Precisar la urbanización existente de una mejora o renovación sustancial a través de una actuación integrada de reforma interior dirigida a revertir la obsolescencia del área urbana con el establecimiento de una nueva ordenación en el que se garanticen los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas en proporción adecuada a los nuevos usos e intensidades propuestos; se corresponden con las áreas de reforma interior con fines de renovación que alteran el uso o/y la intensidad preexistente o bien operan sobre zonas urbanas en desuso.
- 1.2. Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el presente Plan les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente con anterioridad a su entrada en

vigor, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes. Son ámbitos sujetos de forma necesaria a actuaciones asistemáticas de transferencias de aprovechamientos urbanísticos cuando se adscriban a áreas de reparto.

2. El presente Plan General identifica los terrenos del Suelo Urbano No Consolidado en el artículo 10.3.1 y en los Planos de Ordenación Estructural, diferenciándolos a efectos de su ordenación y gestión: sectores, áreas de reforma interior con el objetivo de renovación urbana, áreas de regularización con el objetivo de normalización y el Suelo Urbano No Consolidado de carácter transitorio por encontrarse en proceso de ejecución urbanística.

Artículo 2.4.3. Coeficientes de ponderación para el cálculo de los aprovechamientos urbanísticos

Con carácter general a los efectos del cálculo del Aprovechamiento Objetivo, y del Aprovechamiento Medio se establecen los siguientes coeficientes de homogeneización:

1. En el Suelo Urbano No Consolidado con ordenación pormenorizada directamente establecida por este Plan General se aplicarán los siguientes coeficientes de uso y tipología:
 - Usos pormenorizados de Residencial Vivienda Libre en ZO-1: 1,00
 - Usos pormenorizados de Residencial Vivienda Libre en ZO-2: 1,00
 - Usos pormenorizados de Residencial Vivienda Libre en ZO-3: 1,15
 - Usos pormenorizados de Residencial Vivienda Libre en ZO-4: 1,15
 - Usos pormenorizados de Residencial Vivienda Libre en ZO-8: 1,20
 - Usos pormenorizados de Residencial Vivienda Libre en ZO-1A: 0,95

- Uso pormenorizado de Residencial Vivienda Protegida en cualquier tipología: 0,80
- Uso pormenorizado de Equipamiento y Servicios Públicos privado: 0,80
- Usos de Servicios Terciarios de proximidad (ST-C; ST-O; ST-REP): 0,90
- **Usos de Industria, Logística y Almacenamiento (IN-ILA): 0,80**

El Aprovechamiento Objetivo homogeneizado de cada ámbito de suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada establecida por el Plan General se calculará aplicando a la edificabilidad que se establece para cada una de las calificaciones pormenorizadas del ámbito el coeficiente de homogeneización correspondiente. El sumatorio de los aprovechamientos resultantes, se corresponde con el Aprovechamiento Objetivo Total del ámbito.

2. En el Suelo Urbano No Consolidado con ordenación diferida, se aplicarán los siguientes coeficientes de uso y tipología:

- Usos de Residencial Vivienda Libre en cualquier ámbito: 1,00
- Uso pormenorizado de Residencial Vivienda Protegida en cualquier tipología: 0,80
- Usos de Servicios Terciarios de Proximidad (ST-C; ST-O; ST-REP): 0,90
 - Usos de Industria, Logística y Almacenamiento (IN-ILA): 0,80
- **Uso pormenorizado de Equipamiento y Servicios Públicos privado: 0,80**
- **Uso de Establecimiento Hotelero (TU-EH) y Apartamento Turístico (TU-AT) en sectores y áreas con uso cualquier uso global: 0,90.**

El Aprovechamiento Objetivo homogeneizado de cada ámbito de suelo urbano no consolidado con ordenación diferida se calcula aplicando a la edificabilidad atribuida para los diferentes

usos genéricos en las fichas anexas de las Normas Urbanísticas, el coeficiente de homogeneización correspondiente. El sumatorio de los aprovechamientos resultantes, será el Aprovechamiento Objetivo Total del ámbito.

3. En el Suelo Urbanizable Sectorizado se aplicarán los siguientes coeficientes:

3.1. Coeficientes de usos genéricos y tipologías dominantes:

- Usos Residenciales de Vivienda Libre en Sectores con uso global Residencial de mayor densidad (densidad mayor de 25 viv/has): 1,00.
- Usos Residenciales de Vivienda Libre en Sectores con uso global Residencial de densidad ordinaria (15 viv/has < densidad < 25 viv/has): 1,20.
- Usos Residenciales de Vivienda Libre en Sectores con uso global Residencial de densidad ordinaria (5 viv/has < densidad < 15 viv/has): 1,30.
- Usos residenciales de Vivienda Libre en Sectores uso global Turístico: 1,30.
- Residencial Vivienda Protegida en Sectores de Uso Global Residencial: 0,80.
- Usos de servicios terciarios de proximidad (ST-C, ST-O, ST-REP), compatibles en sectores con uso global Residencial: 0,90.
- Los usos de Servicios Terciarios exclusivos (ST-C, ST-O, ST-R) y Gran Superficie Comercial en sectores con uso global Residencial: 1,25.
- Uso de Establecimiento Hotelero (TU-EH) y Apartamento Turístico (TU-AT) en sectores con uso cualquier uso global: 0,90.
- Uso de Comercio (ST-C), Oficinas (ST-O), Recreativo y Espectáculos Públicos (ST-REP) exclusivos en sectores con uso global Servicios Terciario o Industrial: 0,90.

- Uso de Industria, Logística y Almacenamiento en sectores con uso global Servicios Terciarios: 0,80
- Uso de Industria, Logística y Almacenamiento en sectores con uso global Industrial: 0,65.
- **Uso pormenorizado de Equipamiento y Servicios Públicos privado: 0,80**

El Aprovechamiento Objetivo homogeneizado de cada ámbito se calcula aplicando a la edificabilidad atribuida para los diferentes usos genéricos en las fichas de las Normas Urbanísticas, el coeficiente de homogeneización que se establece en el apartado 3.1. Al sumatorio de los aprovechamientos resultantes, se aplicará el coeficiente de Área, determinando así el Aprovechamiento Objetivo Total del ámbito.

Artículo 2.5.2. Titularidad y régimen urbanístico.

1. Los Sistemas Generales y Locales son de titularidad y gestión pública.
2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General. No obstante lo anterior, los sistemas calificados de servicios infraestructurales podrán, de conformidad con su legislación específica, pertenecer al titular de la prestación del servicio de interés público. De igual forma, no tendrán carácter público los terrenos calificados por este Plan como Servicios de Interés Público y Social de titularidad privada.
3. Los suelos afectados por calificaciones de usos de Sistemas que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada deberán adquirirse por la Administración Urbanística (o por otra Administración si tienen el carácter metropolitano o subregional) quien los incorporará a su patrimonio por cualquiera de los medios que se regulen en el Plan General o podrán ser expropiados por la administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística. No obstante, si estos Sistemas estuvieran ubicados sobre suelos de titularidad privada y su uso actual coincidiera con el dotacional previsto por el presente Plan, cuando no estén incluidos en áreas de reforma interior o sectores y no estando identificados como actuaciones urbanizadoras no integradas (AUNI) adscritas a Áreas de Reparto, no precisan necesariamente transmitir la titularidad del dominio a la administración si el mismo se gestiona

directamente por la administración, una empresa pública o privada legitimada por la administración sectorial competente para la prestación del servicio público de que se trate.

4. Los Sistemas Generales o Locales existentes sobre suelo de titularidad pública no municipal, cuyo uso coincide con el previsto en el Plan General, se mantendrán en el dominio de la administración pública o entidad de derecho público titular de los mismos.
5. **El planeamiento de desarrollo legitimado para el establecimiento de la ordenación pormenorizada podrá, justificadamente, prever la compatibilidad de suelo calificado de uso público con el subsuelo de carácter patrimonial destinado preferentemente a aparcamiento. Una vez aprobado el planeamiento de desarrollo, se procederá a la desafectación del mismo como bien de dominio público, a través del procedimiento legalmente previsto y se procederá a constituir un complejo inmobiliario urbanístico conforme a las previsiones del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.**

TÍTULO III

Artículo 3.2.1. El Plan de Sectorización. Objeto.

1. Los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de Suelo Urbanizable No Sectorizado a Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado, teniendo, por ello, la consideración de innovación del planeamiento general. A tal fin desarrollan y complementan las determinaciones previstas en este Plan General para el Suelo Urbanizable No Sectorizado, incorporando todas las determinaciones estructurantes y pormenorizadas preceptivas que garanticen la adecuada inserción en la estructura general y orgánica de porciones de terrenos con dicha clasificación definidas en este Plan para la realización de unidades urbanísticas integradas delimitadas en el acuerdo de formulación del mismo de conformidad con los criterios establecidos en el presente Plan.
2. En el acuerdo de formulación deberá justificarse la procedencia de la tramitación del Plan de Sectorización teniendo presente los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo teniendo en cuenta la tendencia desde la aprobación del presente Plan General, el modelo de desarrollo urbano propuesto por éste, el grado de ejecución de los sectores del Suelo Urbanizable delimitados así como los criterios establecidos por el presente Plan General respecto a la sectorización. En general, deberá motivarse la procedencia de su formulación y aprobación, en la insuficiencia a medio plazo del Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado para atender a las necesidades del municipio, ya sea por agotamiento de las posibilidades edificatorias de estos o por imposibilidad de la implantación de los usos o tipologías demandadas en los mismos. En todo caso se respetará el orden de prioridades y condicionantes de desarrollo temporal establecidos por este Plan. Igualmente, deberá incorporar el Plan de Sectorización, la justificación de imposibilidad de recuperar terrenos en desusos localizados en suelo urbano para ser destinados a los objetivos y destinos perseguidos con la sectorización del suelo urbanizable no sectorizado.
3. No podrá tramitarse un Plan de Sectorización sin contener las cédulas expresivas de las certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto de la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos para garantizar los servicios públicos que la propuesta demande y la ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de infraestructuras exteriores afectadas por la nueva actuación.

4. En el caso que se formule por la iniciativa privada se acompañará a la solicitud de tramitación del Plan de Sectorización, los compromisos y garantías para la ejecución de la urbanización, así como, en su caso, la propuesta de mejoramiento del porcentaje de recuperación de plusvalías que corresponde a la Administración Urbanística.

Artículo 3.2.2. El Plan de Sectorización. Contenido.

1. Los Planes de Sectorización que, en su caso, se redacten al objeto de promover el desarrollo urbanístico de los terrenos del Suelo Urbanizable No Sectorizados tendrán el siguiente contenido:
 - 1.1. La delimitación de todo o parte de una zona de Suelo Urbanizable No Sectorizado a incorporar en el proceso urbanizador y edificatorio conforme a los criterios establecidos en el presente Plan General e incorporando los Sistemas Generales incluidos o adscritos para garantizar su integración en la estructura general municipal y, en su caso, supramunicipal.
 - 1.2. División, en su caso, del ámbito objeto de la actuación en sectores para su desarrollo integral mediante Planes Parciales.
 - 1.3. Delimitación de un Área de Reparto que se habrá de corresponder con los sectores delimitados y los Sistemas Generales adscritos al mismo, y cálculo del correspondiente Aprovechamiento Medio.
 - 1.4. El establecimiento del resto de determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural de la totalidad del ámbito exigidas por el ordenamiento jurídico conforme a los siguientes criterios:
 - 1º. Cada ámbito objeto de sectorización deberá seguir los criterios de disposición de Sistemas Generales y de garantía de integración en la estructura urbana establecidas para cada uno de las zonas en el Capítulo II del Título XII así como en su ficha.
 - 2º. El Plan de Sectorización deberá establecer una cuantía de Sistemas Generales de Espacios Libres y Equipamientos que al menos permita mantener el estándar alcanzado por este Plan General para

dichos sistemas en sus propuestas de Suelo Urbano y Suelo Urbanizable con delimitación de sectores. Pueden adscribirse a dichos efectos, terrenos calificados de Sistemas Generales en Suelo Urbanizable No Sectorizado localizados en el exterior del área que se pretenda su sectorización.

- 3°. De igual modo, la edificabilidad y densidad máxima de cualquiera de los ámbitos objeto de sectorización se ajustará en todo caso, a las directrices de integración urbanística establecidas para cada ámbito por estas Normas Urbanísticas.
2. En los supuestos en que el Plan de Sectorización proceda a categorizar el Suelo Urbanizable como ordenado, de modo que establezca su ordenación pormenorizada para que resulte directamente ejecutivo, las determinaciones previstas en el apartado anterior habrán de ser integradas y completadas con las dispuestas para los Planes Parciales.

Artículo 3.2.9. El Plan Parcial de Ordenación. Determinaciones.

1. Son determinaciones de carácter obligatorio y vinculante para cada uno de los Planes Parciales las pertenecientes a la ordenación estructural, tales como su adscripción al Área de Reparto, su aprovechamiento medio, la edificabilidad máxima, el nivel de densidad básica (dentro de los parámetros mínimos y máximos del art.10.1.A.d de la LOUA), los usos globales, calificación de viviendas de protección oficial y los Sistemas Generales incluidos en el Sector y señalados en los planos, que deberán mantenerse en su extensión, función y límites sin alteraciones sustanciales, salvo mínimas adaptaciones físicas de detalle al terreno que constituyan una mejora de sus efectos ambientales, costos menores o mayor racionalidad de diseño y función y que no afecten a terceros. De igual forma, tendrán la consideración, de normas de carácter obligatorio y vinculante para el Plan Parcial, las determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptivas, como son los criterios y directrices para la ordenación detallada, y que podrán referirse a las tipologías admisibles, usos dominantes, red viaria local estructurante, estándares de equipamientos locales, y que tienen por objeto organizar espacialmente el ámbito interior del sector. No obstante, algunos de los criterios podrá formularse con el carácter de recomendación, atendiendo a su naturaleza y finalidad.

En el caso de que este Plan General en la ficha del sector especifique la concreta densidad recomendada para la ordenación pormenorizada, dentro del nivel de densidad básica establecida con el carácter de estructural (conforme al artículo 10.1.A.d) de la LOUA, dicho parámetro concreto de densidad recomendada podrá ser ajustada en un máximo del veinte por ciento (20%) por el Plan Parcial y con el cumplimiento del resto de condicionantes establecidos en el artículo 1.1.7 apartado 7.a) de esta Normas.

2. El Plan Parcial, conforme a lo dispuesto en el artículo 3.2.5, deberá proceder a distribuir la completa edificabilidad asignada en la ficha del ámbito entre los diversos usos pormenorizados y tipologías admitidos conforme al uso global establecido y compatibilidades admitidas por estas Normas. La distribución deberá ajustarse a los criterios mínimos y máximos señalados en la ficha de cada ámbito de planeamiento del Anexo de las Normas Urbanísticas. No obstante, el Plan Parcial podrá ajustar dentro de los siguientes límites la distribución de edificabilidad entre los usos y tipologías pormenorizados:

- 1°. En ningún caso el ejercicio de la facultad de ajuste por el Plan Parcial de la proporción de usos y tipologías admitidos, podrá suponer aumento de la edificabilidad total asignada al ámbito.
- 2°. No podrá reducirse en ningún caso la edificabilidad asignada en la ficha al uso de vivienda protegida, que se entiende en todo caso como mínimo.
- 3°. Con carácter ordinario, la capacidad de ajuste del Plan Parcial de la distribución interior de la máxima edificabilidad establecida por el Plan General entre los diversos usos admitidos se realizará conforme a los siguientes criterios: por cada uso pormenorizado genérico, la redistribución no podrá suponer una variación superior (en más o en menos) del siguiente porcentaje en cada caso: del veinte por ciento (20%) de la cuantía de la edificabilidad asignada por el Plan para el uso mayoritario en la ficha; y el porcentaje del cuarenta por ciento (40%) de la edificabilidad asignada para el resto de los usos no mayoritarios. En todo caso deberá quedar asegurada la dominancia del uso designado como característico o principal en la ficha. No obstante, cuando en la ficha se establezca para el sector un único uso pormenorizado, podrá admitirse la implantación de otros usos

- pormenorizados distintos que se integren (conforme a la regulación del artículo 6.1.3 de estas Normas) entre los usos propios del uso global asignado al sector siempre que se garantice la dominancia del pormenorizado específico identificado en la ficha al menos en el sesenta por ciento (60%) de la edificabilidad. Los límites anteriores sobre tolerancia en la redistribución de la edificabilidad total entre los diversos usos admitidos, podrán ser mayores si expresamente así se habilita en la ficha del anexo de las normas para el ámbito de la actuación o cuando se trata del supuesto previsto en el apartado siguiente.
- 4°. En los ámbitos con uso global residencial en los que en la ficha del ámbito se establezca una edificabilidad determinada con destino a Servicios Terciarios se deberá prever por el Plan Parcial la calificación expresa de parcela o parcelas con el citado uso pormenorizado de servicios terciarios capaz de materializar la edificabilidad reservada en su ficha correspondiente para este uso. La implantación del uso de servicios terciarios como compatible en parcelas con la calificación pormenorizada de residencial será regulada por el Plan Parcial, quien asegurará la dominancia del uso principal asignado. Con carácter supletorio para el caso de que en la ficha del correspondiente sector de uso global residencial no establezca por este Plan determinación alguna sobre reserva de edificabilidad para el uso pormenorizado de servicios terciarios, se aplicará como porcentaje mínimo para dicho uso el diez por ciento (10%) de la edificabilidad total del sector, pudiendo en este caso admitirse su implantación en parcela con otra calificación compatible siempre que se asegure en las normas sobre condiciones particulares su necesaria implantación.
- 5°. El uso de equipamiento privado se entenderá como un uso admisible en cualquier ámbito remitido a planeamiento de desarrollo. A tal fin éste podrá incorporar el uso de equipamiento privado con la calificación expresa disponiendo de hasta un máximo del quince por ciento (15%) de la edificabilidad. En ningún caso la incorporación del uso de equipamiento privado se hará en perjuicio de la edificabilidad reservada para vivienda protegida. No obstante, si en la ficha del ámbito se dispone un porcentaje mayor de este uso pormenorizado, se entenderá de aplicación preferente.
3. El resto de determinaciones establecidas por el Plan General para el desarrollo de los sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado, y que pertenecen a la ordenación pormenorizada potestativa, tienen naturaleza de recomendaciones, y por tanto, determinaciones de carácter indicativo, y pueden referirse a propuestas de diseño concreto, volúmenes, concentraciones, red viaria secundaria o terciaria, usos pormenorizados, zonas libres interiores, y las que expresamente con tal carácter se contengan en las presentes Normas. El Plan Parcial procurará respetar estas determinaciones salvo que justifique de forma expresa que la solución por él propuesta, incorpora mejoras en cuanto a la ordenación o se adapta mejor a la realidad de los terrones. No obstante lo anterior, algunas propuestas de localización de dotaciones o viarios locales podrá establecerse con carácter vinculante si se configura como uno de los elementos determinantes de los criterios y objetivos de la ordenación.
4. Los Planes Parciales deberán ajustar su ordenación a los límites del sector definido en el planeamiento general, pudiendo admitirse la incorporación de superficies colindantes en un máximo del 0,5% de la del sector, siempre que se trate de terrenos pertenecientes a las mismas fincas catastrales incluidas en él y resulte conveniente para su mejor ordenación. En todo caso deberá justificarse este ajuste en la adaptación a la realidad física (líneas de edificación ya consolidadas u otros condicionantes físicos, de carácter topográfico, geográfico o deslindes de la propiedad, así como la existencia de elementos naturales, vegetales o artificiales de interés, instalaciones y obras de utilidad pública) y que al tiempo su incorporación o exclusión del ámbito posibilita un mejor cumplimiento de las previsiones del Plan. En ningún caso como consecuencia del reajuste se producirá una disminución de los niveles de servicio de las vías de circulación, ni se disminuirán la superficie destinada a elementos de la red estructural de dotaciones y equipamientos. De igual modo, no podrá derivarse una alteración sustancial de la ordenación morfológica.
- En aquellos casos en que se detecten diferencias entre la superficie del sector tenida en cuenta por este Plan y la realidad, y con un máximo de diferencia del cinco por ciento (5%), se aplicarán proporcionalmente los parámetros urbanísticos establecidos por el Plan a la superficie real.
5. Los sectores con uso global distinto al residencial, a los efectos de la aplicación de estándares mínimos de reservas dotacionales se registrarán por lo dispuesto en el artículo 17.1. 2º apartado c) de

la LOUA para sectores con usos terciarios, industriales y turísticos, salvo que en las fichas o normas particulares de este Plan se exijan unas reservas dotacionales superiores.

TÍTULO V

Artículo 5.1.2. El Plan Municipal de la Vivienda.

1. El Ayuntamiento de Chiclana elaborará con celeridad un Plan Municipal de la Vivienda y Suelo, dando cumplimiento a la vigente Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, en coordinación con las previsiones del presente Plan General y en coherencia con el Plan Andaluz de Vivienda
2. El contenido y las determinaciones del Plan Municipal de Vivienda y Suelo se ajustará a las previsiones del artículo 13 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía, o norma que la sustituya. En especial, el Plan Municipal de la Vivienda establecerá:
 - 2.1. Actuaciones dirigidas a fomentar el alquiler de las vivienda deshabitadas, especialmente dirigido a incentivar el alquiler social de las mismas. Se considerarán zonas preferentes la Zonas de Ordenanzas ZO-1. CONJUNTO HISTÓRICO y ZO-2. ENSANCHE TRADICIONAL.
 - 2.2. Ayudas para la rehabilitación de viviendas vacías con destino al alquiler. Se considerarán como prioritarias las mismas zonas que las del punto 2.1 anterior.
 - 2.3. Implementación de medidas tendentes a la progresiva eliminación de la infravivienda, y a la implantación de alojamientos transitorios para cubre las necesidades relacionadas con el riesgo de exclusión social.
 - 2.4. Programas de rehabilitación singular de edificios y viviendas, así como de regeneración urbana integral.
 - 2.5. Establecer el porcentaje, que debe ser superior al el establecido en el artículo 17.8 de la LOUA, con destino a a inquilinos con ingresos que no superen una vez el IPREM.

Artículo 5.2.3. Instrumentos de ordenación para la ubicación en parcelas edificables de las viviendas protegidas.

1. La ubicación concreta de la calificación de viviendas protegidas en parcelas resultantes en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el siguiente instrumento de planeamiento:
 - a. **Corresponde al Plan Parcial en los ámbitos del Suelo Urbanizable Sectorizado y en los sectores del suelo urbano no consolidado, la localización en parcelas determinadas de la reserva de terrenos con la calificación urbanística de viviendas protegidas.**
 - b. Al Plan Especial en las Áreas de Reforma Interior con ordenación pormenorizada diferida.
 - c. Al Plan General en los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado o áreas de Suelo Urbano No Consolidado con ordenación pormenorizada completa. No obstante, en el caso de que la manzana identificada por el Plan General para la localización de la reserva de vivienda protegida contara con una edificabilidad superior a la establecida con destino a dicha reserva, previamente a su edificación se procederá a elaborar un Estudio de Detalle a fin de disponer la distribución del volumen en el seno de la manzana edificable de uso residencial entre la reserva de vivienda protegida y la vivienda libre.
 - d. Al Plan General en parcelas del Suelo Urbano Consolidado.
 - e. Al Plan Especial cuando se redacte con esta finalidad en ámbitos del Suelo Urbano Consolidado.
2. Los Planes Especiales y Parciales, en su labor propia de concretar la localización de la reserva de vivienda protegida, se ajustarán a los siguientes criterios:
 - a. Procurarán asignar la calificación de vivienda protegida al menos a una manzana independiente con capacidad para materializar la edificabilidad y número de viviendas suficiente que corresponde a la Administración Urbanística Municipal conforme a su derecho a la participación en las plusvalías. Si el derecho municipal es superior, se procurará igualmente la asignación de manzana o parcelas independientes localizadas en posiciones diversas a fin de evitar la segregación social.
 - b. El resto de las viviendas protegidas que deban adjudicarse a los interesados se procurará igualmente localizarse en parcelas independientes o bien en parcelas que tengan atribuida edificabilidad de vivienda libre, pero cuya división o segregación no sea difícil.
 - c. La calificación de viviendas protegidas se establecerá en parcelas con tipologías adecuadas para que puedan materializarse proyectos acogidos al Plan de Viviendas vigente en el momento de aprobarse el planeamiento de desarrollo.
 - d. Preferentemente la calificación de viviendas protegidas se asignará a las parcelas localizadas en las proximidades de las redes de transportes públicos, los equipamientos y servicios terciarios.
3. Todos los instrumentos de ordenación pormenorizada (incluido los Estudios de Detalle) que, en desarrollo de las previsiones de este Plan General, procedan a concretar la localización de la reserva de vivienda protegida deberán solicitar el informe a que se refiere el artículo 18.3.c) de la LOUA, tras la aprobación inicial del mismo.

TÍTULO VI

Artículo 6.7.9. Condiciones particulares del uso Deportivo (D-EQ-D).

1. En parcelas dedicadas a instalaciones cubiertas con destino a la práctica y exhibición deportiva o instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición con más de cien (100) localidades sentadas, el diseño de estas instalaciones se adecuará a las características del entorno, quedando relevado del específico cumplimiento de las condiciones generales de los equipamientos, establecidas en el artículo 6.7.4. La conveniente integración en la ciudad no podrá ser deteriorada o desatendida por razones de la singularidad del uso de estas circunstancias.
2. En parcelas dedicadas a instalaciones abiertas destinadas a la práctica y exhibición deportiva con menos de (100) localidades sentadas, el suelo ocupado por instalaciones no superará el noventa por ciento (90%) de la parcela. El resto de la parcela deberá destinarse a arbolado y ajardinamiento. Las instalaciones cubiertas complementarias cumplirán las condiciones expresadas en el epígrafe anterior.
3. En las instalaciones deportivas singulares, calificadas de Sistema General, la compatibilidad de usos a la que se refiere el Artículo 6.5.5 anterior será de hasta el veinte por ciento (20%) de la máxima edificabilidad, debiendo cumplirse las condiciones que, para cada uso, se establecen en estas Normas Urbanísticas, especialmente las relativas a la dotación de aparcamientos.

Artículo 6.7.11. Condiciones particulares del uso de Servicios de Interés Público y Social (D-EQ-SIPS).

1. En las parcelas calificadas pormenorizadamente con el uso específico de Servicios de Interés Público y Social (SIPS) podrá implantarse cualquiera de los tipos de Equipamientos y Servicios Públicos específicos que comprende este uso pormenorizado concreto según el apartado 2.c del artículo 6.7.2 anterior sin limitación alguna.
2. La edificabilidad que con carácter general se establece en el apartado 1.a) del artículo 6.7.4 para los equipamientos únicamente se aplicará a los equipamientos SIPS de superficie menor a tres mil (3.000) metros cuadrados. En los de superficie comprendida entre tres mil (3.000) y cinco mil (5.000) metros cuadrados, la edificabilidad será de un metro y medio cuadrado

de techo por metro cuadrado de suelo (1,50 m²/1 m²s); y los de superficie mayor a cinco mil (5.000) metros cuadrados será de un metro cuadrado de techo por metro cuadrado de suelo (1,00 m²/1 m²s). No obstante, en las parcelas calificadas SIPS de Sistemas Generales o Sistemas Locales se podrá alcanzar la edificabilidad establecida con carácter general para los equipamientos si ello fuera necesario para asegurar la implantación de uso público demandado.

3. Además del régimen general de compatibilidad establecido en el artículo 6.7.5, se admite que en las parcelas calificadas pormenorizadamente como SIPS se destinen un máximo del veinticinco por ciento (25%) de su superficie a los usos propios integrados en el pormenorizado específico de Servicios Públicos Singulares (apartado 2.d del artículo 6.7.2 anterior); pudiendo igualmente en régimen de compatibilidad destinarse a Infraestructuras Básicas hasta un quince por ciento (15%).
4. Las parcelas calificadas específicamente de Servicios de Interés Público y Social (SIPS) admiten como usos alternativos compatibles: los pertenecientes a todos los tipos del uso de Equipamiento Educativo, los pertenecientes a todos los tipos del Equipamiento Deportivo, los pertenecientes a los Servicios Públicos Singulares (en la categoría de mantenimiento y limpieza de la ciudad), así como el de Infraestructuras Básicas.
5. Las parcelas calificadas de SIPS en los que se implanten Equipamientos Administrativos o de Economía Social en los que se desarrollen actividades incluidas en la definición del uso pormenorizado de Oficinas, cumplirán las condiciones que estas Normas establezcan para dicho uso. Los equipamientos de Economía Social en los que se desarrollen actividades incluidas en la definición de otros usos pormenorizados, cumplirán las condiciones que estas Normas establecen para dicho uso.
6. En las parcelas que se destinen a centros de culto, la superficie destinada a actividades complementarias de las del culto y a alojamiento de los miembros de las comunidades religiosas, sólo podrá alcanzar una superficie de un cuarenta por ciento (40%) de la destinada a aquél.
7. Las parcelas calificadas específicamente de Servicios de Interés Público y Social (SIPS) en las áreas de regularización e integración urbano-ambiental (ARG)) se regulan preferentemente por lo previsto en el apartado 4 del artículo 10.3.13 de estas Normas Urbanísticas.

TÍTULO VII

Artículo 7.1.2. Tipos de obras de edificación.

A los efectos de la aplicación de las condiciones generales y particulares reguladas en las presentes Normas, se establecen los siguientes tipos de obras de edificación:

1. Obras tendentes a la buena conservación del patrimonio edificado, y que pueden ser:
 - 1.1. Obras de conservación y mantenimiento: Son obras cuya finalidad es mantener el edificio en correctas condiciones de salubridad y ornato, sin alterar su estructura portante, ni su estructura arquitectónica, así como tampoco su distribución y sus características formales y funcionales. Se incluyen en este tipo, entre otras análogas, el cuidado y afianzamiento de cornisas, volados y elementos decorativos, la limpieza o reposición de canalones y bajantes, los revocos de fachada, la pintura, la reparación de cubierta y el saneamiento de conducciones.
 - 1.2. Obras de consolidación: Son obras de carácter estructural que tienen por objeto el afianzamiento, refuerzo o sustitución de elementos dañados de las estructuras portante del edificio; pueden oscilar entre la reproducción literal de los elementos dañados preexistentes hasta su permuta por otros que atiendan únicamente a la estabilidad del inmueble y realizadas con tecnología actualizada, pero siempre sin alterar la distribución y las características formales y funcionales del edificio.
 - 1.3. Obras de acondicionamiento: Son obras que tienen por objeto adaptar a nuevos usos un edificio, así como mejorar o transformar las condiciones de habitabilidad de un edificio o de una parte del mismo. Se incluyen en este tipo de obras la sustitución de instalaciones antiguas y la incorporación de nuevos sistemas de instalaciones.
 - 1.4. Obras de restauración: Son obras que tiene por objeto la restitución de los valores históricos y arquitectónicos de un edificio existente o de parte del mismo, reproduciéndose con absoluta fidelidad la estructura portante, la estructura arquitectónica, las fachadas exteriores e interiores y los elementos ornamentales, cuando se utilicen partes

originales de los mismos y pueda probarse su autenticidad. Si se añadiesen materiales o partes indispensables para su estabilidad o mantenimiento las adiciones deberán ser reconocibles y evitara las confusiones miméticas. Por así disponerlo la vigente legislación sobre patrimonio, las obras de restauración tendrán siempre un carácter subsidiario frente a las de conservación, consolidación y acondicionamiento.

2. Obras de reforma, que pueden ser:
 - 2.1. Reforma menor: Son obras en las que no se efectúan variaciones en ninguno de los aspectos que definen las principales características arquitectónicas del edificio, como son el sistema estructural, la composición espacial y su organización general. La reforma menor engloba las siguientes actuaciones:
 - a. La redistribución interior sin afectar al sistema de accesos (portal, zaguán, escaleras,...).
 - b. La sustitución de forjados o entramados manteniendo su disposición previa en cada crujía.
 - c. La sustitución de cubiertas, manteniendo su tipo o reponiendo el original.
 - d. La ampliación de patios interiores no organizadores si sus dimensiones son notablemente inferiores a las mínimas establecidas por las ordenanzas correspondientes.
 - e. Los pequeños retoques de fachadas que mejoren su sentido compositivo.
 - 2.2. Reforma parcial: Son obras en las que, conservándose la fachada, la disposición de los forjados en la primera crujía, el tipo de cubierta, así como los demás elementos arquitectónicos de valor tipológico definitorios (patios estructuradores, escaleras, jardines, etc.), sobre los que se puede intervenir con los límites de las obras de reforma menor, permiten en el resto de la edificación intervenciones puntuales de demolición parcial que no afecten a elementos o espacios de valor protegidos en la ficha de catalogación y su sustitución por una nueva edificación, siempre que las condiciones de edificabilidad de la Zona de Ordenación Urbanística a la que pertenezca

el inmueble lo permitan y que se mantenga el sistema de accesos (portal, zaguán, escaleras,...) y se realice una articulación coherente de la edificación que se conserve con la nueva. Si la composición de la fachada lo exige, también se permitirán pequeños retoques en la misma.

- 2.3. Reforma general: son obras en las que, manteniendo la fachada y la disposición de los forjados en la primera crujía, permiten intervenciones en el resto de la edificación, con obras puntuales de demolición (parcial, de aquellos elementos o espacios sin valor), sustitución de estos y, en su caso, ampliación (en el resto de las crujías, o, incluso en espacios residuales no edificados no pertenecientes al patio estructurador) de acuerdo con las condiciones particulares de la Zona de Ordenación Urbanística a la que pertenezca el inmueble; respetando, en el caso de pertenecer a alguna tipología protegible, los elementos definidores de la misma indicados en su ficha de catalogación. Asimismo, se permiten pequeños retoques de fachadas que mejoren su sentido compositivo.
3. Obras de rehabilitación: Son obras tendentes a mantener, recuperar, acondicionar y mejorar el patrimonio edificado y consisten, en general, en una intervención que integra unitariamente un conjunto de las actuaciones descritas en los apartados 1 y 2 anteriores.
4. Obras de demolición que, según supongan o no la total desaparición de lo edificado serán de demolición total o parcial.
5. Obras de nueva edificación: Son aquellas que suponen una nueva construcción de la totalidad o parte de la parcela. Comprende las subclases siguientes:
 - 5.1. Obras de reconstrucción: Son aquellas que tienen por objeto la reposición, mediante nueva construcción, de un edificio preexistente, total o parcialmente desaparecido, reproduciendo en el mismo lugar sus características formales y su sistema constructivo, y reponiendo los elementos originales conservables. Se permiten pequeñas modificaciones que mejoren la composición espacial, pero sin aumentar la superficie útil previa. En edificaciones que cuenten con algún nivel de protección (sea como consecuencia de su inclusión en el Catálogo de este Plan General, o por ser objeto de figura de protección derivada de la legislación de patrimonio histórico), las obras de

reconstrucción serán excepcionales, como consecuencia de la preferencia del deber de conservación, sin perjuicio de su exigibilidad de la obligación de reconstrucción en aquellos casos de demolición ilegal, que deberán reponerse conforme a los criterios de la Administración.

- 5.2. Obras de sustitución: Son aquellas mediante las que se derriba una edificación existente o parte de ella y en su lugar se levanta una nueva construcción.
- 5.3. Obras de ampliación: Son obras en las que se efectúa un aumento de la superficie construida previa. Este aumento se puede obtener por:
 - a. Remonte o adición de una o más plantas sobre las existentes.
 - b. Entreplanta o construcción de forjados intermedios en zonas en las que, por su altura, lo permita la edificación actual.
 - c. Colmatación o edificación de nueva planta que se sitúa en los espacios libres no cualificados del solar, u ocupados por edificaciones marginales. No se podrá proceder a colmatar cuando la edificación existente ocupe más superficie que la que correspondería a la parcela por aplicación de la correspondiente Zona de Ordenación.
- 5.4. **Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.**
6. Las condiciones particulares de zona y las normas de protección podrán limitar los distintos tipos de obras que se puedan ejecutar en una zona o edificio.

TÍTULO VIII

Artículo 8.1.1. Aplicación.

1. El régimen de protecciones que se regula en este Título deriva, de una parte, de las determinaciones de la legislación sectorial en materia de protección ambiental, de los recursos naturales y de la de bienes demaniales, que el Plan General hace suyas incorporándolas a su normativa sin perjuicio de completarla con un desarrollo normativo congruente con la misma y conforme a la legitimación con que cuenta el planeamiento urbanístico para regular afrontar la protección y mejora de los valores ambientales y paisajísticos municipales.
2. El régimen de protecciones es de aplicación en todas las clases de suelo, sin perjuicio de que parte de la regulación solo sea aplicable a una clase de suelo en razón de sus contenidos.
3. Además de las medidas para la mitigación y adaptación al cambio climático contenidas en el Estudio Ambiental Estratégico y en las presentes Normas Urbanísticas de este Plan General, se consideran determinaciones vinculantes las medidas establecidas, para dicha mitigación y adaptación, por la Dirección General de Prevención y Calidad Ambiental de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía en el Anexo I y II de la Declaración Ambiental Estratégica Final (EAE/SC/01/2015. EXPTE. PA150085) del presente Plan General. Para asegurar el mejor cumplimiento de las especificaciones de la Declaración Ambiental Estratégica Final, se adoptan en estas Normas las siguientes medidas:
 - 1º) Además de observar las determinaciones establecidas en el artículo 8.1.3 de estas Normas sobre medidas de protección ambiental en el planeamiento de desarrollo, éste en el establecimiento de su ordenación pormenorizada, deberá seguir las siguientes especificaciones derivadas del Anexo I de la Declaración Ambiental Estratégica:
 - a. En ámbitos colindantes con zonas inundables, ubicará los espacios verdes y los equipamientos deportivos a modo de interposición entre dichas zonas y las construcciones de dichos ámbitos.
 - b. En zonas de riesgo frente a fenómenos climáticos intensos, incluirá un análisis coste beneficio de las alternativas planteadas para minimizar dichos riesgos.
 - c. En sectores de uso mixto, se evitará la proliferación de zonas monofuncionales.
 - d. En los sectores de uso global residencial, fomentar la cercanía del comercio y de los servicios de proximidad.
 - e. Contemplar la reducción de los movimientos de tierra en el establecimiento de su ordenación detallada, exigiendo que su Proyecto de Urbanización, incluya medidas de gestión de los citados movimientos y de sus vertidos.
 - f. Contemplarán en sus ordenanzas sobre la edificación, el uso de materiales de construcciones locales (naturales, renovables) y evitar materiales de impacto ambiental que contribuyan a incrementar las emisiones. Igualmente, en las Ordenanzas promoverá, el uso de aparatos sanitarios de bajo consumo, y la inserción de vegetación en la propia edificación a través de patios, fachadas y cubiertas vegetales.
 - 2º) Asimismo, los Proyectos de Urbanización, además de observar las determinaciones establecidas en el artículo 8.1.3 de estas Normas para los mismo, deberán respetar las siguientes especificaciones derivadas del Anexo I de la Declaración Ambiental Estratégica:
 - a. Tratarán de reducir la superficie pavimentada e impermeable destinada a aparcamiento, especialmente en zonas afectadas por riesgo de inundación, eliminando plazas de aparcamiento o sustituyendo la superficie por soluciones de pavimento filtrante.
 - b. Diseñarán las nuevas infraestructuras del transporte con arreglo a criterios de prevención de riesgos.
 - c. Tratarán de adoptar medidas para adaptar los terraplenes de las vías de tráfico en el sentido de evitar el efecto incrementado de dique en caso de

lluvias torrenciales o crecidas y considerar la posibilidad de su naturalización para incrementar la superficie vegetada y favorecer la integración paisajística de las infraestructuras.

- 3º) Igualmente se consideran vinculantes las disposiciones establecidas en el Anexo II de la citada Declaración Ambiental Estratégica Final relativas a la conservación de la biodiversidad y protección de las especies de flora amenazada en las parcelas señaladas en la misma, en concreto:
- a. En el Sector SUS-CD-II. MOLINO VIEJO
 - b. Parcela destinada a equipamiento educativo (D-EQ-E) en sector de Suelo Urbano Playa de Sancti-Petri. (situada entre las Calles Barlovento, Estribor y Carretera CA-2134 de Sancti-Petri).
 - c. Parcela destinada a equipamientos y servicio público o social (D-EQ SIPS-11) en el Suelo Urbano Consolidado
4. El contenido de los preceptos del Título VIII tienen por regla general el carácter de ordenación pormenorizada, sin perjuicio de su supeditación a la legislación sectorial de la que deriven. No obstante, la regulación establecida en los artículos 8.4.6 y 8.4.7 relativos a la protección de las vías pecuarias y del litoral tienen el carácter de ordenación estructural.
5. Las disposiciones del Capítulo III Sección II relativas al Plan de Descontaminación Visual del Conjunto Histórico tienen el carácter de Ordenanzas.

TÍTULO X

Artículo 10.2.5. Actuaciones públicas en el Suelo Urbano Consolidado.

1. El Plan General establece las siguientes actuaciones públicas en Suelo Urbano Consolidado:
 - a. Actuaciones Aisladas, son aquellas que se dirigen a la obtención de suelo y consiguiente urbanización de espacios públicos destinados la apertura de nuevos viarios o ensanche puntual de los existentes para mejorar la conectividad y permeabilidad de la trama urbana, así como la obtención de nuevos suelos para espacios libres y/o equipamientos. Se identifican con la denominación (AA) o bien con la leyenda de suelo dotacional "propuesto" en los planos de ordenación pormenorizada completa. La obtención de terrenos para las actuaciones aisladas (AA) en Suelo Urbano Consolidado se realizará mediante la expropiación forzosa. También se podrán obtener mediante reserva de aprovechamiento, compra o permuta con los propietarios y cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico. A efectos expropiatorios todas las actuaciones aisladas del Suelo Urbano Consolidado que impliquen obtención del suelo, se consideran de utilidad pública e interés social. El objetivo pretendido para cada una de ellas se describe en el apartado 4.3.2 de la Memoria de Ordenación, y son las siguientes:
 - 3-AA-01. GUACAMAYO.
 - 3-AA-02. FICUS.
 - 3-AA-03. CALLE DEL MADROÑO.
 - 4-AA-04. LA LAPA.
 - 2-AA-05. HUERTA MATA.
 - 2-AA-06. RÍO IRO.
 - 4-AA-07. PROLONGACIÓN CALLE CORVINA.
 - ~~3-AA-08. LOS GALLOS. SUSPENDIDA~~
 - 4-AA-09. CALLE GAMBA-CALLE CORVINA.
 - 4-AA-10. AMPLIACIÓN CALLE EL PEZMARTILLO.
 - 4-AA-11. PROLONGACIÓN CALLE CORVINA.
 - b. Actuaciones de Mejora Urbana (AMU) son las actuaciones de reurbanización y recualificación del sistema de espacios públicos en zonas urbanas de la ciudad consolidada, al objeto de mejorar los actuales niveles de urbanización y

resolver carencias puntuales del sistema de infraestructuras y servicios básicos. Se identifican con la denominación (AMU). En las áreas que se identifican como actuación de mejora urbana (AMU) será preceptiva la formulación de un Programa de Reurbanización que programe y defina las obras necesarias, sin perjuicio de que se ejecuten mediante proyectos ordinarios. El objetivo pretendido para cada una de ellas se describe en el apartado 4.3.2 de la Memoria de Ordenación, y son, incluidas las que se señalan en el artículo 5.1.8 apartado 1 de las presentes Normas Urbanísticas, las siguientes:

- AMU-01. BARRIADA DE LA FLORIDA.
- AMU-02. BARRIADA NUESTRO PADRE JESÚS.
- AMU-03. BARRIADA LAS FRUTAS.
- AMU-04. URBANIZACIÓN LAS SALINAS.
- AMU-05. URBANIZACIÓN LOS ESTEROS.
- AMU-06. LAS ARENAS.
- AMU-07. CERROMOLINO.
- AMU-08. COTO DE LA CAMPA 2.
- ~~AMU-09. LA CAPILLA. SUSPENDIDA~~
- ~~AMU-10. AVENIDA DEL MUEBLE. SUSPENDIDA~~

2. A efectos expropiatorios todas las Actuaciones Aisladas del Suelo Urbano Consolidado que impliquen obtención del suelo, se consideran de utilidad pública e interés social y tienen la consideración de terrenos en situación básica de suelo urbanizado a efectos del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Artículo 10.3.2. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado con ordenación pormenorizada completa.

1. Los ámbitos con ordenación pormenorizada completa del Suelo Urbano No Consolidado son:
 - a. Las áreas de reforma interior de renovación urbana (ARIRU) identificadas en la letra A) del apartado 1.1 del artículo 10.3.7.
 - b. Todas las áreas de reforma interior en proceso de transformación urbanística (ARI-TU) identificadas en el artículo 10.3.10.

- c. Los Ámbitos de Incremento de Aprovechamiento (AIA).
 - d. Las áreas de regularización e integración urbano-ambiental (ARG).
2. Las condiciones de edificación y ordenación particulares aplicables a las parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada completa de los diferentes ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado se rigen por la regulación establecida del Título XI de estas Normas sobre Zonas de Ordenanza que les resulten de aplicación conforme al Plano de Ordenación Completa. De igual forma se aplican las normas del Título VI y VII de este Plan.
3. En el Suelo Urbano No Consolidado con ordenación pormenorizada completa, la entrada en vigor del Plan General determina:
 - a. La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o área del Suelo Urbano en el marco de una unidad de ejecución.
 - b. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios así como de los deberes del artículo anterior.
 - c. La potestad de los propietarios de patrimonializar el aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento (90%) u otro porcentaje establecido por la legislación urbanística vigente (al momento de la aprobación del instrumento redistributivo) del aprovechamiento medio del área de reparto al que se adscriba, bajo la condición del ejercicio de la facultad de participar en las actuaciones de transformación urbanística y asunción de los deberes a ellas vinculadas. En otro caso, tendrá derecho a la indemnización del valor legal de los terrenos y la correspondiente a la imposibilidad de ejercitar la facultad de participación.
 - d. El derecho de los propietarios a la iniciativa y promoción de su transformación en los términos del sistema de actuación elegido; no obstante, si la actuación es asistemática, este derecho se concreta en el de edificar la parcela en la hipótesis de que sea edificable previa adquisición de los excesos de aprovechamientos y conversión de la misma en la solar.

- e. La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio a los destinos previstos en el planeamiento.
3. Para el otorgamiento de licencia de obras de edificación en ámbitos de ejecución sistemática, se precisa que tras la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación y de urbanización, las parcelas se urbanicen de forma completa para que alcancen la condición de solar. Únicamente se admitirá la urbanización y edificación simultánea previo cumplimiento de las condiciones establecidas en estas Normas.
4. El régimen del Suelo Urbano No Consolidado con ordenación directa de los ámbitos las áreas de regularización e integración urbano-ambiental (ARG) se ajustará a lo dispuesto en el artículo 10.3.12.

Artículo 10.3.3. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada diferida.

1. Ámbitos de ordenación diferida son aquellos que precisan de la formulación y aprobación de un instrumento de planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación pormenorizada completa y detallada.
2. Los ámbitos de ordenación diferida del presente Plan General son los sectores del Suelo Urbano No Consolidado (S-SUNC), los sectores en esta misma categoría con fines de revitalización de zonas suburbanizadas (SRVT-PP), así como las áreas de reforma interior con fines de renovación (ARI-RU-PE) que se especifican en la letra a) del apartado 1.1 del artículo 10.3.7 siguiente.
3. La formulación y redacción del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada completa y detallada precisa para legitimar la actividad de ejecución se realizará en los plazos establecidos en las previsiones de programación de este Plan. Cuando en la ficha correspondiente se adscriba el desarrollo del área o sector a uno de los dos cuatrienios, se entenderá que el deber de formulación y presentación del correspondiente instrumento de ordenación pormenorizada detallada debe cumplimentarse en el plazo máximo de dos años desde el inicio del respectivo cuatrienio. De no establecerse ningún plazo en las fichas correspondientes del Anexo; el Ayuntamiento determinará de forma bianual los Planes Especiales y Planes Parciales que deben formularse en los dos (2) años siguientes conforme a los criterios relativos al orden preferencial del desarrollo establecidos en este Plan.

4. Hasta tanto se proceda a la aprobación definitiva del Plan Especial o en su caso Plan Parcial, se impedirá la realización de obras que dificulten la ejecución posterior del mismo.
5. Una vez aprobado el correspondiente Plan Especial, los terrenos quedarán sometidos al régimen del Suelo Urbano No Consolidado con ordenación detallada establecida, siéndoles de aplicación lo dispuesto en el artículo anterior.

Artículo 10.3.7. Las áreas de reforma interior con fines de renovación urbana.

1. Delimitación e identificación de las áreas de reforma interior.
 - 1.1. El presente Plan General delimita e identifica como Áreas de Reforma Interior con fines de renovación urbana (ARI-RU), los siguientes ámbitos, indicando si cuentan con ordenación pormenorizada completamente establecida o con ordenación diferida.
 - a. Con ordenación pormenorizada diferida:
 - 2-ARI-RU-PE-01 EL PILAR
 - 2-ARI-RU-PE-02 LA HUERTA
 - 2-ARI-RU-PE-03 LA ROSA Y EL CANARIO
 - 2-ARI-RU-PE-04 CARRETERA DE MEDINA I
 - 2-ARI-RU-PE-05 CAMPO DE FUTBOL
 - 2-ARI-RU-PE-06 GARCÍA LORCA
 - ~~2-ARI-RU-PE-07 LOS FRAILES SUSPENDIDO~~
 - 2-ARI-RU-PE-08 CARRETERA DE MEDINA II
 - 2-ARI-RU-PE-17 BODEGAS VÉLEZ
 - 4-ARI-RU-PE-18 LA BALLENA
 - b. Con ordenación pormenorizada completa:
 - ~~2-ARI-RU-09 CUCARELA SUSPENDIDO~~
 - ~~2-ARI-RU-10 SAN SEBASTIAN SUSPENDIDO~~
 - ~~2-ARI-RU-11 RIBERA DEL RIO 2 SUSPENDIDO~~
 - ~~3-ARI-RU-12 HUERTA LA RANA SUSPENDIDO~~
 - 3-ARI-RU-13 CARBONERO
 - 3-ARI-RU-14 EL ÁGUILA
 - ~~3-ARI-RU-15 CALLEJÓN DE LA PEDRERA SUSPENDIDO~~
 - 2-ARI-RU-16 FUENTE AMARGA

- 1.2. Asimismo, el presente Plan delimita las áreas de reforma interior que se encuentran en proceso de transformación urbanística, identificadas con la denominación (ARI-TU), que al suponer actuaciones en desarrollo se regulan específicamente por las previsiones del artículo 10.3.10 siguiente.

2. Naturaleza y finalidad de las áreas de reforma interior con fines de renovación urbana (ARI-RU).

Las áreas de reforma interior son ámbitos del suelo urbano de la ciudad existente en los que se pretende realizar una actuación de transformación urbanística de renovación urbana integral de ejecución sistemática.

3. Establecimiento de la ordenación pormenorizada completa en las áreas de reforma interior con fines de renovación urbana (ARI-RU).

3.1. En el caso de las áreas de reforma interior de renovación identificadas en la letra b) del apartado 1.1 anterior, el presente Plan General establece directamente su ordenación pormenorizada completa, sin precisar de Plan Especial, y sin perjuicio de tener que formularse un Estudio de Detalle para el establecimiento de las rasantes u otros objetivos, si así se requiere en su ficha específica.

3.2. Por el contrario las áreas de reforma interior de renovación identificadas en la letra a) del apartado 1.1 anterior, precisan necesariamente de la formulación de Plan Especial para el establecimiento de la ordenación pormenorizada completa. El Plan Especial se ajustará a las condiciones de ordenación estructural y pormenorizadas preceptivas establecidas en su ficha respectiva, así como a las determinaciones generales establecidas en el Capítulo II del Título III para estos instrumentos de planificación derivada (artículos 3.2.6 a 3.2.8 y 3.2.10 y 3.2.11) y las del presente Título que le sean de aplicación.

4. Ejecución y deberes urbanísticos vinculados a las actuaciones de las áreas de reforma interior con fines de renovación urbana (ARI-RU).

- 4.1. La actividad de ejecución y los deberes urbanísticos vinculados a las actuaciones correspondientes a las áreas de reforma interior con fines de renovación se ajustará a las previsiones de los artículos 10.3.8 y 10.3.9 siguientes.

- 4.2. El aprovechamiento medio del área de reparto en que se integran respectivamente las diversas áreas de reforma interior de renovación se establece en el artículo 10.3.4 anterior.

Artículo 10.3.8. El régimen de las actuaciones de los sectores de nueva urbanización y de las áreas de reforma interior con fines de renovación urbana.

1. Las actuaciones correspondientes a los sectores de nueva urbanización y áreas de reforma interior con fines de renovación urbana se realizarán a través de actuaciones sistemáticas, mediante la delimitación de unidades de ejecución.

2. Los propietarios del Suelo Urbano No Consolidado incluidos o adscritos a unidades de ejecución tienen la facultad de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación. Esta facultad se concreta en los siguientes derechos y potestades:

- a. El derecho a la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico subjetivo establecido por la legislación y resultante del cumplimiento de los deberes. Dicho aprovechamiento subjetivo para el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en una unidad de ejecución, caso de que ejerciten su facultad de incorporación al proceso de transformación urbanística y asuman la financiación de todas las cargas vinculadas, será el que resulte de aplicar a la superficie del ámbito el noventa por ciento (90%) del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto (u otro porcentaje, establecido por la legislación urbanística vigente al momento de su ejecución). Si el titular no ejercita la potestad de incorporarse al proceso urbanístico o ésta es de imposible ejercicio será indemnizado conforme a lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLR) o la legislación que resulte vigente en el momento de la ejecución. Si pese a incorporarse, no asume la financiación de los costes de urbanización se

detraerá del aprovechamiento subjetivo la parte correspondiente para sufragar dichos gastos conforme a lo dispuesto en la legislación y en las bases del régimen del sistema de actuación aplicado.

- b. En el sistema de compensación, la facultad de instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo. En todo caso tendrá derecho a la facultad de incorporación al proceso de transformación urbanística mediante su adhesión a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.
 - c. En el sistema de cooperación, la facultad de decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.
 - d. En el sistema de expropiación por gestión indirecta, la facultad de competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.
 - e. La facultad de ceder los terrenos voluntariamente por su valor a aquél que ostente la condición de agente urbanizador o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.
3. Los deberes vinculados al proceso de transformación urbanística en el Suelo Urbano No Consolidado en ámbitos en los que el presente Plan establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución, son:
- a. Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, la facultad de propietario de incorporarse a la actuación urbanizadora, lleva implícita el deber de promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial o Especial, cuando se trate de un ámbito de planeamiento específico

sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.

- b. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.
- c. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al diez por ciento (10%) del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto en que se integra la unidad de ejecución (u otro porcentaje, establecido por la legislación urbanística vigente al momento de su ejecución).
- d. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento entre los incorporados al proceso de transformación urbanística, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.
- e. Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas no incluidos en unidades de ejecución o en ámbitos con un aprovechamiento objetivo inferior.
- f. Costear la urbanización interior del ámbito, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.

Se incluye en este deber el de financiar el coste de ejecución de la conexión exterior del área o sector con las redes generales en los términos previstos en el apartado 7 del artículo 4.1.9 de estas Normas.

- g. De igual forma deben participar proporcionalmente en la financiación de las obras de reforzamiento y ampliación de las redes generales existentes o previstas a fin de garantizar la adecuada integración y funcionalidad de estos ámbitos. El cumplimiento de este deber se realizará de conformidad con las previsiones del artículo 4.1.9 de estas Normas en sus apartados 1 a 6, ambos inclusivos.
- h. Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a las previsiones del artículo 4.1.10 de estas Normas, con posterioridad a dicha recepción.
- j. Los demás deberes similares a los establecidos en el apartado 2 del artículo 10.1.2 para el suelo urbano consolidado.
- i. Asimismo, en su caso, se incluirán los costes de adquisición del trazado alternativo que correspondan proporcionalmente al área o sector (según la adscripción realizada en la Ficha del ámbito) en aquellos casos que los trazados alternativos se encuentren en el exterior del ámbito, salvo que los terrenos de vías pecuarias en el interior del ámbito que deban ser desafectadas cuenten con atribución de aprovechamientos urbanísticos y la Administración autonómica no renuncie a la apropiación de dichos aprovechamientos, correspondiendo en este caso, el coste de adquisición del trazado alternativo a dicha Administración, todo ello de conformidad con el artículo 8.3.6 de estas Normas.

Artículo 10.3.10. Régimen de las actuaciones de las áreas de reforma interior en proceso de transformación urbanística.

- 1. El presente Plan delimita las áreas de reforma interior que se encuentran en proceso de desarrollo y transformación urbanística, identificadas con la denominación (ARI-TU):

~~2-ARI-TU-01 RIBERA DEL RIO 1 SUSPENDIDO~~
~~2-ARI-TU-02 SANTA ANA SUSPENDIDO~~
~~2-ARI-TU-03 SAN JUAN BAUTISTA SUSPENDIDO~~
 3-ARI-TU-04 PINAR DEL EDEN
~~3-ARI-TU-05 LA VIÑA SUSPENDIDO~~
 3-ARI-TU-06 CONEJERAS

3-ARI-TU-07 SOTO DEL AGUILA
~~3-ARI-TU-08 LAS LAGUNAS SUSPENDIDO~~
~~3-ARI-TU-09 LOS VISOS SUSPENDIDO~~
~~3-ARI-TU-10 ALBATROS SUSPENDIDO~~
~~3-ARI-TU-11 CAMINO DEL MOLINO VIEJO SUSPENDIDO~~
~~3-ARI-TU-12 LAGUNA DE LA RANA SUSPENDIDO~~
 3-ARI-TU-13 HIJUELA DE CARBONEROS
~~4-ARI-TU-14 LAS QUINTAS SUSPENDIDO~~
~~12-ARI-TU-15 LA LONGUERA SUSPENDIDO~~

- 2. Naturaleza y finalidad.

Las áreas de reforma interior en proceso de transformación urbanística (ARI-TU) son ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado con ordenación pormenorizada completa establecida directamente por este Plan General que tienen por objeto actuaciones urbanísticas de renovación urbana que estaban previstas en instrumentos de desarrollo sobre la base del planeamiento general anterior, con distinto grado de ejecución, y que este Plan General, básicamente, asume. En todo caso, la ordenación aplicable será la establecida por este Plan General, quedando los instrumentos antecedentes derogados, conforme la Disposición Derogatoria Única de estas NNUU

- 3. Establecimiento de la ordenación pormenorizada completa.

El presente Plan General establece de forma completa la ordenación pormenorizada completa de las áreas de reforma interior en proceso de transformación urbanística (ARI-TU), asumiendo e integrando adecuadamente en sus determinaciones las establecidas en su planeamiento de origen. En virtud de esta integración, las condiciones particulares de edificación por las que se rigen las parcelas edificables con usos privados de estos ámbitos son las establecidas en el presente Plan General para las Zonas de Ordenanza en la que se incluyan las parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada, sin perjuicio de la aplicación de lo indicado en el párrafo siguiente en lo concerniente al índice de edificabilidad específico.

Si los ámbitos cuentan con Proyecto de Reparcelación aprobado, el índice de edificabilidad específico aplicable a cada parcela de uso lucrativo será el asignado para cada una de ellas en el citado Proyecto de Reparcelación, que será preferente al parámetro ordinario de edificabilidad resultante de la regulación del Título XI de las zonas de ordenanzas. Si algunas de las

condiciones de edificación particulares establecidas en la regulación del Título XI para la zona o subzona de ordenanza asignada en los planos de ordenación completa, impidiéndose alcanzar el índice de edificabilidad asignado en el Proyecto de Reparcelación aprobado, se admitirá un ajuste de hasta el 20% en el parámetro máximo de ocupación establecido en el Título XI.

De no contar el ámbito con Proyecto de Reparcelación aprobado, se aplicarán en cada parcela edificable de forma íntegra el conjunto de condiciones de edificación resultantes de la regulación del Título XI de la zona (y subzona) atribuida en los planos de ordenación completa, sin excepciones salvo las propias admitidas en dicha regulación general.

4. Ejecución y deberes urbanísticos vinculados a la actuación.
 - 4.1. En estos ámbitos, la gestión se desarrollará de acuerdo con las previsiones de los instrumentos de ejecución urbanística que se encontrasen aprobados antes de la entrada en vigor del presente Plan General.
 - 4.2. Las obras de urbanización aun pendientes deberán ser objeto de finalización en el plazo máximo de veinticuatro (24) meses desde la entrada en vigor del presente Plan. Una vez finalizado este plazo podrá declararse su incumplimiento y procederse a sustituir el sistema de actuación.
 - 4.3. El aprovechamiento subjetivo de cada titular será el efectivamente adjudicado por el Proyecto de Reparcelación que en su caso estuviese aprobado al tiempo de la entrada en vigor del Plan General.
 - 4.4. En el caso de que no contasen con Proyecto de Reparcelación aprobado, su régimen de derechos y deberes será el establecido por este Plan General en el artículo 10.3.8 y 10.3.9 para los sectores y áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado delimitados por este Plan General. El Aprovechamiento Medio y el aprovechamiento objetivo será el resultado de aplicar la edificabilidad total establecida en la ficha correspondiente del Anexo de Normas Urbanísticas, los coeficientes que el presente Plan establece para los distintos usos pormenorizados.

Artículo 10.3.11 Los sectores de revitalización en zonas suburbanizadas de ejecución sistemática.

1. Delimitación e identificación de los sectores de revitalización.

El presente Plan General delimita como ámbitos de actuación en el Suelo Urbano No Consolidado de las zonas suburbanizadas los siguientes sectores de revitalización, que se identifican con la leyenda (SRVT-PP), todos ellos de uso global residencial.

| | |
|--------------|-----------------|
| 8-SRVT-PP-01 | EL MARQUESADO 1 |
| 8-SRVT-PP-02 | EL MARQUESADO 2 |
| 8-SRVT-PP-03 | EL MARQUESADO 3 |
| 8-SRVT-PP-04 | MAJADILLAS |
| 8-SRVT-PP-05 | MENUDITAS |
| 8-SRVT-PP-06 | HOZANEJOS |
| 8-SRVT-PP-07 | QUINTAS-SOTILLO |

2. Naturaleza y finalidad de los sectores de revitalización.

Los sectores de revitalización son actuaciones sistemáticas delimitadas en vacíos urbanos relevantes localizados en las zonas suburbanizadas situados en las inmediaciones de las áreas de regularización e integración urbano-ambiental, y que se formulan para contribuir al reequilibrio de éstas, con incorporación de usos diversos y dotaciones adecuadas al nivel de intensidad atribuido, creando centralidades de segundo orden. Su ordenación pormenorizada completa se difiere. La situación jurídica de los terrenos de los sectores de revitalización a efectos del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLR) es la de situación básica de suelo rural sometido a proceso de transformación urbanística.

3. Establecimiento de la ordenación pormenorizada completa.

- 3.1. La ordenación pormenorizada completa de un sector de revitalización de Suelo Urbano No consolidado se realizará mediante Plan Parcial.

- 3.2. El Plan Parcial se ajustará a las condiciones de ordenación estructural y pormenorizadas preceptivas establecidas en su ficha respectiva, así como a las determinaciones generales establecidas en el Capítulo II del Título III para estos instrumentos de planificación derivada (artículos 3.2.6 a 3.2.8 y 3.2.10 y 3.2.11) y las del presente Título que le sean de aplicación.

4. Ejecución y deberes urbanísticos vinculados a la actuación.
 - 4.1. Las actuaciones correspondientes a los sectores de revitalización se realizarán mediante actuaciones sistemáticas, mediante la delimitación de unidades de ejecución. La gestión será preferentemente privada, mediante el sistema de compensación.
 - 4.2. Los propietarios de terrenos incluidos en los sectores de revitalización tendrán iguales facultades de participar en la ejecución de la actuación en régimen de distribución de beneficios y cargas que las reconocidas en el apartado 2 del artículo 10.3.8 para el resto de sectores y áreas de reforma interior del Suelo Urbano No Consolidado.
 - 4.3. De igual forma, los deberes urbanísticos vinculados a las actuaciones de los sectores de revitalización se ajustará al régimen establecido en el apartado 3 del artículo 10.3.8.
 - 4.4. El Aprovechamiento Medio del Área de Reparto en que se integran respectivamente los diversos sectores de revitalización se establece en el artículo 10.3.4 anterior.
 - 4.5. El Plan Parcial se formulará en el segundo cuatrienio de la programación de este Plan General. No obstante, podrá anticiparse al primer cuatrienio si se acreditase la disponibilidad de la conexión a las infraestructuras generales.
 - 4.6. Los plazos de ejecución de la urbanización y demás deberes se realizarán conforme al plan de etapa del Plan Parcial.

Artículo 10.3.12 Las áreas de regularización e integración urbano-ambiental (ARG). Identificación.

1. El presente Plan General delimita e identifica como áreas de regularización e integración urbano-ambiental (ARG), los siguientes ámbitos, contando todas ellas con ordenación pormenorizada completamente.

| | |
|----------|------------------------|
| 8-ARG-AL | ALBORADA |
| 8-ARG-PF | PINAR DE LOS FRANCESES |
| 8-ARG-HZ | HOZANEJOS |
| 8-ARG-MV | MARAVILLAS |

- | | |
|----------|---------------------|
| 8-ARG-QI | LAS QUINTAS |
| 8-ARG-PI | PINARES DE CHICLANA |
| 8-ARG-MA | MAJADILLAS ALTAS |
| 8-ARG-DE | DEHESILLAS |
| 8-ARG-MR | EL MARQUESADO |
| 8-ARG-MB | MAJADILLAS BAJAS |
| 8-ARG-CU | CAUINA |
| 8-ARG-PH | PAGO DEL HUMO |
| 8-ARG-ME | MENUDITAS |
| 8-ARG-DI | AVENIDA DIPUTACIÓN |
| 8-ARG-CA | CARRAJOLILLA |
| 8-ARG-CI | CIRCUNVALACIÓN |

2. Naturaleza y finalidad de las áreas de regularización.

- 2.1. Las áreas de regularización e integración urbano-ambiental son ámbitos de actuaciones de transformación urbanística de nueva urbanización (a los efectos del artículo 7.1.a).1 del RDL 7/2015, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana) localizados en las zonas suburbanizadas que proviniendo de una situación originaria de rural (del artículo 21.2 b del citado RDL 7/2015) presentan, en la actualidad un grado de consolidación de la edificación en al menos 2/3 de las parcelas edificables resultantes y que son objeto de actuaciones de integración urbana y mejora ambiental, con la finalidad de lograr su normalización al resultar el conjunto de las edificaciones compatibles con el modelo territorial adoptadas sin perjuicio de prever su adecuada urbanización y obtención de los suelos públicos conforme a su posición, uso e intensidad.

Conforme al artículo 45.1.b) de la LOUA, por su nivel de consolidación y capacidad de integración, los terrenos integrantes de estas áreas tienen la clasificación de suelo urbano. Por carecer de urbanización y conforme a la Disposición Adicional Quinta de la Ley 6/210 (de reforma de la LOUA), se adscriben a la categoría de suelo urbano no consolidado por la urbanización, con la consideración de sector en esta categoría de suelo, establecida en el apartado 2. B.a) del citado artículo 45 de la LOUA, aun cuando, de conformidad con el artículo 17 del Decreto 2/2012, perteneciente a la tipología de sectores en los que existe un relevante número de edificaciones existentes implantadas en origen irregularmente a que se refiere el párrafo segundo del apartado 2 del artículo 17 de la

LOUA, en los que por este motivo pueden eximirse parcialmente el cumplimiento estricto de los niveles dotacionales establecidos en el apartado 1 del mismo artículo 17 de la LOUA.

- 2.2. Las áreas de regularización e integración urbano-ambiental cuentan con uso global residencial.
- 2.3. Cada área de regularización e integración urbano-ambiental (ARG), conforma un Área de Reparto independiente.

Artículo 10.3.14 La gestión y deberes urbanísticos vinculados a las áreas de regularización

1. Facultades de los propietarios de terrenos en las áreas de regularización e integración urbano-ambiental (ARG).

Los propietarios del Suelo Urbano No Consolidado en los ámbitos de las áreas de regularización e integración urbano-ambiental tienen las siguientes facultades:

- 1.1. Tienen derecho a la patrimonialización, o en su caso a la compensación económica, del noventa por ciento (90%) del Aprovechamiento Medio establecido por el Plan General al Área de Reparto aplicado a la superficie de la parcela de la que son titulares.
- 1.2. En el caso de que procedan a realizar voluntariamente la cesión de terrenos de su titularidad calificados por el planeamiento con destino a usos públicos de las áreas de regularización e integración urbano-ambiental (ARG), tienen derecho a la reserva del aprovechamiento subjetivo que generan para su aplicación a los actos de ajustes de aprovechamientos previstos en las presentes Normas. En el caso de que se proceda a la aplicación de su expropiación forzosa, los propietarios de estos terrenos tendrán derecho a percibir la indemnización económica conforme a la legislación aplicable, subrogándose la Administración en la titularidad del aprovechamiento subjetivo que generan.
- 1.3. En el caso de que la parcela de la que sean titular tenga atribuida por el planeamiento un aprovechamiento urbanístico superior al aprovechamiento subjetivo, para aquellos casos que no alcancen acuerdo de Transferencias

de Aprovechamientos Urbanísticos con otros titulares en situación inversa, de forma subsidiaria tendrá el titular derecho a cumplimentar los deberes de cesión mediante compensación económica sustitutiva, de conformidad con las previsiones de estas Normas. En este supuesto se exigirá el abono íntegro del valor de monetarización resultante con anterioridad a la concesión de licencia que autorice la materialización y/o patrimonialización del aprovechamiento subjetivo transferido. A tal fin el Ayuntamiento aprobará, mediante Ordenanza, el valor de la unidad de aprovechamiento en cada área de regularización e integración urbano-ambiental.

- 1.4. En el caso de que la finca de la que sea titular no cuente con superficie suficiente para la cesión al Ayuntamiento de porción suficiente para la generación de una parcela mínima edificable en la que localizar la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración -en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los poderes públicos-, tendrá el titular de la finca la facultad de cumplimentar este deber de cesión mediante compensación económica sustitutiva. En este caso, será suficiente para autorizar la patrimonialización del aprovechamiento transmitido por la Administración actuante -consecuencia de la citada sustitución- que el particular abone dicho importe en su integridad, o en su caso, asuma el pago de la cantidad pendiente del valor de la monetarización en el supuesto de que la Administración autorice el pago fraccionado en la correspondiente licencia, con las correspondientes garantías si el interesado pretende materializar dicho aprovechamiento transmitido.

2. Los propietarios de las parcelas edificables del área de regularización de gestión asistemática, podrán materializar el total aprovechamiento urbanístico objetivo atribuido por el planeamiento a la misma mediante:
 - 2.1. La cesión por parte del Ayuntamiento de su derecho al aprovechamiento mediante compensación económica sustitutiva, y además por,
 - 2.2. Transferencia del Aprovechamiento Urbanístico subjetivo correspondiente a otra parcela y que le permita adquirir el exceso del aprovechamiento objetivo atribuido sobre el

Aprovechamiento Medio del Área de Reparto. De forma supletoria a la realización de transferencias podrá admitirse la compensación económica sustitutiva. El régimen de las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos se complementa con la regulación del artículo 2.4.6 de estas Normas.

3. Los deberes urbanísticos en la gestión asistemática de las áreas de regularización e integración urbano-ambiental (ARG).

Los deberes urbanísticos vinculados al proceso de incorporación urbanística en régimen asistemático de las áreas de regularización e integración urbano-ambiental son:

- 3.1. Proceder a ajustar el aprovechamiento subjetivo con el objetivo, mediante la aplicación de las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos, o en su caso mediante compensaciones económicas sustitutivas.
- 3.2. Ceder, con ocasión de la aprobación de las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos, los terrenos destinados por la ordenación urbanística a usos públicos incluidos en el Área de Reparto correspondiente en cuantía proporcional a los excesos de aprovechamientos que sobre el Aprovechamiento Medio cuente la parcela edificable; o en otro caso, se admitirá la compensación económica sustitutiva para la válida patrimonialización de esos excesos de aprovechamientos. Si se realiza el pago de la compensación económica sustitutiva el importe será abonado a la Administración Urbanística, quedando afectado a la indemnización correspondiente a los titulares de suelo con usos públicos.
- 3.3. Ceder obligatoriamente y gratuitamente al Municipio la superficie de terrenos ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al diez por ciento (10%) del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto (u otro porcentaje, establecido por la legislación urbanística vigente al momento de su ejecución). Por regla general, este deber en las áreas de regularización será sustituido por el abono de su compensación económica, y será en todo caso obligatoria cuando la cuantía del aprovechamiento correspondiente a

la Administración no sea suficiente para poder materializarse en parcela independiente superior a la mínima establecida por el planeamiento, de conformidad con las previsiones de estas Normas. Esta compensación económica sustitutiva será afectada a los fines del Patrimonio Municipal del Suelo.

- 3.4. Financiar proporcionalmente al aprovechamiento atribuido las obras de urbanización requeridas por la integración urbana y ambiental de las áreas de regularización, y la conversión en solar de las parcelas edificables de las mismas. Ente deber se exigirá conforme a las previsiones del apartado 4 siguiente.

Hasta tanto se proceda a la aprobación de las Ordenanzas previstas en el apartado 5 siguiente - formuladas de conformidad con los correspondientes estudios técnicos y de valoraciones- se podrán habilitar las actuaciones urgentes -que cuenten con la garantía de su conexión a las redes generales- mediante la elaboración por los Servicios Técnicos Municipales de un estudio de cargas previsible del área, tomando como referencia para dicho Estudio las estimaciones contenidas en el estudio económico-financiero del Plan General.

- 3.5. En su caso, colaborar en el mantenimiento de la obra urbanizadora ejecutada conforme a las previsiones del artículo 4.1.10 de estas Normas, en su apartado 3.

4. Los gastos de la reparcelación económica en las áreas de regularización e integración urbano-ambiental (ARG).

Los gastos de la reparcelación económica vinculados al proceso de normalización para la válida patrimonialización del aprovechamiento urbanístico reconocido por este Plan en cada una de las parcelas edificables del área de regularización, aun cuando se encuentre ya materializado, comprenderán todos los necesarios para proceder a satisfacer los deberes urbanísticos vinculados a estas actuaciones de urbanización. En concreto, se entienden incluidos los siguientes conceptos:

- 4.1. Las compensaciones económicas sustitutivas que deban percibir los titulares de terrenos calificados por el planeamiento con destino de usos públicos (sean de viario o dotacionales) que estén incluidos en el ámbito del área de regularización o adscritos a la misma, cuando no

puedan ser adjudicatarios de parcelas resultantes con aprovechamientos lucrativos en el proceso de reparcelación. No obstante, no se integrarán entre los costes de compensación económica los correspondientes a los terrenos calificados con destino público que en el interior del ámbito de la actuación se encuentren ya cedidos al Ayuntamiento de modo formal o, incluso, cuando la citada cesión obligatoria pueda obtenerse de modo gratuito en virtud de lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 30 del Real Decreto 1093/1997 tras la tramitación e emisión de la correspondiente certificación prevista en el artículo 31 del mismo.

4.2. La compensación económica sustitutiva del deber de cesión de parcelas edificables correspondiente a la Administración en concepto de recuperación de plusvalías.

4.3. Los gastos de urbanización del área de regularización.

Deben financiarse las obras de urbanización requeridas por la integración urbana y ambiental de las áreas de regularización (ARG), y la conversión en solar de las parcelas edificables de las mismas. Los costes de urbanización correspondientes a los elementos de la infraestructura local interior que deban ser financiados serán los resultantes del Proyecto de Urbanización del ámbito de gestión, y serán fijados de conformidad con las previsiones de la correspondiente Ordenanza. No obstante, se identificarán y se valorarán los costes de la urbanización interior de aquellos elementos ya ejecutados que por su utilidad puedan conservarse e integrarse en la urbanización resultante.

Si el área de regularización es objeto de división a efectos de ejecución de la obra urbanizadora deberá asegurarse la correcta distribución de los costes correspondientes a aquellos elementos de infraestructuras estructurantes que sirvan al conjunto del área de regularización en proporción a los aprovechamientos atribuidos a cada ámbito de ejecución.

Así mismo deberán financiarse los costes necesarios para que el área quede plenamente conectada a las redes generales viarias, de saneamiento, de suministro de agua y energía eléctrica exteriores a la actuación a través de las conexiones previstas en el planeamiento, de conformidad con las previsiones del artículo 4.1.9 de esta Norma.

Se deducirán los costes de aquellos gastos de infraestructuras de sistemas generales que sean directamente financiados por la Administración con cargo a fondos públicos.

4.4. El coste que genere la redacción de los instrumentos de gestión urbanística y los proyectos de urbanización.

4.5. Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, obras e instalaciones legalmente edificadas que exija la ejecución de las actuaciones de viarios y dotacionales del área de regulación.

4.6. En su caso, se incluirán como cargas de la actuación, los costes de la desafectación de vías pecuarias y adquisición del trazado alternativo que correspondan proporcionalmente al ámbito (según la adscripción realizada en la Ficha del ámbito) en aquellos casos que los trazados alternativos se encuentren en el exterior del ámbito, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 8.3.6 apartado 6 de estas Normas.

5. Para la ejecución de las obras de infraestructuras se aconseja que las mismas se realice por fases, conforme habilita el apartado 5 de la Disposición Adicional Quinta de la Ley 6/2016, de 1 de agosto. A tal fin, dichas fases tendrán coherencia con el proyecto de urbanización que se apruebe del ámbito. Antes de proceder a dicha ejecución deberá la Administración aprobar unas Ordenanzas en la que proceda a establecer el valor de la unidad de aprovechamiento a efectos de ajuste de aprovechamientos. De igual modo deberá quedar determinado, por dicha Ordenanza, la cuantía y el modo de abono de los gastos de urbanización.

6. Asunción de las edificaciones existentes en parcelas edificables de las áreas de regularización e integración urbano-ambiental (ARG).

6.1. La inclusión de una parcela con una calificación urbanística de uso lucrativo (ZO-8) en un área de regularización supone el reconocimiento y asunción por este Plan General de lo materializado en ella, de modo que la edificación existente que se haya localizado en la misma, una vez cumplimentado los deberes establecidos en el apartado 2 y 3 anterior, no quedará en régimen de fuera de ordenación por aquellas divergencias que presente la construcción efectivamente materializada con

las condiciones de edificación (edificabilidad, altura, ocupación, retranqueo, tamaño de parcela) establecidas por este Plan en el Título XI Capítulo IX (ZO-8). No obstante, si el volumen edificado resultase ser superior al permitido como máximo por aplicación de las normas particulares de la zona de ordenanza se reconocerá el derecho a patrimonializar el mismo por parte del interesado, condicionado a que la diferencia de la edificabilidad materializada con el aprovechamiento objetivo atribuido sea considerada como exceso de aprovechamiento urbanístico, debiendo ser objeto de la correspondiente compensación económica al margen del cumplimiento del resto de obligaciones establecidas para esta subcategoría de suelo urbano no consolidado por estas Normas.

- 6.2. No obstante lo anterior, y hasta tanto se proceda a cumplimentar los deberes urbanísticos, se aplicará a las edificaciones irregulares existentes el régimen previsto en el artículo 10.3.16 siguiente de estas Normas Urbanísticas.

TÍTULO XI

Artículo 11.9.1. Definición.

1. Se corresponde esta Zona de Ordenanza con las áreas suburbanizadas del término municipal, identificadas como áreas de regularización e integración urbano-ambiental, principalmente constituidas por viviendas unifamiliares aisladas, que en la actualidad constituyen asentamientos urbanísticos que por el grado de consolidación de las edificaciones o por su integración con los núcleos urbanos existentes, resultan compatibles con el modelo urbanístico y territorial del municipio. Las edificaciones sujetas a la presente Zona de Ordenanza (ZO.8) constituyen la tipología mayoritaria presente en las áreas de regularización e integración urbano-ambiental.
2. El objeto principal del Plan para esta Zona de Ordenanza es proceder a su normalización, acorde con el modelo urbano-territorial adoptado conforme al ordenamiento jurídico vigente y las directrices de la planificación territorial, incorporándolas a un proceso de transformación urbanística homologado, de forma que puedan acceder a servicios públicos esenciales, eliminar los impactos ambientales que vienen originando y la obtención las dotaciones públicas adecuadas a las necesidades de estos ámbitos. Es también objetivo del Plan General, controlar y congelar en lo posible la parcelación, manteniendo las tipologías edificatorias diferenciadas, dando una respuesta diferenciada a una realidad diversa.
3. En la Zona se establecen las siguientes Subzonas de Ordenanzas, todas ellas correspondientes a la categoría de Suelo Urbano No Consolidado,
 - a. ZO.8.1. EDIFICACIÓN AISLADA EN ÁREA DE REGULARIZACIÓN TIPO 1.
 - b. ZO.8.2. EDIFICACIÓN AISLADA EN ÁREA DE REGULARIZACIÓN TIPO 2.
 - c. ZO.8.3. EDIFICACIÓN AISLADA EN ÁREA DE REGULARIZACIÓN TIPO 3.
 - d. ZO.8.4. EDIFICACIÓN AISLADA EN ÁREA DE REGULARIZACIÓN TIPO 4.

- e. En las áreas de regularización se integran (además de las parcelas sujetas a ZO.8), parcelas edificables con uso lucrativo sujetas a Zona de Ordenanza de Incremento de Aprovechamiento (ZO.IA), incorporadas con fines de diversificación funcional del área de regularización (ZO.IA). La regulación específica de las parcelas sujetas a la Zona de Ordenanza de Incremento de Aprovechamiento (ZO.IA) se realiza en el apartado 3 del artículo 10.3.13 de estas Normas.
4. Las parcelas dotacionales de las áreas de regularización se regulan específicamente por lo dispuesto en el apartado 4 del artículo 10.3.13 de estas Normas y complementariamente por el Capítulo VII del Título VI.

TÍTULO XII

Artículo 12.1.7. Suelo Urbanizable Ordenado en proceso de transformación urbanística, o transitorio.

1. Tienen la consideración de Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio, aquellos sectores de crecimiento vinculados al planeamiento general anterior que cuentan a la entrada en vigor del presente Nuevo Plan General con planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado que establece la ordenación pormenorizada completa y han iniciado las labores de su gestión y ejecución urbanística. Es el siguiente: ~~SUS-OTU-01. BORREGUITOS SUSPENDIDO~~
2. A efectos de su gestión y ejecución se aplicarán las reglas del artículo 12.1.13 de estas Normas.
3. Las condiciones particulares por las que se rigen los ámbitos del Suelo Urbanizable Ordenado en proceso de transformación urbanística, o transitorio, son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente, que el presente Plan General asume con carácter, que queda identificada específicamente en la Ficha del Ámbito, y sin perjuicio de las alteraciones directamente incorporadas por este Plan en el sector. Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales.
4. El Área de Reparto y el Aprovechamiento Medio aplicable es el derivado del instrumento de planeamiento general del que traen su causa, conforme a lo previsto en el apartado 4 del artículo anterior.
5. En los sectores del Suelo Urbanizable Ordenado en proceso de transformación urbanística, o transitorios podrán alterarse de forma puntual las determinaciones urbanísticas de la ordenación pormenorizada completa que tengan el carácter de potestativas pertenecientes a las fincas incluidas en estos sectores mediante la tramitación de una modificación puntual del instrumento de planeamiento de desarrollo incorporado. No obstante, cuando la innovación tenga por objeto la alteración de determinaciones consideradas estructurales o preceptivas, para su válida modificación deberá tramitarse el correspondiente expediente de Modificación de Plan General. A tal efecto, se entienden que son determinaciones de ordenación estructural y determinación de la

ordenación pormenorizada preceptiva las expresadas en el artículo 12.1.4 de estas Normas, y que se contienen tanto en este Plan General en los planos de ordenación estructural (sobre clasificación, categoría y usos globales), en el apartado 4 anterior (sobre determinación del Aprovechamiento Medio y Área de Reparto) así como en el propio instrumento de planeamiento de desarrollo en lo concerniente al resto de determinaciones de dicho carácter.

6. En los sectores del Suelo Urbanizable Ordenado en proceso de transformación urbanística, o transitorios que tienen calificaciones de uso residencial, la densidad máxima de viviendas en dicho ámbito se corresponde con la asignada por el documento asumido de planeamiento pormenorizado aprobado definitivamente con anterioridad. De igual forma el número máximo de viviendas en cada parcela resultante, será el establecido por el Plan Parcial asumido, y sin aplicación de reglas de equivalencia entre viviendas y apartamentos diferentes a las establecidas por este Plan General en su Título VI, aun cuando el Plan Parcial la habilite. Por tanto, computando a partir de la entrada en vigor del Plan General un apartamento como una vivienda.

Artículo 12.1.8. El estatuto del Suelo Urbanizable con delimitación de sectores.

Son derechos y deberes de los propietarios del Suelo Urbanizable con delimitación de sectores vinculados a los procesos de transformación urbanística los siguientes.

1. Derechos.

Los derechos del propietario derivados del ejercicio de la facultad de promoción de la actuación de transformación urbanística del Suelo Urbanizable con delimitación de sectores son:

- a. El aprovechamiento urbanístico que tendrán derecho a patrimonializar el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en un sector (una vez sean cumplimentados los deberes urbanísticos vinculados al proceso de transformación urbanística para alcanzar la situación básica de suelo urbanizado), será el que resulte de aplicar a su superficie el noventa (90 %) del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto, u otro porcentaje que

estableciera por la legislación urbanística en el momento de aprobación del Proyecto de Reparcelación. Si no ejercita la potestad de incorporarse al proceso urbanístico o ésta es de imposible ejercicio será indemnizado conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo 8/2007 o la que resulte vigente en el momento de la ejecución.

- b. En el sistema de compensación, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación.
- c. En el sistema de cooperación, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.
- d. En el sistema de expropiación por gestión indirecta, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.
- e. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización

2. Deberes Legales vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanísticas.

Los deberes del propietario (y en su caso, del agente urbanizador en el sistema de compensación y cooperación) del suelo urbanizable con delimitación de sectores, vinculados al ejercicio de la facultad de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización son:

- a. Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos

- en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial, cuando se trate de un Sector sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.
- b. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.
- c. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al diez (10%) del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto en que se integra la unidad de ejecución u otro porcentaje que estableciera por la legislación urbanística en el momento de aprobación del Proyecto de Reparcelación. La entrega de las parcelas a la Administración Urbanística correspondiente a la participación pública en las plusvalías generadas por la acción urbanística se realizará libre de cargas urbanísticas.
- d. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.
- e. Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del Aprovechamiento Medio del Área de Reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por Sistemas Generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un Aprovechamiento Objetivo inferior, teniendo derecho a la adjudicación de los citados excesos previa detracción del porcentaje a que se refiere la letra c) anterior.
- f. Costear, y en el caso del sistema de compensación ejecutar en el plazo establecido al efecto, todas las obras de urbanización previstas en el interior del sector de carácter local (viajeros, espacios libres, abastecimiento, saneamiento, electricidad, sistemas locales de equipamientos deportivos descubiertos) todo ello conforme al Proyecto/s de Urbanización que desarrolle las previsiones del instrumento de planeamiento de ordenación pormenorizada, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales (existentes o previstas).
- g. Igualmente asumirán, si así se decide por la Administración por ser conveniente para garantizar la debida coordinación de la urbanización, la ejecución de los Sistemas Generales del Viario y de Espacios libres interiores al Sector. La asunción de esta ejecución con cargo al sector dará derecho a la deducción por la cuantía resultante en el pago correspondiente a la carga de participación en la financiación de los Sistemas Generales que se establece en el apartado h) siguiente de este artículo. No dará derecho a deducción de la cuota, la ejecución de los Sistemas Generales interiores cuando expresamente se establezca esta obligación para el sector y se haya previsto un coeficiente ponderador para los aprovechamientos por el concepto de urbanización inferior a uno (1). En este caso, dicha ejecución se considera obligación específica del ámbito.
- h. Financiar la parte proporcional que corresponda a los diversos sectores sobre participación en la financiación de las obras de ejecución de los Sistemas Generales Viarios (incluido, las instalaciones del sistema de movilidad complementario), los Sistemas Generales de Espacios Libres así como las redes generales de abastecimiento y saneamiento, y de energía eléctrica -incluso la sustitución por soterramiento de líneas de Alta Tensión existentes- ya se encuentren estos Sistemas Generales o redes generales descritas incluidas o exteriores al sector, y que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de los sectores en la malla urbana y su adecuada funcionalidad, al quedar así satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo. La participación en la financiación de los Sistemas Generales

- y Redes se realizará conforme a las previsiones del artículo 4.1.9 de estas Normas.
- i. En su caso, se incluirán como cargas de la actuación, los costes de la desafectación de vías pecuarias y adquisición del trazado alternativo que correspondan proporcionalmente al sector (según la adscripción realizada en la Ficha del ámbito) en aquellos casos que los trazados alternativos se encuentren en el exterior del ámbito, sin perjuicio de lo previsto en el artículo 8.3.6 apartado 6 de estas Normas.
 - j. Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a las previsiones del artículo 4.1.10 de estas Normas, con posterioridad a dicha recepción.
3. De igual forma, los propietarios de parcelas resultantes de la ejecución urbanística en sectores de Suelo Urbanizable, cumplirán deberes análogos que los establecidos en el apartado 2 del artículo 10.2.2: solicitud de licencia, destinar el suelo al uso previsto por la ordenación, realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada.

Artículo 12.2.1. Definición y carácter de las determinaciones.

1. Constituye el Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS), el restante suelo apto para urbanizar del Municipio atendiendo a sus características naturales, su capacidad de integración de usos urbanísticos así como a las exigencias de un crecimiento racional y sostenible, cuya ordenación no se establece con carácter suficiente, ni se sectoriza en ámbitos para su desarrollo preciso, sin perjuicio de que se proceda a su delimitación a los simples efectos de su identificación y diferenciación respecto a las demás clases y categorías de suelo así como para establecer su régimen de incompatibilidades de uso. Este suelo, que no es necesario para conseguir las previsiones normales del Plan a corto plazo, se entiende imprescindible para dar cobertura a demandas a medio y largo plazo por lo que podrá tener un desarrollo anticipado en cualquier momento del periodo de vigencia del Plan General siempre que se cumplan las condiciones de sectorización establecidas.

2. Su localización se justifica, fundamentalmente, en aquellas áreas de reserva o expansión inmediata del entorno del Suelo Urbano o Suelo Urbanizable que permiten dirigir, cerrar o completar con unidades semiautónomas el crecimiento urbano, en un proceso racionalizador de ocupación del espacio de influencia de éste.
3. La delimitación de todo el Suelo Urbanizable No Sectorizado se señala en el plano de clasificación, indicándose en las normas particulares los usos globales incompatibles, así como los condicionantes previos que se derivan de la estructura general y orgánica establecida por el presente Plan General para su eventual desarrollo y los criterios sobre disposición de sistemas generales.
4. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización se deberá incorporar la justificación de la delimitación del ámbito sectorizado que deba ser objeto de desarrollo urbanístico debiéndose garantizar que constituya una unidad urbanística integrada, todo ello en caso de que no se opte por integrar en un único Plan de Sectorización la totalidad de este suelo.
5. Las determinaciones incluidas en este Capítulo II del Título XII, que tienen el carácter de ordenación estructural, de conformidad con la regulación del artículo 10 de la LOUA, son las relativas a los usos globales incompatibles, las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización. El resto de determinaciones, pertenecen a la ordenación pormenorizada preceptiva.

Artículo 12.2.2. Condiciones urbanísticas generales para la sectorización

1. Podrá iniciarse el desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado en cualquier momento del periodo de vigencia del Plan General siempre que se encuentre garantizada la conexión, en óptimas condiciones de funcionamiento, a las redes generales de los servicios infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica. En todo caso corresponderá al Ayuntamiento la valoración de la oportunidad de proceder a la iniciación del proceso de transformación urbanística teniendo presente tanto el cumplimiento de los condicionantes establecidos en estas Normas como los mayores beneficios que

para el interés público se derivan de ello. A tal fin los propietarios podrán incorporar en la propuesta de iniciativa para la formulación del Plan de Sectorización aquellas mejoras que para el Patrimonio Municipal del Suelo se puedan derivar en caso de aceptación de la misma.

2. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización, la Administración Municipal podrá determinar el sistema de ejecución y la forma de gestión del mismo. Igualmente, fijará el porcentaje mínimo de viviendas sometidas a algún régimen de protección con respeto a las determinaciones mínimas establecidas en estas Normas así como el aprovechamiento urbanístico que debe integrarse en el Patrimonio Municipal del Suelo conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente en el momento de su aprobación, así como en su caso de la aceptación de las mejoras propuestas por el agente promotor de la actuación.
3. Sólo nacerá el derecho a la transformación este suelo para los propietarios, tras los acuerdos de formulación del Plan de Sectorización que decida su desarrollo por el sistema de compensación y de aprobación definitiva del Plan de Sectorización. En todo caso, el Ayuntamiento se reserva la facultad de decidir el sistema de ejecución en el acuerdo de formulación.
4. Los Planes de Sectorización cumplirán las condiciones generales señaladas en el artículo 3.2.1 de estas Normas.

TÍTULO XIII

Artículo 13.2.4. Edificaciones permitidas.

1. En el Suelo No Urbanizable, sin perjuicio de las limitaciones que se deriven de su regulación pormenorizada establecida en los Capítulos siguientes, solamente estará justificada la edificación si está vinculada a:
 - a. Las explotaciones agropecuarias y acuícolas.
 - b. La conservación y mantenimiento del medio natural.
 - c. Las explotaciones extractivas y mineras a cielo abierto.
 - d. La ejecución y mantenimiento de las infraestructuras y servicios públicos.
2. Previa justificación de la necesidad de ser realizada en Suelo No Urbanizable, podrán edificarse instalaciones y edificaciones para los demás usos susceptibles de autorización en Suelo No Urbanizable en las condiciones establecidas en cada caso en el Capítulo siguiente.
3. Se permite, con carácter general, la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes vinculadas a la explotación. Si la edificación existente no se ajusta a la ordenación urbanística establecida por el presente Plan General, se aplicará lo establecido en el artículo 7, 8 o 9 del Decreto 2/2012, de 10 de enero (por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía) en función de la situación jurídica concreta en que se encuentre la edificación, y, en congruencia, con dicha regulación, la correspondiente de los apartados 2 o 3 del artículo 13.7.2 de estas Normas.

Artículo 13.3.9. Definición.

1. Se trata de equipamientos, públicos o privados, generalmente sin edificación significativa, ligados a actividades destinadas a dotar a la población de esparcimiento al aire libre y servicios de interés público de carácter asistencial o educativos ligados al medio natural.

2. Con carácter enunciativo y no limitativo, se prevén las siguientes actividades:
 - a. Adecuaciones naturalistas: Se incluyen obras e instalaciones menores en general fácilmente desmontables, destinadas a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza, tales como senderos y recorridos peatonales, casetas de observación etc.
 - b. Adecuaciones recreativas: Se incluyen las obras e instalaciones destinadas a facilitar las actividades recreativas en contacto directo con la naturaleza. En general comparten la instalación de mesas, bancos, parrillas, depósitos de basura, casetas de servicios, juegos infantiles, áreas para aparcamientos, etc.
 - c. Equipamientos deportivos: Se trata de un conjunto integrado de obras e instalaciones en el medio rural destinado a posibilitar el esparcimiento, recreo y la realización de prácticas deportivas al aire libre, tales como centros ecuestres, campos de golf, parques acuáticos, etc
 - d. Núcleos zoológicos e instalaciones asimilables a ellos, como las guarderías de animales.
 - e. Usos de carácter científico, docente y cultural, tales como centros de investigación, escuelas de capacitación agraria, granjas-escuela, aulas de la naturaleza, centros especiales de enseñanza y otros similares siempre que requieran emplazarse en el medio rural, así como las actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural.
 - d. Centros asistenciales especiales: Se trata de explotaciones agropecuarias convencionales que, paralelamente a su finalidad ordinaria, desarrollan otra consistente en la curación de enfermedades específicas o de reinserción social.
 - f. Centros de enseñanza técnicas de explotación del medio: Se trata de explotaciones agropecuarias especiales destinadas a la divulgación de las técnicas de explotación del medio rural, a su innovación y a la experimentación.
 - g. Equipamientos sanitarios que resulte aconsejable implantar en el medio rural: sanatorios, etc.

- h. Albergues públicos: Equipamientos destinados a la sensibilización de la población con la naturaleza y que integran instalaciones para la enseñanza y la estancia.
- i. Equipamientos vinculados a la seguridad y la defensa: establecimientos penitenciarios, cuarteles, etc.

3. La implantación de campos de golf en Suelo No Urbanizable se regula en el artículo 6.6.5 en los apartados del mismo referidos a esta clase de suelo.

Artículo 13.4.6. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica de Dominio Público Marítimo-Terrestre (SNUEP-LE-DPMT)

1. Se adscribe a esta subcategoría de especial protección integral, la totalidad de los bienes integrantes del Dominio Público Marítimo Terrestre de conformidad con la Ley de Costas, incluidas las salinas.
2. Usos característicos. Las actividades de uso general de carácter medioambiental admitidas como ordinarias por la vigente Ley de Costas.
3. Usos autorizables. Los usos autorizables, únicamente serán los permitidos por su legislación reguladora.
4. En el artículo 8.4.7 de estas Normas, de conformidad con las previsiones de la Ley de Costas, se establecen previsiones sobre protección litoral sobre los terrenos próximos al dominio público marítimo-terrestre.

Artículo 13.5.3. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o/y Urbanística Dehesa de Pago del Humo y Claverán (SNUEP-PTU-DPhyCL).

1. Se integran en esta subcategoría las extensas llanuras y suaves colinas dedicadas a los cultivos herbáceos de secano, con alta visibilidad extrínseca e intrínseca, jalonadas con masas de pinar y otras formaciones arbóreas y arbustivas naturales. El objetivo planteado por el Plan es conservar estos espacios, así como su inserción en una matriz rural, donde actúan como complemento de pastos y cultivos, potenciando su funcionalidad ecológica, el valor paisajístico y, en la medida de lo posible, su uso público.

2. Se admiten los usos característicos a los que se refiere el artículo 13.2.2 del presente Título, así como, previa calificación y en las condiciones de implantación y edificación contempladas en el Capítulo III anterior de este Título, las edificaciones a ellos asociados de los artículos 13.3.1 a 13.3.4, así como las infraestructuras cuyo trazado de forma necesaria deba transcurrir por ellos.
3. También se admiten:
 - a. De los definidos en el artículo 13.3.9, los siguientes: Adecuaciones naturalistas; adecuaciones recreativas; usos de carácter científico, docente y cultural; las actividades vinculadas a la protección y conservación del patrimonio histórico, artístico y cultural; centros asistenciales especiales; centros de enseñanza técnicas de explotación del medio; equipamientos sanitarios que resulte aconsejable implantar en el medio rural; y albergues públicos. De los definidos en el artículo 13.3.10: los establecimientos hoteleros cuyo recurso básico sea las posibilidades de contacto con la naturaleza.
 - b. De los definidos en el artículo 13.3.17, los siguientes:
 - Los usos de interés público o social cuya localización expresa e implantación necesaria exijan los Planes Territoriales.
 - Los usos de interés público o social que resulten incluidos en un Proyecto de Interés Autonómico que, manteniendo la clasificación de Suelo No Urbanizable de los terrenos, no sean incompatibles con los valores de la legislación sectorial.
 - c. La admisibilidad se hace depender del cumplimiento de las condiciones de implantación y edificación establecidas para cada uno de ellos en el Capítulo III anterior de este Título.
 - d. Para la autorización de estos usos y edificaciones a ellos asociadas deberá contarse con unidad rústica apta para la edificación de una superficie mínima de diez (10) hectáreas, salvo para los contenidos en la letra b) anterior en los que la unidad rústica apta para la edificación será la que defina el Plan Territorial o el Proyecto de Interés Autonómico

4. En las parcelas en que exista edificación en régimen de fuera de ordenación, se prohíbe la subdivisión de la parcela existente.

Artículo 13.5.8. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial o/y Urbanística de Interés Arqueológico (SNUEP-PTU-IA).

1. Integran esta subcategoría las zonas de interés arqueológico, que se localizan en Suelo No Urbanizable, no declaradas, ni en proceso de declaración, como Bien de Interés Cultural, ni inscritas ni en proceso de inscripción en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz. Son las siguientes:
 - PAP-01 EL FONTANAR I
 - PAP-02(*) LOMA DEL PUERCO II Y IV (BBDD)
 - PAP-03 LAS MESAS (SIPHA)
 - PAP-04 LOS ARQUILLOS
 - PAG-01 CASCO HISTÓRICO
 - PAG-02 PECIO DEL COBRE (Identificado en el SIPHA también el municipio de San Fernando).
 - PAG-03 LAVACULOS
 - PAG-04 COTO DE LA ISLETA
 - PAG-05 CORTIJO DEL GUIJARRO
 - PAG-07 PAGO DE LOS VILLARES
 - PAG-08 EL FONTANAR (BBDD DPCA)
 - PAG-09 LOMA DEL PUERCO I
 - PAG-10 LAGUNA DE LA PAJA (SIPHA)
 - PAG-10(*) LAGUNA DE LA PAJA (BBDD DPCA)
 - PAG-11 EL CARRASCAL (SIPHA)
 - PAG-12 PICAPOLLO

- PAG-13 EL CORBACHO CHICO (SIPHA)
- PAG-13(*) EL CORBACHO CHICO (BBDD DPCA)
- PAG-14 EL FONTANAR II (SIPHA)
- PAG-14(*) EL FONTANAR II (BBDD DPCA)
- PAG-18 LA BARROSA
- PAG-19 DESEMBOCADURA CAÑO DE SANCTI PETRI
- PAG-20 CAÑONES DEL ARRECIFE DE SANCTI-PETRI (Identificado en el SIPHA también el municipio de San Fernando).
- PAG-21 ARROYO GALINDO
- PAG-22 ARROYO DE LA CUEVA
- PAG-23 CASA DE LA ESPARRAGOSILLA
- PAG-24 LAGUNETAS I
- PAG-25 CERRO DEL MORO
- PAG-26 CORTIJO DE LA MAJADA ALTA
- PAG-27 LOMA DEL LENTISCAR I
- PAG-28 LOMA DEL LENTISCAR II
- PAG-29 LA NAVA
- PAG-30 CERRO DE LA NAVETA
- PAG-31 CAMINO DE LOS MARCHANTES II
- PAG-32 CASA DEL PINTO I
- PAG-33 CASA DEL PINTO II
- PAG-34 LOMA DEL LENTISCAR III
- PAG-35 LA ESPARRAGOSA

- PAG-36(*) LAS MESAS (BBDD DPCA)
- PAG-37 CAÑO DE SANCTI-PETRI

(*) Yacimientos Arqueológicos correspondientes a la documentación disponible en la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de Cádiz, con identificación similar a la Base de Datos del SIPHA y no coincidentes en su delimitación.

2. Se aplicará analógicamente el régimen general de limitaciones y prohibiciones del artículo 13.4.9 de estas Normas con las siguientes particularidades:

- a. Se admiten la ejecución de las instalaciones imprescindibles para la dotación de un equipamiento cultural público para su destino a centro de estudio y divulgación de los valores arqueológicos, previo Estudio Ambiental Estratégico y autorización del órgano competente en la protección del patrimonio arqueológica.
- b. De igual modo, se permiten las adecuaciones con destino a su puesta en uso como parque arqueológico, previo Estudio Ambiental Estratégico y autorización del órgano competente en la protección del patrimonio arqueológica.
- c. Se toleran el resto de usos públicos que a la entrada en vigor del Plan se vengán desarrollando como servicios vinculados a legislación sectorial.

Artículo 13.7.2. Régimen específico de las edificaciones aisladas en Suelo No Urbanizable.

1. Las edificaciones aisladas en Suelo No Urbanizable, conformes a las previsiones de este Plan se ajustarán al siguiente régimen establecido de acuerdo con el artículo 3.1.A) del Decreto 2/2012, de 10 de enero:
 - a. Si cuentan con licencia urbanística o certificación acreditativa, en el supuesto de edificaciones terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, se podrá conceder licencia de ocupación o utilización si mantiene el uso originario, o en el supuesto de cambio de uso, este resulta compatible con el presente Plan en función de la categoría de suelo atribuida.
 - b. Si no cuentan con licencia urbanística, deberán ser objeto de expediente de legalización, de conformidad con lo

regulado en el artículo 6.2 del Decreto 2/2012 de 10 de enero.

2. El régimen aplicable a las edificaciones aisladas en Suelo No Urbanizable no conformes con la ordenación del presente Plan, en función de su situación jurídica, será el siguiente:

a. Si fueron construidas con licencia urbanística conforme a la ordenación territorial y urbanística vigente en el momento de la licencia urbanística, se considerarán en situación legal de fuera de ordenación ajustándose a las previsiones del artículo 7 del Decreto 2/2012 de 10 de enero, y de conformidad con éste a las establecidas en el artículo 13.7.3 siguiente.

b. Si fueron construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, y se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al de fuera de ordenación previsto en el artículo 8 del Decreto 2/2012 de 10 de enero, y a las establecidas en el artículo siguiente. Si las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable de este supuesto, se encuentran localizadas en Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica, territorial o urbanística, en Zona de Influencia del Litoral, en suelos destinados a dotaciones públicas o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales o tecnológicos o de otra procedencia, solo será aplicable el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación si se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial o la imposición de cualquier otra de las limitaciones descritas. En los demás casos se estará a lo dispuesto en el apartado 2.c) del presente artículo.

c. Si fueron construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, y no se encuentran en ninguna de las situaciones descritas en los apartados anteriores, la Administración deberá adoptar medidas de protección de la legalidad y restablecimiento del orden

jurídico infringido que establece el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

3. Las edificaciones aisladas terminadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística para su ubicación en el Suelo No Urbanizable, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia urbanística siempre que sigan manteniendo en la actualidad el uso y las características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la Ley citada y no se encuentren en situación legal de ruina urbanística. A estos efectos, a las edificaciones que se ajustan al régimen de usos establecido por este Plan en función de la categoría de Suelo No Urbanizable asignada al terreno les será de aplicación la regulación del apartado 1.a. del presente artículo, previa solicitud de certificación acreditativa de su adecuación a dicha ordenación y las que no se ajusten les será de aplicación el establecido en el apartado 2.a. del presente artículo (situación de fuera de ordenación).

4. Las personas titulares de edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, que sean conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente y no cuenten con licencia urbanística, deberán recabar del Ayuntamiento certificación administrativa acreditativa de su adecuación a dicha ordenación y del cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3.3 del Decreto 2/2012, de conformidad con lo regulado en el artículo 6.3 del citado Decreto.

TÍTULO XV

Artículo 15.1.3. La intervención administrativa municipal del uso del suelo.

1. Están sujetos a previa licencia municipal los actos de uso del suelo y el subsuelo que se incluyen en el artículo 8 del Decreto 60/2010 (Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía), salvo que una disposición con carácter de ley reconozca expresamente su no sujeción a dicha autorización previa por quedar sustituida por el trámite de declaración responsable y comunicación previa, de conformidad con las previsiones del artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.
2. Asimismo, de conformidad con las previsiones del apartado q) del artículo 8 del mencionado Decreto 60/2010, este Plan General de forma complementaria establece la necesidad de obtención de licencia para los siguientes actos:
 - a. La instalación de grúas torres.
 - b. La colocación en fachadas de la instalación de acondicionadores de aire en el Conjunto Histórico y los entornos de inmuebles declarados BIC.
 - c. El acristalamiento de balcones y terrazas.
 - d. La modificación de las características físicas del suelo (pavimentados, asfaltados, drenajes, etc.).
 - e. Y, en general, toda obra de construcción o uso del suelo, vuelo o el subsuelo ya sea de carácter permanente o provisional que implique o requiera alteración de las rasantes de los terrenos o de los elementos naturales de los mismos, la modificación de sus linderos, el establecimiento de nuevas edificaciones, usos e instalaciones o la modificación de los existentes.

3. La sujeción a licencia municipal previa alcanza, así mismo, a las actividades a realizar por particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de la autorización o concesión pertinente por parte del ente titular del dominio público.

Artículo 15.1.6. Actos no sujetos a licencia que precisan comunicación.

1. Las obras de urbanización, construcción o derribo de un edificio cuando se efectúan en virtud de orden municipal y bajo dirección de los servicios técnicos del Ayuntamiento, salvo que se exija un proyecto, estarán exentas de licencias, pero exigen comunicación previa excepto el supuesto del apartado 3 siguiente.
2. De conformidad con el artículo 34.6 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones, para la instalación de estaciones o infraestructuras radioeléctricas utilizadas para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público a las que se refiere la disposición adicional tercera de la Ley 12/2012, de 26 de diciembre (de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios), no podrá exigirse la obtención de licencia previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, ni otras de clase similar o análogas, en los términos indicados en la citada ley.

Asimismo de conformidad con el artículo 34.6 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones, para la instalación de redes públicas de comunicaciones electrónicas o de estaciones radioeléctricas en dominio privado distintas de las señaladas en el párrafo anterior, no podrá exigirse por parte de las administraciones públicas competentes la obtención de licencia o autorización previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, o de carácter medioambiental, ni otras licencias o aprobaciones de clase similar o análogas que sujeten a previa autorización dicha instalación, en el caso de que el operador haya presentado a la administración pública competente para el otorgamiento de la licencia o autorización un plan de despliegue o instalación de red de comunicaciones electrónicas, en el que se contemplen dichas infraestructuras o estaciones, y siempre que el citado plan haya sido aprobado por la Administración competente.

Las licencias o autorizaciones previas que, de acuerdo con los párrafos anteriores, no puedan ser exigidas, serán sustituidas por declaraciones responsables, de conformidad con lo establecido en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas

En el caso de que sobre una infraestructura de red pública de comunicaciones electrónicas, fija o móvil, incluidas las estaciones radioeléctricas de comunicaciones electrónicas, ya esté ubicada en dominio público o privado, se realicen actuaciones de innovación tecnológica o adaptación técnica que supongan la incorporación de nuevo equipamiento o la realización de emisiones radioeléctricas en nuevas bandas de frecuencias o con otras tecnologías, sin variar los elementos de obra civil y mástil, no se requerirá ningún tipo de concesión, autorización o licencia nueva o modificación de la existente o declaración responsable o comunicación previa a las administraciones públicas competentes por razones de ordenación del territorio, urbanismo o medioambientales.

3. En el caso de que sobre una infraestructura de red pública de comunicaciones electrónicas, fija o móvil, incluidas las estaciones radioeléctricas de comunicaciones electrónicas, ya esté ubicada en dominio público o privado, se realicen actuaciones de innovación tecnológica o adaptación técnica que supongan la incorporación de nuevo equipamiento o la realización de emisiones radioeléctricas en nuevas bandas de frecuencias o con otras tecnologías, sin variar los elementos de obra civil y mástil, no se requerirá ningún tipo de concesión, autorización o licencia nueva o modificación de la existente o declaración responsable o comunicación previa a las administraciones públicas competentes por razones de ordenación del territorio, urbanismo o medioambientales.

Artículo 15.3.1. Solicitud de licencia.

1. Se requerirá la autorización municipal para el ejercicio de cualquier actividad aún cuando estuvieran exentas de satisfacer los derechos correspondientes.
2. Para el ejercicio de cualquier actividad o instalación se precisa la obtención de las siguientes licencias:

- a. Licencia de instalación por la que se autoriza previamente su implantación, ampliación o modificación.
- b. Licencia de funcionamiento o de apertura propiamente dicha, en virtud del cual se autoriza la puesta en funcionamiento o en marcha, de la actividad o instalación de que se trate, una vez ejecutadas todas las obras, así como las medidas correctoras y de seguridad, y se hayan cumplimentado debidamente todas las condiciones bajo las cuales se concedió la licencia de instalación.

No obstante, se sujetarán al trámite de declaración responsable y comunicación previa previsto en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, aquellas actividades en que proceda la aplicación de este régimen de conformidad con la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios del mercado interior (DS), la Ley 12/2012, de Medidas Urgentes de Liberalización del Comercio y de Determinados Servicios y la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones.

Con carácter general requieren licencia de instalación y de funcionamiento (apertura):

- 1º) Las actividades incluidas en el Nomenclátor y Catálogo de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 78/2002 de 26 de febrero.
- 2º) Aquellas actividades para las que se requiera informe del Servicio de Bomberos de conformidad con la legislación reguladora o las Ordenanzas Municipales.
- 3º) Aquellas actividades que de conformidad con los anexos de la Ley 7/2007 de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, precisen de un pronunciamiento ambiental específico previo.
- 4º) Así como todas aquellas actividades en las que su instalación requiera realizar obras sea cual sea el alcance de éstas.

3. Los titulares de las actividades están obligados a solicitar licencia (salvo que se de aplicación el régimen de declaración responsable y comunicación) tanto para las de nueva instalación como para los traslados, ampliaciones o modificaciones que afecten a las tarifas o clases de contribuciones, a los locales ocupados, a los procesos de fabricación o a las condiciones de seguridad o medidas correctoras aplicadas de tal manera, que la actividad, en general, debe coincidir en todos sus términos con la licencia que posea. En los cambios de nombre o titularidad, deberá comunicarse por escrito a la Administración Urbanística Municipal, quedando sujetos los titulares a las responsabilidades que se derivasen.
4. Los interesados en ejercer alguna actividad podrán realizar consulta previa para conocer si la misma es, en principio autorizable, a tenor de lo previsto en los planes de ordenación vigentes.
5. Los inspectores municipales realizarán visitas periódicas a las actividades e instalaciones industriales, para comprobar si los titulares están en posesión de licencia y si la actividad se ajusta a las condiciones que en ella se expresan, levantando en su caso, las respectivas actas con el resultado de la inspección.

Artículo 15.3.3. Actividades inocuas y calificadas

1. Las actividades e instalaciones a los efectos de obtención de licencia, o en su caso, sujetas al procedimiento de declaración responsable, se clasifican en:
 - 1.1. INOCUAS, que son las actividades no incluidas en el siguiente grupo y en las que cabe presumir que no vayan a producir molestias, alterar las condiciones de salubridad e higiene del medio ambiente ni ocasionar daños a bienes públicos o privados, ni entrañar riesgos para las personas.
 - 1.2. CALIFICADAS, las comprendidas en:
 - a. Los Anexos de la legislación autonómica vigente en materia de Protección Ambiental de Andalucía, en concreto la Ley 7/2007, de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental o norma que la sustituya.

- b. El Reglamento de Actividades Molestas, Insalubres, Nocivas y Peligrosas (RAMINP) en lo no derogado por la Ley 7/1994 y sus Reglamentos y que se considera como normativa sectorial complementaria.
 - c. El Reglamento de Espectáculos Públicos
2. Las actividades inocuas no están sometidas a la normativa especial del grupo de calificadas, sin perjuicio de las normas sectoriales que por su actividad o instalación de que se trate, les sea de aplicación y en todo caso cumplimentarán lo previsto en estas normas. En estos casos, la aplicación del régimen de declaración responsable y comunicación exigirá el cumplimiento estricto de las exigencias derivadas del artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas y demás disposiciones vigentes en cada momento.
3. En las actividades o instalaciones que aún no estando incluidas en los anexos de la legislación autonómica en materia de Ley de Protección Ambiental, pueden representar ruidos, vibraciones, emisión de humos y olores e impactos ambientales, el Ayuntamiento podrá exigir la protección del medio ambiente con los condicionantes pertinentes de medidas correctoras indicados en la licencia de apertura e incluso su tramitación como actividad calificada.
4. Los titulares no darán comienzo a la actividad solicitada hasta no estar en posesión de la correspondiente licencia ni podrán iniciar el funcionamiento hasta que no se haya comprobado la instalación por los técnicos municipales y obtenido la licencia de funcionamiento o de apertura.
5. Caducarán las licencias de los establecimientos que, seis (6) meses después de concedida la licencia, no hayan procedido a su apertura, y las de aquéllos otros que permanezcan cerrados durante un plazo superior a seis (6) meses. No obstante, podrán prorrogarse estos plazos si dentro de los mismos, lo solicitado el interesado y justificada la causa del retraso fuese concedida la prórroga, la cual no podrá exceder como máximo, de un período igual.

6. En el caso de ser necesarias obras para el desarrollo de la actividad o implantación de la instalación de que se trate, será precisa la solicitud de la licencia de obra pertinente, la cual se concederá conjuntamente con la licencia de instalación.
7. La concesión de licencia de instalación y funcionamiento estará sujeta al cumplimiento de las condiciones urbanísticas establecidas en estas Normas y de la reglamentación técnica que resulte de aplicación.
8. Los permisos o autorizaciones de otras administraciones, necesarias para el desarrollo de la actividad o implantación de la instalación, no eximirán de la necesidad de obtención de licencia municipal
9. Las actividades a las que resulte aplicable la legislación autonómica sobre protección ambiental seguirán el trámite que establece en su normativa según la actividad esté incluida en uno u otro de los anexos en que se subdividen las actividades afectadas.

