

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.

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

A continuación se expresan las correcciones que se incorporan al documento del PGOU de Chiclana de la Frontera con la finalidad de proceder a la simple subsanación de aquellas determinaciones que son requeridas en el subapartado a) del punto primero de la Orden de 29 de noviembre de 2016 por la que se resuelve la aprobación definitiva de la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Chiclana de la Frontera.

Señalar que para la elaboración de este documento se ha tomado como referencia el apartado de Conclusiones del Informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Urbanismo de 3 de noviembre de 2016 así como el Informe de 7 de noviembre de 2016 de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en Cádiz, salvo cuando las observaciones realizadas en estos Informes son específicamente incorporadas en el subapartado b) del punto primero de la Orden de 28 de noviembre de 2016,

En efecto, según el párrafo primero del apartado Segundo del contenido dispositivo de la Orden de 28 de noviembre de 2016 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, "respecto de la simple subsanación de las deficiencias del subapartado a) del punto anterior, el Ayuntamiento deberá elaborar un documento que conste exclusivamente de las correcciones citadas en los informes del Servicio de Planeamiento Urbanístico y de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en Cádiz, de 3 y 7 de noviembre de 2016, respectivamente. El Pleno del Ayuntamiento deberá tener conocimiento de este documento, presentándose el mismo ante la Dirección General de Urbanismo que resolverá sobre la corrección de las deficiencias, con carácter previo a su registro y publicación de la normativa del instrumento de planeamiento, de conformidad con el artículo 41 de la LOUA. En este documento el Ayuntamiento potestativamente podrá corregir las determinaciones que han sido denegados en la presente orden".

A fin de clarificar el alcance de las subsanaciones, se significa el contenido preciso de las mismas, objeto de mejora, supresión o adición, tanto en los preceptos de la Normas Urbanísticas como en los contenidos de la Memoria de Ordenación y en los Planos (sean de Ordenación o Información). En el caso de que dicha subsanación

requiera la eliminación de determinaciones; se incorpora el precepto tachando (-) las determinaciones que sean objeto de supresión, e identificándolas además en rojo. Si incorporan adiciones o cambios en la redacción que sustituya a la anterior, la redacción final se indica en color rojo sin tachaduras. En todo caso, en el documento II de "Normas que son objeto de subsanación" se expresa la redacción final resultante del proceso de subsanación.

Asimismo, y como se ha adelantado en el apartado sobre el Objeto de este Documento, respecto a la facultad potestativa de corregir las determinaciones denegadas que dispone el inciso final del párrafo primero del apartado Segundo de la Orden de 28 de noviembre de 2016, en el presente documento sólo se procede a corregir los planos de información y ordenación, incorporando la rectificación de esta denegación (estableciendo la línea del término conforme a las exigencias del subapartado c) del punto primero de la resolución), cuando los mismos deban ser objeto de subsanación por requerimiento del subapartado a) del punto primero de la Orden, aprovechando el requerimiento de subsanación para adaptar el plano en que aparezca de forma errónea la delimitación del término.

1. SUBSANACIONES REQUERIDAS RESPECTO A LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA.

En las conclusiones del Informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Urbanismo de 3 de noviembre, al que se remite subapartado a) del apartado Primero de la Orden de 28 de noviembre de 2016 de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de la Junta de Andalucía, para la identificación de las determinaciones que presentan deficiencias que precisan simple subsanación, se requiere que: **"Deberá integrarse en el documento del Estudio Ambiental Estratégico el mapa de riesgos naturales del término municipal de Chiclana, conforme a lo establecido en el artículo 22.2 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana"**.

Se procede a cumplimentar este requerimiento, mediante la incorporación al Estudio Ambiental Estratégico del mapa de riesgos naturales del término municipal de Chiclana.

La conformación de este mapa es producto de la información tenida presente para conformar la propuesta del Plan; y se trata sólo de la elaboración de un plano integrado del conjunto de riesgos, en su mayor parte, ya incorporados de forma aislada en diversos planos de información.

En este mismo plano, queda incorporado la identificación de las líneas de evacuación derivado de la Declaración Ambiental Estratégica, si bien, en este caso, dichas líneas también se incorporan en la cartografía de información del PGOU.

El cumplimiento de la incorporación al Estudio Ambiental Estratégico del mapa de riesgos naturales del término municipal de Chiclana, se expresa en el presente Documento de Cumplimiento de Subsanaciones **en el punto V. PLANOS DEL PGOU QUE SON OBJETO DE SUBSANACIÓN. SUBAPARTADO V.3: SUBSANACIÓN DE PLANOS DEL DOCUMENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.**

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

El Informe emitido el día 9 de junio de 2016 en materia de Aguas por la Junta de Andalucía es de carácter favorable, si bien condicionado a la corrección de una serie de aspectos puntuales.

En la Resolución de Aprobación Definitiva del PGOU adoptada por el Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio se identifican como deficiencias que requieren simple subsanación derivadas del citado Informe emitido el día 9 de junio de 2016 en materia de Agua, las siguientes (excepto la incluida en el subapartado b del punto primero de la Orden de 28 de noviembre, que debe ser objeto de levantamiento de suspensión):

- a. **Completar el Plano O.03, grafiando la afección por inundabilidad de todos los suelos urbanos del término municipal.**

En lo concerniente al alcance de este requerimiento, es preciso dejar claro que las decisiones adoptadas por este PGOU han tenido como base, para la inundabilidad el Estudio Hidráulico para la prevención de inundaciones y la ordenación de las cuencas de la Janda, elaborado por la Consejería de Medio Ambiente.

La delimitación de las zonas inundables derivados del citado Estudio, se incorporaron en el Plano de Información I.09.

Igualmente, en función de esa inundabilidad se han adoptado las decisiones sobre ordenación.

Con carácter general, en los planos de ordenación del PGOU se incorpora la delimitación de las zonas inundables, y aparecen tanto en suelo no urbanizable y en el suelo urbano consolidado.

No obstante, es lo cierto que no aparecen dichas afecciones en los planos de de ordenación del suelo urbano no consolidado. Lo que precisa ser subsanado incorporando la afección en el Plano O.03.

Debe indicarse que las afecciones de inundabilidad en esta categoría (suelo urbano no consolidado) se presentan en algunas áreas de regularización, y lo hacen de manera incidental en los bordes de la delimitación de suelo urbano.

En este punto, debe tenerse presente que el criterio general adoptado ha sido excluir de la clasificación de suelo urbano aquellos terrenos que teniendo esa afección por inundabilidad no tuvieran ya adquirida la condición de situación básica de suelo urbanizado, estableciendo en estos casos, la clasificación de suelo no urbanizable protegido.

Sólo excepcionalmente, se ha procedido a reconocer como urbano en categoría de no consolidado por la urbanización en casos puntuales, en los que presentándose esa afección de inundabilidad, la misma sea incidental, evitando delimitaciones del perímetro en forma de sierra; es decir, situaciones de borde en el que la línea de inundabilidad presentara una delimitación muy irregular y, asegurando que en las parcelas existiera dimensión suficiente para ubicar la edificación en zona sin riesgo.

El cumplimiento de esta subsanación requerida se expresa en los Planos de Ordenación de los ámbitos del suelo urbano no consolidado, que tienen dicha incidencia, y que **se contiene en el punto V: PLANOS DEL PGOU QUE SON OBJETO DE SUBSANACIÓN, SUBAPARTADO V.2: SUBSANACIÓN DE PLANOS DE ORDENACIÓN**, del presente Documento de Cumplimiento.

- b. **Identificar en la Memoria de Información o en los Planos de Información los puntos con riesgo de inundación, identificados en el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces (PCAI).**

Se procede a cumplimentar esta subsanación requerida, incorporando un Plano de Información específico con los puntos de riesgo de inundación identificados en el Plan de Prevención de Avenidas e Inundaciones en Cauces Urbanos Andaluces (PCAI).

El cumplimiento de esta subsanación, incorporando el citado plano, **se materializa en el presente Documento de Cumplimiento en su punto V. PLANOS DEL PGOU QUE SON OBJETO DE SUBSANACIÓN. SUBAPARTADO V.1: SUBSANACIÓN DE PLANOS DE INFORMACIÓN.**

2.2. SUBSANACIONES RELACIONADAS CON EL INFORME EN MATERIA DE CARRETERAS DEL ESTADO.

Se indica en el informe que **deben incluirse en las respectivas fichas de los ámbitos urbanísticos afectados por las carreteras estatales -A-48 y N-340- que los terrenos de dominio público se excluirán de los citados ámbitos urbanísticos.**

Subsanación propuesta.

En ninguno de los ámbitos urbanísticos colindantes con carreteras estatales se incluye el dominio público, no obstante en las fichas de los ámbitos colindantes con ellas se realizará esa aclaración.

Las correcciones solicitadas, para las actuaciones no suspendidas, se incorporan en el punto IV de este Documento de Cumplimiento: NORMAS URBANÍSTICAS: FICHAS URBANÍSTICAS QUE PRECISAN SUBSANACIÓN.

2.3. SUBSANACIONES RELACIONADAS CON LA DECLARACIÓN ESTRATÉGICA FINAL DE LA JUNTA.

La Declaración Ambiental Estratégica Final de 24-06-2016 emitida por la Dirección General de Prevención y Calidad ambiental, considera "Viable a los efectos ambientales el Plan General de Ordenación y Urbanística de Chiclana de la Frontera, siempre y cuando se cumplan las especificaciones indicadas en el documento de planeamiento, en el Estudio Ambiental Estratégico y en los anexos I y II del presente documento".

En la Resolución de Aprobación Definitiva del PGOU adoptada por el Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, mediante Orden de 28 de noviembre de 2016, se identifican como deficiencias que requieren simple subsanación derivadas de la citada Declaración Ambiental Estratégica Final, conforme al subapartado a) del punto primero de la Orden que remite a las Conclusiones del Informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Urbanismo, las siguientes:

- a. **La inclusión en las NN.UU que en los Planes de Sectorización o las Modificaciones del PGOU que impliquen nuevas clasificaciones deberán justificar la imposibilidad de recuperar terrenos en desuso localizados en suelo urbano.**

El cumplimiento de este requerimiento derivado de la Declaración Ambiental Estratégica Final de 24-06-2016, precisa incorporarse nuevas adiciones al artículo 1.1.7 de las NNUU, relativo a las modificaciones del PGOU y al artículo 3.2.1, relativo a los Planes de Sectorización.

En el primer caso, se añade un inciso final (en rojo) en el apartado 5 del citado artículo 1.1.7; en el segundo, se añade un párrafo final (en rojo) en el apartado 2 del artículo 3.2.1.

Subsanación propuesta (en rojo):

Artículo 1.1.7. Revisión y modificaciones del Plan General.

(...)

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.

(...)

Artículo 3.2.1. El Plan de Sectorización. Objeto.

(...)

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.

- b. **La identificación en la documentación del PGOU con las rutas seguras de evacuación, al menos en los ámbitos colindantes con el mar y los cauces.**

En concreto se realiza el requerimiento de que en la Memoria o, en su caso, los Mapas de Riesgos por inundación quedará completada con las rutas seguras de evacuación, al menos en los ámbitos colindantes con el mar y los cauces

Se procede al cumplimiento de este requerimiento, mediante su incorporación de estas rutas en el punto V. PLANOS DEL PGOU QUE SON OBJETO DE SUBSANACIÓN, SUBPARTADO V.3: SUBSANACIÓN DE PLANOS DEL DOCUMENTO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA, del presente Documento de Cumplimiento. Se incorporan en el mismo plano en que recogen los riesgos naturales, exigido por otro requerimiento de subsanación ya expresado el punto I anterior: SUBSANACIONES REQUERIDAS RESPECTO A LA DOCUMENTACIÓN TÉCNICA.

- c. **Los requerimientos de incorporar en la normativa urbanística especificaciones establecidas en la Declaración Ambiental Estratégica Final.**

En la resolución de aprobación definitiva del PGOU se identifican como deficiencias que requieren simple subsanación derivadas de la citada Declaración Ambiental Estratégica Final, las que se contienen en las conclusiones del Informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Urbanismo (salvo que estén incluidas en el subapartado b) de suspensiones).

En el citado Informe, se realizan las siguientes observaciones sobre la incidencia de la Declaración Ambiental Estratégica relacionadas con la normativa:

"Se deberá incluir en la Normativa Urbanística la obligación de elaboración por parte del Ayuntamiento de los siguientes documentos, que deberán redactarse con carácter previo a los planeamientos de desarrollo, para lo cual se debe incluir un plazo determinado para su aprobación:

- *Recomendaciones para el planeamiento de desarrollo, sobre las acciones de mitigación en relación a la movilidad y accesibilidad descritas en el Anexo I de la DAE final.*

- *Criterios de soleamiento y ventilación en relación con las condiciones del clima y la forma y posición de la edificación, estableciendo además la obligación de incorporar un análisis de la reducción de la carga energética en los planeamientos de desarrollo.*
- *Normas y recomendaciones para el diseño de las infraestructuras asociadas al ciclo integral del agua, sobre las acciones de adaptación y de mitigación en relación al Metabolismo/Agua descritas en el Anexo I de la DAE final.*
- *Se deberán incorporar a la Normativa Urbanística las medidas de adaptación y mitigación que se establecen expresamente en el Anexo I de la DAE final como criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización.*
- *Se deberán incluir en la Normativa Urbanística o en las fichas de actuaciones, según corresponda, las consideraciones sobre la conservación de la biodiversidad y protección de las especies de flora amenazada existentes en las parcelas señaladas en el apartado de Gestión del Medio Natural del Anexo II de la DAE final."*

Sobre el alcance de estos requerimientos, hay que realizar la consideración previa, que la mayor parte de las especificaciones realizadas en el Anexo I se encuentran ya en la normativa del PGOU, como es el caso de la regulación ya establecida en el artículo 8.1.3 (normas de protección ambiental en instrumentos de desarrollo), y otras incluidas en el Título VIII, en el Título III sobre disposiciones para el planeamiento de desarrollo en materia de viario y disposición de espacios libres, o en el Título XIV.

De otra parte, las medidas de adaptación y mitigación incluidas en las distintas áreas temáticas del Anexo I de la DAE Final, y específicamente las de Ocupación del Suelo, de Movilidad y Accesibilidad, Metabolismo/Agua, Verde Urbano han orientado el modelo de ordenación urbanística adoptado por este Plan General, y ello, se acredita que este modelo ha recibido la consideración de Viable en la DAE.

Así mismo, es preciso tener presente, que en este Documento de Cumplimiento de Subsanaciones, se procederá a subsanar el apartado 3 del artículo 8.1.1 para que se entienda que forma parte de la Normativa del PGOU el propio contenido de los Anexos I y II de la DAE Final, realizando una remisión en bloque e íntegra a los citados Anexos, que además deberán ser objeto de publicación.

Por ello, resulta innecesario incorporar como obligatorio en la Normativa Urbanística la obligación de elaboración por parte del Ayuntamiento de los documentos que se indican en este apartado de Conclusiones del Informe y cuya obligatoriedad de formularse con carácter previo a los planeamientos de desarrollo no resulta de la propia DAE Final. Además, la incorporación de una serie de documentos sin determinar cuál es su naturaleza jurídica, puede provocar confusión e inseguridad jurídica.

En todo caso, esas recomendaciones y criterios para el planeamiento de desarrollo ya se encuentran en las propias Normas Urbanísticas y en los propios Anexos I y II de aquella DAE Final que es asumida.

No obstante, sí resulta necesario proceder al cumplimiento estricto de las otras dos indicaciones de las Conclusiones, esto es la incorporación en la Normativa Urbanística las medidas de adaptación y mitigación que se establecen expresamente en el Anexo I de la DAE final como criterios de ordenación para el planeamiento de desarrollo y los proyectos de urbanización. Si bien, evidentemente, se incorporan sólo aquellas que en realidad suponen una adición de la normativa previamente incorporada. No las que ya se contienen, a fin de no reiterarlas. E igualmente, se incluyen en la Normativa Urbanística las consideraciones sobre la conservación de la biodiversidad y protección de las especies de flora amenazada existentes en las parcelas señaladas en el apartado de Gestión del Medio Natural del Anexo II de la DAE final."

Por ello, se procede, a continuación, a realizar el cumplimiento de estas exigencias, que se realiza: modificando y ampliando el apartado 3 del artículo 8.1.1 de las Normas que quedará con el contenido que a continuación se indica. No obstante, se aclara que no se procede en este Documento de Subsanaciones, a la corrección de la normativa en lo relativo a la especificación del Anexo II de la DAE final, sobre la Ronda Oeste, dado que ésta determinación, se encuentra en parte de su trazado, suspendida, posponiéndose el cumplimiento de esta concreta especificación del Anexo II, al Documento de Levantamiento de las determinaciones suspendidas por la Resolución de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio sobre la aprobación definitiva del PGOU de Chiclana.

En consecuencia, **el apartado 3 del artículo 8.1.1 de las Normas** quedará con el contenido que se indica a continuación:

Subsanación propuesta (en rojo):

Artículo 8.1.1. Aplicación.

(....)

~~3.- Las medidas ambientales correctoras y compensatorias incluidas en las Prescripciones de Corrección, Control y Desarrollo Ambiental del Planeamiento del Estudio Ambiental Estratégico del presente Plan, así como los propios condicionantes de la Declaración de Impacto realizados por la Administración Ambiental competente, se consideran determinaciones vinculantes a los efectos oportunos.~~

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*

2.4. SUBSANACIÓN DERIVADA DEL INFORME DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO.

Conforme al apartado Primero, subapartado a) de la Orden de 28 de noviembre de 2016, la resolución de aprobación definitiva del PGOU de Chiclana de la Frontera se adopta a reserva de la simple subsanación de concretas determinaciones de las aprobadas por el Ayuntamiento en sesión plenaria de 17 de mayo de 2016. Estas determinaciones que precisan esta subsanación de deficiencias son, además de las señaladas en el Informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico, la contenida en el Informe de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

Por acuerdo de 7 de noviembre de 2016 emite Informe la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo en Cádiz. En este acuerdo la CTOTU hace suyo el informe de 3 de noviembre elaborado por el Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Urbanismo y, además, acordó informar favorablemente a la propuesta de que el PGOU entrase en vigor de manera inmediata, al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial correspondiente.

Evidentemente, esa publicación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía precisa incorporar la propia resolución y el contenido del articulado de sus normas urbanísticas, conforme a las exigencias del artículo 41 de la LOUA

En cumplimiento de este acuerdo, se procede a subsanar el apartado 1 del artículo 1.1.3 de las NNUU. Esta subsanación, además es coherente con el acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno el día 4 de junio de 2012 sobre la necesidad de dotar de forma urgente al municipio de un nuevo planeamiento general adaptado a la LOUA y al POTA.

En consecuencia, **el apartado 1 del artículo 1.1.3 de las Normas** quedará con el contenido (en rojo) que se indica a continuación:

Subsanación propuesta (en rojo):

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. ~~y haya transcurrido el plazo previsto en el art. 65.2 de la Ley Reguladora de las Bases del Régimen Local.~~*

(...)

3. SUBSANACIONES DERIVADAS DEL ANÁLISIS DE LA ADECUACIÓN DEL MODELO DEL PGOU A LA PLANIFICACIÓN TERRITORIAL.

En el Informe precitado se realizan las siguientes observaciones:

- a. Deberán justificarse expresamente la idoneidad de las determinaciones de ordenación del PGOU sobre el ámbito de aplicación del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía (PPCLA) para la preservación de los valores puestos de manifiesto en su Memoria de Ordenación, conforme a lo establecido en el artículo 6 del PPCLA.

En este sentido señalar que según se establece en el punto 7 el artículo 6 de la normativa del Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía (PPCLA): *En las zonas de protección los instrumentos de planeamiento general deberán justificar la idoneidad de sus determinaciones para la preservación de los valores puestos de manifiesto en la Memoria de Ordenación (del PPCLA).*

Las zonas de protección delimitadas por el PPCLA en razón a sus valores ambientales, paisajísticos, existencia de riesgos naturales o aquellos que por su posición cumplen funciones territoriales y quedan excluidos del proceso de urbanización, son los siguientes:

- a) Zonas litorales de Protección Ambiental (Código en plano PA).
- b) Zonas litorales de Protección Territorial 1 (Código en plano PT1).
- c) Zonas litorales de Protección Territorial 2 (Código en plano PT2).

Respecto a las propuestas del Plan General, reseñar:

1. Los valores que afectan a la Zona de Protección Ambiental (PA) en el término municipal de Chiclana de la Frontera están incluidas en el Parque Natural de la Bahía de Cádiz, y por tanto, con la consideración en el PGOU de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.
2. No existe en el término municipal de Chiclana de la Frontera ninguna Zona de Protección Territorial 1 (PT1).
3. Los ámbitos afectados por la Zona de Protección Territorial 2 (PT2) del Suelo No Urbanizable han quedado suspendidos en virtud de la Orden de aprobación definitiva parcial del PGOU, ya que la decisión del Plan era incorporarlos al Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, y el PPCLA impone que sean de "Especial Protección", en este caso por Planificación

Territorial. Los incorporados al suelo clasificado como Suelo Urbanizable Sectorizado están calificados en su mayor parte como Sistema General de Espacios Libres (SUS-EC-20. CARBONERO-SAN JAIME), y una pequeña porción también calificado de Espacios Libres, aunque no de Sistema General, tal como exige el PPCLA, que no olvidemos, también, y en el mismo artículo 6, habilita al planeamiento urbanístico a ajustar los límites de las zonas de protección de acuerdo con sus escalas cartográficas, que es lo que hace el PGOU.

- b. Deberá justificarse el cumplimiento de las condiciones del artículo 14 del PPCLA en la incorporación al proceso urbanístico de los suelos no urbanizables del planeamiento vigente incluidos en el ámbito del PPCLA, fuera de las zonas de protección.

En la propuesta del PGOU se respetan las normas, directrices y recomendaciones del artículo 14 del PPCLA relativas a la incorporación de suelos al proceso urbanístico de los suelos no urbanizables del planeamiento que se revisa, ya que:

- En todos los casos son colindantes, al menos en un 30% de su perímetro, con suelos urbanos o urbanizables con ordenación pormenorizada. Y, por supuesto, no presentan, ni mucho menos, pendientes medias superior al 35%.
- En los terrenos que se incorporan de nuevo al proceso urbanístico, los primeros 200 metros a partir del Dominio Público Marítimo-Terrestre (DPMT) se destinan a sistema de espacios libres. Igualmente, en dichos terrenos, la franja comprendida entre los 200 y 500 metros a partir del DPMT se destinan a espacios libres, infraestructuras urbanas, dotaciones o a uso hotelero. Se exceptúan de esta condición, los suelos necesarios para completar la ordenación del suelo urbano consolidado y los ubicados en zonas con el frente litoral ocupado con usos urbanos. Esto puede comprobarse en la Declaración Ambiental Estratégica o en el preceptivo, y vinculante, informe de Costas.
- Los sistemas generales de espacios libres se ubican, siempre que es posible, colindantes con el Dominio Público Marítimo-Terrestre o Hidráulico, y en la propuesta, por exigencia de la DAE se contiene una documentación que demuestra la facilidad de acceso a la costa de acuerdo con lo establecidos en la legislación vigente.

- Se respetan las zonas arboladas, y las zonas de interés natural ubicadas en el interior de los sectores las cuales se califican como sistema general o local de espacios libres.
- Los suelos destinados en el planeamiento vigente a sistema general mantienen su calificación y el uso previsto en dicho planeamiento.

Ambas justificaciones pasaran a formar parte de la Memoria de Ordenación del Plan General, en concreto al apartado 7.3. LA PROTECCIÓN DEL LITORAL

- c. Deberá establecerse en el Estudio Económico Financiero del Plan que "Las previsiones contenidas en el Plan relativas a la imputación de inversiones públicas a la Administración Autonómica deben supeditarse a la suscripción en su momento de los correspondientes convenios de colaboración entre el Ayuntamiento y la Junta de Andalucía."

El cumplimiento de este requerimiento precisará actualizar la documentación escrita, concretamente, **se completa el apartado 12.4.3 de la Memoria de Ordenación** del Plan General de Ordenación Urbanística de Chiclana relativo a los agentes, asignaciones y prioridades. Pues bien se completa el párrafo décimo segundo del citado apartado de la Memoria de Ordenación con la siguiente redacción:

Subsanación propuesta (en rojo):

12.4.3. AGENTES, ASIGNACIONES Y PRIORIDADES.

(...)

Ante la falta de otros instrumentos y la ausencia de concreción de los distintos compromisos sectoriales con la planificación urbana la asignación se realiza en concordancia con la competencia, y entre otros casos fruto de la coordinación habida en el proceso, y de cualquier otro antecedente. **En todo caso, las previsiones contenidas en el Plan General relativas a la imputación de inversiones públicas a la Administración Autonómica, deben supeditarse a la suscripción en su momento de los correspondientes convenios de colaboración entre el Ayuntamiento y la Junta de Andalucía, conforme a lo manifestado por el Consejo Andaluz de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de 16 de junio de 2016.**

- d. Deberá corregirse el punto 10.3 de la Memoria de Ordenación, denominado Análisis del cumplimiento de las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía relativas a la dimensión del crecimiento urbano propuesto conforme a los criterios expuestos en este apartado.

Se propone añadir a la justificación realizada en el punto 10.3 de la Memoria de Ordenación, al final del apartado B.9 EL CÓMPUTO RESULTANTE DE VIVIENDAS EN LOS ÁMBITOS QUE TIENEN LA CONSIDERACIÓN DE CRECIMIENTO RESIDENCIAL A LOS EFECTOS DE LA NORMA 45 DEL POTA (páginas 318 y 319) lo siguiente:

Subsanación propuesta (en rojo salvo las tablas):

(.....)

Independientemente de todo lo anterior, y a tenor de lo dispuesto en el Informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Urbanismo relativo a la Revisión del P.G.O.U de Chiclana, en base a los criterios establecidos en el Capítulo II de la Instrucción 1/2014 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático en relación a la incidencia territorial de los instrumentos de planeamiento urbanístico general y la adecuación de los mismos a la planificación territorial, el cálculo para la cuantificación y justificación del cumplimiento de las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía relativas a la dimensión del crecimiento urbano propuesto, en cuanto a la población quedaría tal que así:

CRECIMIENTOS EN POBLACIÓN

POBLACIÓN EXISTENTE	MEMORIA PGOU			DGU		
	POBLACIÓN ESTIMADA ENERO 2016	86.150	PADRÓN MUNICIPAL 01/01/2015	82.777		
INCREMENTO VIVIENDA	MEMORIA PGOU			DGU		
	Total	No computable	Computable	Total	No computable	Computable
TOTAL SUELO URBANO	6.512	6.095	417	6.547	6.547	0
SUNC Sectores	876	459	417	880	880	0
SUNC ARI	1.997	1.997	0	2.027	2.027	0
SUNC ARG	3.375	3.375	0	3.375	3.375	0
SUNC AIA	264	264	0	265	265	0
TOTAL S URBANIZABLE	10.686	1.141	9.545	10.538	1.097	9.441
SECTORES DE SUS	10.401	1.141	9.260	10.250	1.097	9.154
SECTORES SUO	285	0	285	288	0	288
TOTAL NUEVAS VIVIENDAS	17.198	7.236	9.962	17.085	7.644	9.441
INCREMENTO POBLACIÓN	41.275	17.366	23.909	41.005	18.346	22.659
INCREMENTO POBLACIÓN %	47,91%	-	27,75%	49,54%	22,16%	27,37%

(...)

Para la justificación del crecimiento propuesto en función de suelo, se completa el final del apartado C del mismo punto 10.3 de la Memoria de Ordenación del Nuevo Plan con la siguiente disposición literal:

Independientemente de todo lo anterior, y a tenor de lo dispuesto en el Informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Urbanismo relativo a la Revisión del P.G.O.U de Chiclana, en base a los criterios establecidos en el Capítulo II de la Instrucción 1/2014 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático en relación a la incidencia territorial de los instrumentos de planeamiento urbanístico general y la adecuación de los mismos a la planificación territorial, el cálculo para la cuantificación y justificación del cumplimiento de las determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía relativas a la dimensión del crecimiento urbano propuesto, en cuanto a los crecimientos en suelo quedaría tal que así:

CRECIMIENTOS EN SUELO

CRECIMIENTOS SUELO URBANIZABLE	MEMORIA PGOU			DGU		
	Total	No computable	Computable	Total	No computable	Computable
SUP TOTAL SUELO URBANO EXISTENTE (Ha)	4.346,11	2.291,14	2.054,97	4.347,18	918,61	3.428,57
SUC	1.964,29	0,00	1.964,29	1.964,29	0,00	1.964,29
SUNC Sectores	42,10	42,10	0,00	42,10	7,13	34,97
SUNC ARI	87,63	0,00	87,63	89,12	0,87	88,25
SUNC ARG	2.249,03	2.249,03	0,00	2.248,62	910,51	1.338,11
SUNC AIA	3,04	0,00	3,04	3,04	0,09	2,96
TOTAL S URBANIZABLE (EXCLUIDO SJNS)	826,32	341,09	485,23	826,30	275,76	550,54
SECTORES DE SUS	660,70	208,34	452,36	660,70	143,02	517,68
SECTORES SUO	7,57	0,00	7,57	7,57	0,00	7,57
SSGG ADSCRITOS	158,05	132,75	25,30	158,03	132,74	25,29
INCREMENTO %	19,01%	-	23,61%	19,01%	-	16,06%

4. SUBSANACIONES DERIVADAS DEL ANÁLISIS DE LA ADECUACIÓN DEL MODELO DEL PGOU A LA LEGISLACIÓN.

4.1. SUBSANACIONES RELACIONADAS CON EL PLANEAMIENTO INCORPORADO.

En las conclusiones del Informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Urbanismo de 3 de noviembre de 2016, en el apartado denominado "Respecto al Planeamiento Incorporado", se indica finalmente que **"los instrumentos de planeamiento de desarrollo definitivamente aprobados que se incorporen al Plan en cumplimiento de los puntos anteriores deberán recogerse como excepciones de la derogación general establecida en la Disposición Derogatoria Única de las Normas Urbanísticas."**

A este respecto, hay que indicar que el documento del PGOU elaborado no establece ningún Ámbito de Planeamiento Incorporado (API); es decir, no realiza ninguna remisión de la ordenación pormenorizada de algún ámbito a instrumento de planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado con anterioridad. Y no realizando esa remisión (que implicaría la vigencia de los mismos), **no es necesario disponer una excepción a la derogación general establecida en la Disposición Derogatoria Única de las Normas Urbanísticas.**

Este PGOU, por tanto, deroga el planeamiento general anterior (las NN.SS), así como a los instrumentos de desarrollo del mismo (Planes Parciales, Planes Especiales y Estudios de Detalle). Igualmente, este PGOU supone el desplazamiento de las Normas Sustantivas de Ordenación (aprobadas por Orden de 18 de junio de 2013 de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, y que resultaron aplicables de forma transitoria en sustitución de una parte de los contenidos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1987 suspendidas por acuerdo del Consejo de Gobierno de 4 de junio de 2013), si bien, y, en todo caso, el plazo de la vigencia de las Normas Sustantivas, ya había finalizado (el 4 de junio de 2016) antes de acontecer la resolución de aprobación del PGOU (por la Orden de 28 de Noviembre).

En cualquier caso, también la entrada en vigor del PGOU produce el efecto de la derogación de aquellos instrumentos de desarrollo (Estudios de Detalle) que, en su caso, se pudieron haber aprobado en desarrollo de las NN Sustantivas.

Por tanto, este PGOU no identifica Ámbitos de Planeamiento Incorporado (que implicaría una remisión del contenido de la

ordenación pormenorizada potestativa de un área a un previo instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado).

Y la toma de esta decisión del PGOU, consciente, se refleja en que incorporara expresamente la derogación general del planeamiento anterior, incluida la de cualquier instrumento de desarrollo anterior.

Esta decisión se explica por los siguientes motivos:

De una parte, los instrumentos de desarrollo de las Normas Subsidiarias obedecen a un planeamiento general aprobado hace más de 30 años, con unas bases de partida ya superadas en la actualidad y con una visión territorial no ajustada a los requerimientos de la planificación territorial, ambiental y de la propia LOUA. Por, ello, considerar como API a determinados sectores o áreas, supondría remitir su ordenación pormenorizada a instrumentos de desarrollo no adaptados a la LOUA, y que responderían en sus definiciones y regulaciones a una legislación anterior y a un planeamiento general, que hoy se presenta inadecuado.

De otra parte, este PGOU (2016) es consciente de que jurídicamente no podría considerar como APIs, y por tanto, realizar una remisión (del contenido de la ordenación pormenorizada completa para un área o sector) a un instrumento de desarrollo vinculado, en su origen, al denominado PGOU de 2003, que fue declarado nulo por la jurisdicción contenciosa. Los instrumentos de desarrollo de un planeamiento general nulo, también devienen nulos, y, por ello, no pueden ser adoptados como API ahora.

La nulidad declarada de la aprobación de un planeamiento general se transmite al planeamiento desarrollo, dejándolo sin validez: Planes Parciales, Planes Especiales de Reforma Interior, Estudios de Detalles, que deben considerarse igualmente anulados al perder su elemento legitimador (en este caso, el PGOU del 2003).

Basta analizar la STS de 3 de marzo de 2015 (RC 4063/2013) que recuerda la doctrina del TS, dictada en sentencias de 28 de septiembre de 2012 (RC 1009/2011), 15 de octubre de 2013 (RC 3765/2010) y 13 de diciembre de 2013 (RC 1003/2011). En igual sentido, la STS de 28 de diciembre de 2006 (RC 4153/2003) indica que no pueden conservarse los instrumentos desarrollo de un planeamiento general anulado, porque aquéllos también son disposiciones generales e impedirlo el principio de jerarquía normativa e inderogabilidad singular.

En consecuencia, el planeamiento de desarrollo aprobado (aunque no hubiese sido impugnado) que tuviera su causa en el antecedente del PGOU anulado, en cuanto participa de la naturaleza normativa

(disposición de carácter general) deviene igualmente en ineficaz (invalidez sobrevenida), lo que lo hace que desaparezca del ordenamiento jurídico.

Y por ello, no puede este PGOU de 2016 pretender realizar remisión alguna respecto al contenido de la ordenación pormenorizada a Planes Parciales o Estudios de Detalle, aprobados definitivamente cuando aún no había acontecido la firmeza de la declaración de nulidad del acuerdo de aprobación del denominado PGOU 2003, dado que carecieron de validez dichos instrumentos de desarrollo. De incorporarlos este PGOU de 2016 como APIs, supondría, de hecho, una pretensión de convalidación de los mismos; lo que sería una decisión ilegal.

Ahora bien, ello no significa que el presente PGOU 2016 haya desconocido una realidad: que algunos ámbitos del suelo urbano no consolidado, se encontrasen en proceso de ejecución de conformidad con una ordenación pormenorizada establecida por instrumentos de desarrollos anteriores aprobados cuando aún el acuerdo de aprobación del PGOU de 2003 tenía apariencia y presunción de validez. Y que con base a esa apariencia de legalidad, se adoptaron decisiones de aprobación de instrumentos de gestión (proyectos de reparcelación y proyectos de urbanización) y se adoptaron resoluciones de concesión de licencias de edificación.

Pues bien, en estos casos, el alcance de la declaración de nulidad del planeamiento general de 2003 respecto a los actos de gestión y edificación ya adoptados, no son equivalentes a los que acontece respecto de los instrumentos de planeamiento de desarrollo (la nulidad).

En primer lugar, los actos que aprueban los instrumentos de gestión. Los actos de gestión urbanística no son instrumentos de planeamiento; y, si bien depende su validez de éstos; es lo cierto, que los efectos de la declaración de anulación del instrumento general, no se transmiten de forma automática, sino que requieren una declaración complementaria.

Conforme a la doctrina del TS (entre otras, STS de 19 Jun. 2013; RC. 2713/2012) los instrumentos de gestión aprobados y no impugnados, mantienen, su validez hasta tanto sea tramitado el incidente previsto en el artículo 109 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa (en el que habrá de darse audiencia a las personas afectadas). No obstante, la eficacia de la aprobación de esos instrumentos de gestión (hasta tanto se tramitase el incidente del art.109 LJCA) es limitada, dado que ya no podrían otorgarse nuevas licencias, dado que éstas se deben otorgarse conforme al

planeamiento vigente (que no sería, en ningún caso, ni el planeamiento general declarado nulo, ni aquellos instrumentos de planeamiento derivados de éste).

De otra parte, las licencias de obras ya concedidas y ejecutadas, que no tengan ningún recurso o impugnación pendiente, conservan, en principio, su vigencia, conforme a las previsiones del artículo 73 LJCA.

Pues bien, sobre la base de esta doctrina, este PGOU (2016) ha constatado que existen ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado, en proceso de ejecución. Y esta misma, constatación se realizó en las Normas Sustantivas de Ordenación.

Estos ámbitos en proceso de ejecución fueron reconocidos, todos ellos, como Suelo Urbano No Consolidado en Proceso de Transformación por las Normas Sustantivas transitorias aprobadas por la Orden de 18 de junio de 2013 de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente. Pero, en estas Normas Sustantivas de carácter transitorio, además de los ámbitos que tenían aprobados proyectos de reparcelación y proyectos de urbanización (que respondían a Estudios de Detalles aprobados), reconocieron como Ámbitos de Transformación Urbanística a otros que contaban con instrumentos de planeamiento aprobado (generalmente, Estudios de Detalle), aun cuando no tuvieran aprobados sus instrumentos de gestión (habilitando así su desarrollo, en el proceso de vigencia transitoria).

Pues bien, este PGOU (2016), ha analizado la ordenación pormenorizada de aquellos ámbitos identificados como Suelo Urbano no Consolidado en Transformación Urbanística en las Normas Sustantivas. Y con carácter general ha verificado la bondad de las soluciones de ordenación.

Ahora bien, aunque considere que dicha ordenación pormenorizada puede ser asumida (en términos generales), ha adoptado la decisión de no remitirse a ningún instrumento de planeamiento de desarrollo anterior (habilitado transitoriamente por las Normas Sustantivas), sino que incorpora directamente en este PGOU el conjunto de decisiones de la ordenación pormenorizada completa. Incluso, en algunos supuestos (y de forma justificada) ha procedido a modificar puntualmente el criterio de ordenación pormenorizada amparado por las Normas Sustantivas, de carácter transitorio.

De otra parte, este PGOU 2016 identifica en la ficha de cada ámbito ARI-TU, cuáles de ellos, se encontraban en proceso de ejecución urbanística, de los que no se había iniciado la actividad urbanística.

En síntesis, este PGOU denomina Áreas de Reforma Interior de Transformación Urbanística (ARI-TU), los ámbitos de las áreas de reforma interior que venían a coincidir en cuanto a delimitación y contenido básico de ordenación con las condiciones establecidas en las Normas Sustantivas (bien asumidas por éstas de algún instrumento previo, o aprobado con posterioridad en desarrollo de las mismas); pero sin que este PGOU de 2016 remita el contenido de su ordenación pormenorizada a instrumentos de desarrollo previo alguno; sino, que establece directamente el PGOU dicha ordenación completa (aun cuando la misma venga coincidir con aquella ordenación previamente establecida). El régimen de las ARI-TU se encuentra regulado en el artículo 10.3.10 de las Normas Urbanísticas.

En consecuencia, las ARI-TU no son Ámbitos de Planeamiento Incorporado (entendiendo bajo esta denominación, zonas que cuentan con ordenación pormenorizada completa remitida a un instrumento anterior que se asumiera).

De modo que estableciendo directamente el PGOU la ordenación pormenorizada de las ARI-TU, no es necesario establecer excepción alguna a la derogación general que se realiza en la Disposición Derogatoria Única de las NNUU

No obstante, de forma complementaria, y al hilo de esta clarificación de las ARI-TU (que en ningún caso, son API), resulta oportuno mejorar la redacción de las mismas que se realiza en el apartado 2 del artículo 10.3.10 de estas NNUU, a fin de recordar la derogación que realiza la Disposición Derogatoria Única de las NNUU de los instrumentos precedentes que estableciesen la ordenación en origen de estos ámbitos. Igualmente, se procede a subsanar, mejorándola, en el mismo sentido el contenido del apartado 4.3.3 de la Memoria de Ordenación, relativo al "Suelo Urbano No Consolidado", en concreto en el subapartado 2.b) en el párrafo que define las ARI-TU, que quedará con la redacción, que posteriormente se indicará, en el mismo sentido que lo expresado respecto a la normativa en este punto:

Subsanación propuesta (en rojo) del apartado 2 del artículo 10.3.10 de las NNUU

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

(...)

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 urbanística 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

Subsanación propuesta (en rojo) del subapartado 2.b, del apartado 4.3.3 de la Memoria,

2. **Áreas de reforma interior (ARI)**, distinguiendo:

a. **Áreas de reforma interior de renovación urbana (ARI-RU).**

(...)

b. **Áreas de reforma interior en proceso de transformación urbanística (ARI-TU).** Se trata de actuaciones urbanística de renovación urbana que estaban previstas en instrumentos de desarrollo sobre la base del planeamiento general anterior, con distinto grado de ejecución (aunque la mayoría cuentan con el Proyecto de Reparcelación aprobado), y que el Nuevo Plan General asume básicamente y con carácter general por contar con unas condiciones de ordenación y de dotación similares a las planteadas por el mismo en este tipo de actuaciones de reforma interior en función del área urbana en que se localizan, sin perjuicio de que en alguna de ellas, de forma motivada, incorpora alteraciones puntuales. En todo caso, la ordenación aplicable será la establecida por este Plan General, que dispone completamente la misma, quedando los instrumentos antecedentes derogados, conforme la Disposición Derogatoria Única de estas NNUU. Son: (...)

4.2. JUSTIFICACIONES RELATIVAS A CLASIFICACIONES PROPUESTAS EN DETERMINADOS ÁMBITOS.

Se expresa en el informe de 3 de noviembre de 2006 del Servicio de Planeamiento Urbanístico que **se deberán justificar expresa y detalladamente los cambios de clasificación propuestos** por el PGOU respecto al planeamiento vigente.

Como cuestión previa, debe indicarse que en el Capítulo 4 de la Memoria de Ordenación del Plan General han quedado explicitados de forma detallada los criterios empleados para determinar las distintas clases de suelo, entendiendo dicha clasificación del suelo como el instrumento básico de la ordenación urbanística que se realiza, y ello atendiendo a la situación fáctica actual de los terrenos y al destino urbanístico que el planeamiento general prevé en cada caso. Así, en ella se especifican los criterios adoptados para, en función de lo establecido en el artículo 46 de la vigente Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA), establecer la clasificación de suelo no urbanizable en sus distintas categorías; los criterios adoptados para la clasificación y el desarrollo del suelo urbanizable (sectorizado y no sectorizado); y los criterios de clasificación de suelo urbano, también en sus distintas categorías, en aplicación del artículo 45 de LA LOUA.

La justificación dada en la Memoria de Ordenación cuenta con un nivel de detalle suficiente y oportuno para un instrumento de planeamiento general, a la que, como viene reiterando la jurisprudencia en relación con la memoria de ordenación de un plan general: *"...no cabe exigir una explicación pormenorizada de cada determinación, bastando que se expliquen y justifiquen las grandes líneas de la ordenación propuesta...."* (STS de 11 de abril de 2011, RC nº: 2660/2007). Es decir, la motivación concreta y específica de cada determinación del Plan no puede ser realizada con la exhaustividad que se pretende. En definitiva, en la Memoria de Ordenación se: *"marcan las líneas maestras de lo que ha de ser el planeamiento a que se refieren, sin descender a particularidades"* (STS de 26 de febrero de 2010, RC nº: 282/2006 y otras).

Además, la Memoria de Ordenación del PGOU justificativa de las clasificaciones adoptadas por este PGOU no se circunscribe sólo al citado Capítulo 4, sino que también se expresan en el Capítulo 6, en el que se expone los cambios de clasificación, en relación con la reconocida como SNU por las Normas Subsidiarias de 1987, que se proponen en las zonas suburbanizadas. Este Capítulo 6, forma parte también de la justificación de los cambios de clasificación.

Finalmente, es preciso recordar que también forma parte de la Memoria Justificativa de este PGOU el documento de evaluación de alternativas de ordenación que se incorpora en el Estudio Ambiental Estratégico.

En este Estudio se realiza un análisis del planeamiento general de las NN Subsidiarias (así como de las propias Normas Sustantivas). En este análisis se ponía en evidencia que el denominado "suelo no urbanizable protegido" de las NN Subsidiarias pretendía combatir la presión a la que se hallaba sometida la estructura minifundista de la propiedad por la crisis del sector agrícola. Y 30 años después no cabe si no constatar el abandono de esas pequeñas parcelas y su ocupación por edificaciones. Y, además cabe reconocer que la forma de combatir esa presión que proponían las NNSS era voluntarista y actualmente incompatible con el vigente Ordenamiento Jurídico. Las medidas propuestas por las Normas Subsidiarias pretendían propiciar las actividades agropecuarias tradicionales y así mantener los suelos aún vacantes al margen de los procesos edificatorios, derivando éstos hacia unas zonas denominadas Agrupaciones Diseminadas en las que se daba opción a edificar. Esta solución, hoy en día es contraria al régimen que dispone la LOUA.

Por ello, el grueso de los cambios de clasificación, con respecto al SNU protegido de las NNSS, afectan a terrenos que han perdido los valores agrícolas. Terrenos ya transformados, y que dicha transformación ya fue constatada por el planeamiento subregional (POTBC).

No obstante lo anterior, y como mejora y complemento de la propia Memoria del PGOU, en el presente Documento de Cumplimiento se proceda a dar una justificación individualizada de cada uno de los ámbitos a que se refiere el Informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico, aunque en muchos casos, se refieren a pequeñas zonas limítrofes.

Por tanto, en el punto II: DESARROLLO PORMENORIZADO DE ASPECTOS CONCRETOS DEL DOCUMENTO JUSTIFICATIVO GENERAL (apartado II.1: JUSTIFICACIÓN PORMENORIZADA DE DETERMINADAS DECISIONES DE CLASIFICACIÓN DE SUELO de este Documento de Cumplimiento de las subsanaciones requeridas para el cumplimiento del subapartado a) del punto primero de la Orden de 28 de noviembre de 2016 de la de 2016, se explicitan de manera concreta todos y cada uno de los puntos planteados en el informe.

4.3. SUBSANACIONES RELACIONADAS CON ÁMBITOS DEL SUELO URBANO CONSOLIDADO.

Se establecen dos cuestiones:

- a. Se deberán definir las actuaciones públicas urbanizadoras (Actuaciones Aisladas y Actuaciones de Mejora Urbana) con suficiente grado de detalle (objetivos, criterios, superficies a obtener, previsiones de programación y gestión, etc.).

Subsanación propuesta

Las superficies a obtener, los costes y las previsiones de programación y gestión se encuentran en el Capítulo 12 de la Memoria de Ordenación.

Respecto a los objetivos y criterios se establece (en rojo) en el apartado 4.3.2. EL SUELO URBANO CONSOLIDADO POR LA URBANIZACIÓN de la **Memoria de Ordenación**:

Son actuaciones aisladas (AA) aquellas que se dirigen a la obtención de suelo y consiguiente urbanización de espacios públicos destinados a 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. Son las ~~des~~ siguientes:

3-AA-01. GUACAMAYO.

Obtención y urbanización de unos 202 m² de suelo que pretende posibilitar la conexión de las calles Guacamayo y Ave del Paraíso, mejorando así la permeabilidad urbana de la zona en la que se inserta.

3-AA-02. FICUS.

Obtención y urbanización de unos 363 m² de suelo que posibilitan la conexión de las calles Albero y de los Ficus, mejorando así la permeabilidad urbana de la zona en la que se inserta la actuación.

3-AA-03. CALLE DEL MADROÑO.

Obtención y urbanización de unos 239 m² de suelo, necesarios para la compleción de la red infraestructural que conforma el ciclo del agua y su salida hacia el cauce del arroyo del Carrajolilla, a través de la conexión entre las calles Madroño y Puente del Duque contribuyéndose así además a la permeabilización de la trama urbana presente en este entorno.

4-AA-04. LA LAPA.

Obtención y urbanización de una parcela (4.970 metros cuadrados de suelo) calificada como Espacios Libres por las Normas Subsidiarias que no establecieron mecanismo para la cesión de la misma, permitiéndose así con la actuación prevista el uso y disfrute público de este suelo que se sitúa además en un espacio con escasa representación de este tipo de uso público.

2-AA-05. HUERTA MATA.

Obtención de unos 5.214 m² de suelo (conformados por varias parcelas con edificación) que se califican como Equipamiento por las Normas Subsidiarias pero que no han sido cedidos al no tener previsto un mecanismo a efectos de su obtención.

2-AA-06. RÍO IRO.

Obtención y urbanización de unos 3.518 m² de suelo (varias parcelas ocupadas en su frente por edificación) situadas en zona de servidumbre del Río Iro, para su destino al sistema dotacional de espacios libres, permitiéndose así la generación de un espacio de ribera que facilite no solo el esparcimiento y disfrute del espacio libre sino una correcta integración de los márgenes del río en este entorno tan significativo para el municipio.

4-AA-07 PROLONGACIÓN CALLE CORVINA.

Obtención y urbanización de unos 219 m² de suelo con el objeto de prolongar calle Corvina, impidiéndose así la generación de fondos de saco en este entorno, caracterizado por la poca permeabilidad de la trama urbana que lo conforma.

4-AA-09 CALLE GAMBA-CALLE CORVINA.

Obtención y urbanización de unos 725 m² de suelo que permiten la conexión entre las calles Gamba y Corvina, eliminando los actuales fondos de saco y contribuyéndose así a la permeabilización de la trama urbana presente en este entorno.

4-AA-10 AMPLIACIÓN CALLE EL PEZ MARTILLO.

Obtención y urbanización de unos 326 m² de suelo para prolongar la calle Pez Martillo que permiten la conexión de esta calle con la Carretera de la Barrosa, contribuyéndose así a la permeabilización de la trama urbana presente en este entorno.

Son actuaciones de mejora urbana (AMU) las que afectan a ámbitos homogéneos de ciudad sobre los que se proponen actuaciones de reurbanización y recualificación del sistema de espacios públicos, al objeto de mejorar los actuales niveles de urbanización y resolver carencias puntuales del sistema de infraestructuras y servicios básicos. 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. Son las siguientes:

AMU-01. BARRIADA DE LA FLORIDA.

Ámbito de 4 hectáreas de superficie, coincidiendo prácticamente su delimitación con la propia Barriada de la Florida, de la que toma su denominación. Se considera zona degradada (a los efectos del artículo 75.2 de la LOUA), precisando de actuaciones públicas para la mejora de la urbanización (no tiene en su mayor parte conexión con la red de pluviales), y la compleción de la urbanización en algunas zonas concretas (entorno de la calle José Ortega y Gasset).

AMU-02. BARRIADA NUESTRO PADRE JESÚS.

Ámbito de 2,40 hectáreas, coincidiendo su delimitación con la propia Barriada Nuestro Padre Jesús, de la que toma su denominación. Se considera zona degradada (a los efectos del artículo 75.2 de la LOUA), precisando de actuaciones para la mejora de la urbanización del espacio público (no tiene en su mayor parte conexión con la red de pluviales) y también, y especialmente, del incremento de la superficie estancial en el espacio público existente, en la actualidad dedicado prácticamente en su totalidad a red viaria de tráfico rodado.

AMU-03. BARRIADA LAS FRUTAS.

Tiene como objetivo la reurbanización de 3,70 hectáreas, localizadas, al norte del Río Iro, en el entorno de la Carretera de Medina, coincidiendo prácticamente su delimitación con la propia Barriada de las Frutas o los Frutales, de la que toma su denominación. Se considera zona degradada (a los efectos del artículo 75.2 de la LOUA), precisando por tanto actuaciones para la mejora de la urbanización del espacio público existente (no tiene red separativa), así como compleción de la urbanización en algunas zonas concretas (entorno de la calle Higo).

AMU-04. URBANIZACIÓN LAS SALINAS.

Ámbito de unas 4,40 hectáreas localizado al sur del río Iro, cerca de la Longuera, coincidiendo su delimitación con la propia urbanización Las Salinas, de la que toma su denominación. Su reurbanización irá dirigida a incrementar el espacio público destinado al esparcimiento y/o a la red de movilidad no motorizada.

AMU-05. URBANIZACIÓN LOS ESTEROS.

Se trata de un ámbito de unas 1,5 hectáreas, localizado en el entorno del Polígono Industrial El Torno. Se proponen actuaciones dirigidas a la mejora de las terminaciones de la urbanización superficial del espacio público existente, de forma que se facilite su conservación.

AMU-06. LAS ARENAS.

Ámbito de unas 7,40 hectáreas, localizado en el frente de la playa de la Barrosa, en la urbanización Las Arenas, de la que toma su denominación. La urbanización del espacio público presenta un gran deterioro, proponiéndose actuaciones dirigidas a su completa rehabilitación.

AMU-07. CERROMOLINO.

Se trata de un ámbito de unas 22,70 hectáreas, localizado en el entorno de Las Mogarizas, coincidiendo su delimitación con la del P.E.R.I. "Cerro Molino" de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento. Se propone una reurbanización integral del espacio público existente, dado el acusado deterioro de toda la urbanización, incluyendo la realización de la red separativa de aguas pluviales.

AMU-08. COTO DE LA CAMPA 2.

Ámbito de unas 10 hectáreas, localizado al sur de la E.D.A.R. de la Barrosa, coincidiendo prácticamente su delimitación con la del P.E.R.I. "Coto de la Campa" de las Normas Subsidiarias Municipales de Planeamiento. Se precisa la compleción de la urbanización del espacio público existente (destaca la práctica ausencia de pavimentación y alumbrado público), incluyendo la realización de la red separativa de aguas pluviales.

NOTA: No se efectúa la subsanación en la Actuación Aislada 3-AA-08 LOS GALLOS, ni en las Actuaciones de Mejora Urbana AMU-09. LA CAPILLA y AMU-10. AVENIDA DEL MUEBLE, dado que de acuerdo con la Orden de aprobación definitiva parcial se encuentran suspendidas.

Igualmente se propone (en rojo) en las Normas Urbanísticas:

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. ~~Son las siguientes:~~ 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:

(...)

- 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. ~~Son, incluidas las que se señalan en el artículo 5.1.8 apartado 1 de las presentes Normas Urbanísticas, las siguientes:~~ 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:

(...)

- b. Se deberá delimitar convenientemente la Actuación de Mejora Urbana AMU-06 Las Arenas en la hoja 46 de los Planos de Ordenación Completa.

El cumplimiento se expresa en el presente Documento de Cumplimiento de las subsanaciones requeridas en su punto V: PLANOS DEL PGOU QUE SON OBJETO DE SUBSANACIÓN. SUBPARTADO V.2: SUBSANACIÓN DE PLANOS DE ORDENACIÓN.

4.4. SUBSANACIONES RELACIONADAS CON ÁMBITOS DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

En el informe se señalan una serie de subsanaciones que se refieren a las Fichas de las distintas actuaciones previstas en Suelo Urbano No Consolidado, las siguientes:

- a. Se deberán corregir las determinaciones sobre la edificabilidad máxima (en m²t) y/o el número de viviendas en las ARI-TU-13 y ARI-TU-06 (las no suspendidas) ajustándolas al resultado del producto de la superficie del ámbito por, respectivamente, el coeficiente de edificabilidad (m²t/m²s) y/o la densidad (viv/Ha).
- b. Se deberá eliminar la determinación del nivel de densidad del apartado de ordenación pormenorizada preceptiva de las ARIs, conforme a los artículos 10.1.A).d) y 10.2.A).b) de la LOUA, o, en su caso, establecerla como criterio para la ordenación detallada, con el carácter de recomendación.
- c. Se deberá reflejar en la parte gráfica de las fichas de las ARIs (2-ARI-RU-PE-04, 2-ARI-RU-PE-05, 2-ARI-RU-PE-08, y 3-ARI-RU-13) y sectores (12-SUNC-TE-PP-01, 8-SRVT-TE-PP-04 y 8-SRVT-TE-PP-07) los sistemas generales incluidos en dichos ámbitos que no aparecen delimitados en los planos.
- d. En las fichas de las ARIs y sectores con ordenación diferida (ARI-RU-PE, SUNC y SRVT) deberán eliminarse las determinaciones sobre "edificabilidad mínima terciaria" o "edificabilidad terciaria" del apartado de ordenación pormenorizada potestativa o, en su caso, trasladarse, como máximo o mínimo, al apartado de ordenación pormenorizada preceptiva como criterio para la ordenación detallada del ámbito.
- e. Deberán aclararse las contradicciones sobre los sistemas generales incluidos en el ámbito existentes en la ficha del 12-SUNC-TE-PP-01 Ladera de San Andrés entre el apartado de Determinaciones vinculantes de la Ordenación Pormenorizada Preceptiva y el de Sistemas Generales.
- f. Deberá reflejarse en el apartado de Sistemas Generales y en la parte gráfica de la ficha del 12-SUNC-IN-PP-02 Tejarejo la superficie del nudo de la C-IB-VU-02 incluida en el ámbito, corrigiéndose además la referencia al ARG colindante.
- g. Deberá corregirse el error detectado en la ficha del 2-ARI-RU-PE-01 El Pilar, al haberse repetido el apartado de "Reservas dotacionales. Sistemas locales" en los puntos III y VI del apartado de Determinaciones de Ordenación Pormenorizada Preceptiva.
- h. Deberá corregirse el error detectado en las fichas de las ARI-RU-PE-05 y 06 al remitirse el las "Reservas dotacionales. Sistemas locales" del apartado de Determinaciones de Ordenación Pormenorizada Preceptiva a las reservas del artículo 17.1.2ª.b) de la LOUA para uso industrial o terciario cuando se trata de ARIs de uso residencial.
- i. Se deberá establecer la edificabilidad terciaria como una determinación fija, no como un criterio (mínimo o máximo) en el apartado de la ordenación pormenorizada potestativa de las ARIs para las que el Plan establece su ordenación pormenorizada completa (ARI-RU).
- j. Deberá corregirse el error detectado en la ficha del 3-ARI-RU-13 Carbonero, aclarándose la contradicción entre la reserva de vivienda protegida establecida en el apartado de objetivos y localizada en la parte gráfica de la ficha y en la hoja correspondiente del plano de Ordenación Completa y los apartados de Determinaciones de la Ordenación Estructural y de la Ordenación Pormenorizada Potestativa en los que no figura dicha reserva.
- k. Deberá corregirse el error detectado en la ficha del 2-ARI-RU-16 Fuente Amarga, en la que se ha establecido una reserva de 1.234 m²t para vivienda protegida si bien es un ARI de uso exclusivamente terciario, sin viviendas.
- l. Se deberá establecer la edificabilidad terciaria como una determinación fija, no como un criterio (mínimo o máximo) en el apartado de la ordenación pormenorizada potestativa de las ARI-TU o remitirse al planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado que se incorpora.
- m. Se deberá trasladar la densidad en viviendas por hectárea al apartado de la Ordenación Pormenorizada Potestativa, conforme al artículo 10.2.B).a) de la LOUA.
- n. Se deberá calcular y definir expresamente el aprovechamiento medio de cada una de las ARI-TU, reflejándolo en el apartado de la ordenación pormenorizada preceptiva de sus fichas, así como en la memoria de ordenación y la normativa urbanística, conforme a lo establecido en el artículo 10.2.A) b) de la LOUA.

- ñ. Deberán corregirse las contradicciones existentes en la ficha de la actuación urbanística ARI-TU-04, donde se representan unos equipamientos en la parte gráfica que no figuran en los cuadros de reservas dotacionales de sistemas locales de la ordenación pormenorizada potestativa.

Subsanación propuesta.

Las correcciones solicitadas, para las actuaciones no suspendidas, se incorporan en el punto IV de este documento: **NORMAS URBANÍSTICAS: FICHAS URBANÍSTICAS QUE PRECISAN SUBSANACIÓN.** Aunque es necesario indicar que en el ARI-TU-04 no se produce ninguna contradicción, al no preverse en la misma reserva para ningún equipamientos, tal como se señala en el informe.

- o. También se indica en el informe que **deberá justificarse convenientemente la ordenación establecida por el PGOU para el 2-ARI-RU- PE-05 Campo de Fútbol en cuanto a sus reservas dotacionales ya que, según la Memoria de Ordenación, "su Plan Especial debe asegurar una dosis importante de espacios dotacionales", si bien en la ficha se remiten a los mínimos de reservas dotacionales del art. 17.1.2º de la LOUA.**

Subsanación propuesta (en rojo):

Se incorpora en el punto 4.3.3. EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO apartado 2 (página 132) de la Memoria de Ordenación la aclaración (en rojo) siguiente:

(....)

El 2-ARI-RU-PE-05. CAMPO DE FÚTBOL, una actuación de renovación urbana en el antiguo Campo de Fútbol, ya en desuso (por la construcción de las nuevas instalaciones), que aunque de uso global residencial, todo ello para vivienda protegida, por su localización es apto para la implantación de actividades terciarias que permitan la dinamización económica del área urbana en que se localizan. Su Plan Especial debe asegurar una dosis importante de espacios dotacionales **(superior 40 m2 por cada 100 m2 de techo de la horquilla establecida en el artículo 17.1 2º a).**

Por otra parte, en la Ficha correspondiente a esta actuación 2-ARI-RU-PE-05. CAMPO DE FÚTBOL se incorpora una nota remitiendo a la Memoria de Ordenación a este respecto.

- p. Se señala también que **deberán corregirse las contradicciones respecto a las ARI-TU que cuentan con Proyecto de Reparcelación aprobado y las que no existentes entre el punto 2.b del apartado 4.3.3 de la Memoria de Ordenación (pág. 134) y las fichas de las actuaciones, corrigiéndose además la referencia al ARI-TU Albatros en dicha página de la Memoria de Ordenación.**

Subsanación propuesta.

Se modifica (en rojo) en el punto 4.3.3. EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO apartado 2 b) (página 134) de la Memoria de Ordenación como sigue:

(....)

Como se ha dicho, la mayoría de estas ARI-TU, cuentan con Proyecto de Reparcelación aprobado (no declarado nulo). Únicamente carecen de Proyecto de Reparcelación ~~la 3-ARI-TU-05. LA VIÑA y la 3-ARI-TU-08. LAS LAGUNAS.~~ Las siguientes:

3-ARI-TU-04. PNAR DEL EDÉN
3-ARI-TU-05. LA VIÑA.
3-ARI-TU-08. LAS LAGUNAS.
3-ARI-TU-10. ALBATROS.
12-ARI-TU-15. LA LONGUERA.

(....)

~~Las que cuentan con otros usos globales diferentes al residencial, y que no cuentan con Proyecto de Reparcelación son: 3-ARI-TU-01. ALBATROS (Servicios Terciarios) y 12-ARI-TU-15. LA LONGUERA (Servicios Terciarios).~~

- q. Por último se establece que **debe justificarse de forma expresa y detallada las reservas de aparcamientos públicos establecidas en las ARI-RU-13**, donde no se cumplen los estándares establecidos en el artículo 17.1.2º de la LOUA, todo ello conforme a lo exigido en el artículo 17.5 de la misma.

En ese sentido debe señalarse que la actuación 3-ARI-RU-13 Carbonero queda insertada en el área de regularización de Pinares, en un tejido urbano por tanto que presenta una latitud media de los viarios existentes de unos 5 metros, que se configuran como viarios de coexistencia lo que complejiza la reserva de aparcamiento anexa a red viaria. El Nuevo Plan da continuidad en este ámbito a los viarios

presentes en la zona, diseñando un vial nuevo en el que sí es posible la introducción de aparcamiento al diseñarse con una sección de mayor dimensión. No obstante y debido a la propia dimensión superficial del ámbito no logra alcanzarse el mínimo establecido en el artículo 17.5 de la LOUA debiendo señalarse en este sentido que todas las edificaciones que se plantean para el ámbito cuentan con la posibilidad de resolver el aparcamiento en el interior de la parcela. Por otro lado, el ámbito se sitúa dando frente a la carretera de las Lagunas, eje que se conforma como sistema general viario urbano principal y que contará en su sección con una importante reserva para aparcamiento mejorando así la dotación en el ámbito.

4.5. SUBSANACIONES RELACIONADAS CON EL SUELO URBANIZABLE.

- a. Se señalan en el informe **una serie de necesarias subsanaciones que se refieren a las fichas de las distintas actuaciones previstas en Suelo Urbanizable Sectorizado**, las siguientes:
- a.1. Se deberán fijar, dentro del apartado de la Ordenación Pormenorizada Preceptiva, como máximos o mínimos las edificabilidades destinadas a usos distintos del global del sector, teniendo en cuenta su influencia en los excesos de reserva de vivienda protegida en suelo urbanizable necesarios para compensar el déficit de la misma en el suelo urbano no consolidado, al constituir criterios y directrices para la ordenación detallada, conforme al artículo 10.2.A) c) de la LOUA.
 - a.2. En los sectores SUS-ATC-12 y 13, de uso global turístico, se deberán remitir las reservas dotacionales al cumplimiento del artículo 17.1.2º) c) de la LOUA.
 - a.3. Se deberá corregir la denominación de la determinación del nivel de densidad en el apartado de Ordenación Estructural de los distintos sectores que se ha titulado, por error, como "Densidad de viviendas (Viv/Ha)", conforme al artículo 10.1.A).d) de la LOUA).

Subsanación propuesta.

Las correcciones solicitadas, para las actuaciones no suspendidas, se incorporan en el punto IV de este Documento de Cumplimiento de las subsanaciones requeridas: **NORMAS URBANÍSTICAS: FICHAS URBANÍSTICAS QUE PRECISAN SUBSANACIÓN.**

- b. También se indica en el informe que **se debe corregir el error detectado en el índice del Anexo 8 de Suelo Urbanizable Sectorizado de las Normas Urbanísticas** (pág. 565).

Subsanación propuesta.

Se modifica (en rojo) el error detectado en el punto 8.4 del índice:

ANEXO 8. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS)

- 8.1. SECTORES EN LAS ZONAS SUBURBANIZADAS ESTABLECIDAS POR EL VIGENTE PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE LA BAHÍA DE CÁDIZ, Y QUE TIENEN COMO OBJETIVO

- PRINCIPAL LA CREACIÓN DE CENTRALIDADES Y LA DENSIFICACIÓN. (SUS-CD)
- 8.2. SECTORES PARA GARANTIZAR UNA OFERTA DE RESIDENCIA METROPOLITANA. (SUS-RM)
 - 8.3. SECTORES DE ENSANCHE O CRECIMIENTO ORDINARIO. (SUS-EC)
 - 8.4. SECTORES DE USO TERCARIO. ~~(SUS-EC)~~ (SUS-TE)
 - 8.5. SECTORES DE USO TURÍSTICO. (SUS-ATC)

Respecto al Suelo Urbanizable No Sectorizado se indica en el informe:

- c. Se deberán eliminar las referencias a las fichas de SUNS del apartado 2.4.2 de la Memoria de Ordenación y de los apartados 1.4 del artículo 3.2.2 y 4 del artículo 12.2.2 de las Normas Urbanísticas.

Subsanación propuesta:

En la Memoria de Ordenación apartado 4.2.4. EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (en rojo):

(...)

Las exigencias mínimas de planeamiento, que deberá respetar el Plan de Sectorización, son las especificadas en el Título III y Capítulo II del Título XII de las Normas para este tipo de instrumentos de ordenación y, para cada ámbito, en los planos de ordenación. ~~y en las fichas individualizadas que se incluyen como anexo a las Normas Urbanísticas.~~

En las Normas Urbanísticas (en rojo):

Artículo 3.2.2. El Plan de Sectorización. Contenido.

(.....)

- 2º. ~~En el caso de que en la ficha respectiva no se indicarán los criterios específicos sobre disposición de Sistemas Generales, 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.~~

Artículo 12.2.2. Condiciones urbanísticas generales para la sectorización

(.....)

4. Los Planes de Sectorización cumplirán las condiciones generales señaladas en el artículo 3.2.1 de estas Normas. ~~así como las disposiciones específicas indicadas en la ficha del Anexo de las Normas para cada uno de los ámbitos.~~

- d. Se deberá modificar el apartado 5 del artículo 12.2.1 de las Normas Urbanísticas, redactándolo conforme al artículo 10 de la LOUA.

Subsanación propuesta (en rojo):

Artículo 12.2.1. Definición y carácter de las determinaciones.

(.....)

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.~~

4.6. SUBSANACIONES RELACIONADAS CON EL SUELO NO URBANIZABLE.

Se pueden distinguir en el Informe cuestiones relativas a varios temas:

- En cuanto a la regularización urbanística de edificaciones y asentamientos en el SNU:
 - a. Se indica que: "Se deberán diferenciar los suelos de las ARGs clasificados como suelo no urbanizable en el planeamiento vigente, que se regularán conforme a lo establecido en el 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, de los clasificados como urbano en el planeamiento vigente, a los que les será de aplicación lo establecido en la Disposición Adicional 10ª de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, sobre recuperación de dotaciones y aprovechamiento público en actuaciones irregulares en suelo urbano".

Sobre esta cuestión planteada en el Informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico, deben tenerse presente, una serie de consideraciones previas:

- 1º) Tal como se justifica en el apartado 2 y 3 del Capítulo VI de la Memoria de Ordenación, las Áreas de regularización e integración urbano-ambiental (identificada como ARG). son ámbitos de actuaciones localizados en las zonas suburbanizadas que proviniendo de una situación originaria de rural 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.
- 2º) Que la situación básica de todos los terrenos incorporados en las ARGs, a los efectos del artículo 21 del RDL7/2015 (TRLSRU) es la de suelo rural., no cabe duda. Porque son ámbitos que no cumplen los requisitos establecidos en el supuesto de hecho definido en el apartado 3 del citado artículo 21 de esta ley. En efecto, los terrenos de las ARGs, no se encuentran urbanizados (en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación) ni

tienen instaladas y operativas las infraestructuras y los servicios necesarios. Por ello, **son suelos en situación básica rural.**

- 3º) De otra parte, el reconocimiento de suelo urbano, a los efectos de la LOUA de estos ámbitos, se justifica porque presentan los niveles de consolidación por la edificación y capacidad de integración en la malla urbana, tal como exige el artículo 45.1 de la LOUA.
- 4º) En consecuencia, mereciendo ahora la clasificación (como clase) de suelo urbano (conforme al artículo 45.1 LOUA); en la medida que no están en situación básica de suelo urbanizado; sino que precisan dotarse de ese nivel de infraestructuras adecuados, deben ser adscritas, en materia de categoría de suelo, al urbano no consolidado por la urbanización.
- 5º) Es cierto que los terrenos que ahora el PGOU (2016) incorpora en los ámbitos de las ARGs, como suelo urbano no consolidado, integra tanto a zonas que fueron previamente reconocidas con esta categoría de suelo (urbano no consolidado) en las NN Sustantivas transitorias (aprobadas por Orden de 18 de junio de 2013 de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente), como a otras colindantes que no fueron reconocidas con dicho carácter (de suelo urbano no consolidado) por estas Normas transitorias, y que, por tanto, se mantuvo inmutable la clasificación de suelo no urbanizable (establecida en las NNSS, que en esta parte, no fueron suspendidas por el acuerdo del Consejo de Gobierno de 4 de junio de 2013).

La ampliación de los ámbitos del suelo delimitado como urbano no consolidado, se ha justificado por el hecho de tanto los incorporados por las Normas Sustantivas de Ordenación, como las ampliaciones propuestas, se integran en las mismas áreas suburbanizadas que indicaba el POTBC; y este PGOU lo que realiza es el análisis actualizado de cuál es la realidad, identificando los ámbitos en que comprueba la concurrencia de elementos que conforme al artículo 45.1 de la LOUA justifica el reconocimiento de la clase de suelo urbano, y su capacidad de integración en el nuevo modelo territorial que propone este PGOU.

Los ajustes en la delimitación originariamente incorporada en las Normas Sustantivas transitorias, se justifica en que las mismas adoptaron como base el documento de Avance de este PGOU; documento que correspondía a una primera fase, inicial de acercamiento a esta realidad.

En las fases posteriores de la elaboración de este PGOU, sobre todo a partir de la conformación del primer documento completo del mismo (apto para su aprobación inicial) se abordó el estudio pormenorizado de esa realidad (que ha sido perfeccionado, en fases siguientes).

Y de ahí, que las delimitaciones de las ARGs, es decir, del suelo urbano no consolidado (en estos ámbitos que provienen de procesos irregulares) que se acomete por este PGOU, presentan algunas diferencias (aunque no son sustantivas) en comparación con la delimitación realizada en las NN Sustantivas.

- 6º) Lo importante, es que la justificación del carácter de suelo urbano (en categoría de no consolidado) para el conjunto de todos los terrenos que se incorporan en las distintas ARGs, es una decisión propia de este PGOU, adoptada conforme al Ordenamiento Jurídico vigente en la actualidad.

Pues bien, realizadas estas consideraciones previas, debe indicarse que este PGOU no puede realizar una diferenciación en cuanto al régimen jurídico aplicable a las ARGs, en función de si estaban o no ya reconocida, dicha clasificación de suelo urbano, en las Normas Sustantivas de Ordenación, transitorias, y del que teóricamente resultase que una parte de los suelos incluidos en las ARGs, debieran ajustarse al régimen de la Disposición Adicional Décima de la LOUA, y otra parte (los que mantuvieron su clasificación de suelo no urbanizable), deberían ajustarse al régimen establecido en el Decreto 2/2012, de 10 de enero (por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en SNU).

Por el contrario, el conjunto de terrenos integrados en las ARGs están sujetos al régimen establecido en la Disposición Adicional Quinta de la Ley 6/2016 (que modifica la Ley 7/2012), y que remite en cuanto al régimen urbanístico (apartado 3) de este suelo (el que quede integrado en el nuevo planeamiento general, como urbano no consolidado) al artículo 34.2 de la LOUA (apartado añadido por el artículo único. trece de la Ley 2/2012) así como a las especialidades del artículo 15 del Decreto 2/2012, de 10 de enero)

Y no puede establecerse dicha diferenciación por los siguientes motivos:

- a) Cuando se aprueban las Normas Sustantivas de Ordenación, por Orden de 18 de junio de 2013 de la Consejería de Agricultura, Pesca y Medio Ambiente, los suelos reconocidos como urbanos en estos ámbitos, provenían de una clasificación de suelo no urbanizable establecida en las Normas Subsidiarias de 1987.

Por tanto, a partir de la aprobación de las Normas Sustantivas, el régimen jurídico aplicable a los suelos que reconocía como urbano no consolidado, era el régimen establecido en el artículo 34.2 de la LOUA (redactado conforme la reforma operada por la Ley 2/2012), así como el régimen derivado del Decreto 2/2012, de 10 de enero.

Pues bien, durante la vigencia de las Normas Sustantivas no se ejecutaron las obligaciones vinculadas al régimen del suelo urbano no consolidado (que eran exigibles por el artículo 34.2 de la LOUA y por el artículo 15 del Decreto 2/2012).

De modo, que no puede interpretarse que los terrenos de las ARGs que ya fueron reconocidos como urbano no consolidado por las Normas Sustantivas, por la simple aprobación del PGOU de 2016, pasen al régimen de la Disposición Adicional Décima de la LOUA, sino que (en la medida que no se cumplimentó durante la vigencia de estas Normas, los deberes vinculados al artículo 34.2 de la LOUA y el Decreto 2/2012), dichos terrenos deben seguir vinculados a este preciso régimen, que ahora se expresa, además, con sustantividad propia en la Disposición Adicional Quinta de la Ley 6/2016 (que modifica la Ley 7/2012).

Los ámbitos de suelo, en situación básica rural, que por consolidación de la edificación y su capacidad de integración en la ordenación de un PGOU, se encuentran vinculados al régimen de la Disposición Adicional Quinta de la Ley 6/2016, y por remisión de ésta, al artículo 34.2 de la LOUA, así como al régimen de actuaciones de urbanización, que es el propio de ámbitos que precisan dotarse de los elementos de infraestructuras.

- b) Además, el régimen de la Disposición Adicional Décima de la LOUA tiene como objeto propio "actuaciones irregulares materializadas en el suelo urbano"; y debe entenderse que es el suelo urbano previamente clasificado como tal, antes de esa actuación irregular. Por ello, en estos casos, se habilitan soluciones de instrumentación urbanística para regularizarse análogas a las actuaciones de dotación (que son las propias del suelo en situación básica de urbanizado, y que por la imposición de esas soluciones, pueden pasar al urbano no consolidado en aplicación del artículo 45.2.B.c de la LOUA)

Pues bien, en los ámbitos de las ARGs, las actuaciones irregulares se realizaron previamente al reconocimiento como suelo urbano (no consolidado) por las Normas Sustantivas. En efecto, las actuaciones se ejecutaron con la clasificación

vigente de suelo no urbanizable dada por las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1987 aprobadas mucho antes que las Normas Sustantivas de Ordenación.

- c) De otra parte, no puede aplicarse el régimen de la Disposición Adicional Décima de la LOUA, porque las ARGs no pueden ser asimiladas a las actuaciones del artículo 45.2.B.c), porque las ARG precisan actuaciones de urbanización. Y así lo reconoce, el propio Informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico, cuando realiza de las mismas una asimilación a las áreas de reforma interior, que no se encuentran en el supuesto del artículo 45.2.B, subapartado de la letra c) de la LOUA, que es el concreto subapartado del precepto que alude la Disposición Adicional Décima de la LOUA, sino en el artículo 45.2 B), en el subapartado de su letra b).

Si bien, y como luego se justificará, en realidad las ARGs, aun recibiendo un tratamiento de condiciones dotacionales análogas a las ARI, deben ser consideradas (a partir de la aprobación de la Ley 2/2012, y sobre todo, de la Ley 6/2016 con la incorporación de su Disposición Adicional Quinta), como una tipología de suelo urbano no consolidado propia y que supone una actuación de transformación de nueva urbanización aun cuando ejecutada en terrenos consolidados por la edificación (y por ello, con determinadas especialidades)

- d) En última instancia, no puede desconocerse que las Normas Sustantivas de Ordenación, que reconocieron el carácter de suelo urbano no consolidado, era una normativa transitoria, con vigencia sometida a plazo.

Por todo lo expuesto, se justifica que no procede el establecimiento de un régimen jurídico diferenciado en el interior de las ARGs, a los efectos de pretender derivar la aplicación del régimen jurídico de la Disposición Adicional Décima de la LOUA para aquellos terrenos integrantes de las mismas que tuvieran el reconocimiento de urbano no consolidado en las Normas Sustantivas transitorias; sino que todos ellos, quedan sujetos al régimen jurídico de la Disposición Adicional Quinta de la Ley 6/2016, y en todo, caso, al del suelo urbano no consolidado de actuaciones de urbanización.

En síntesis, resulta imposible reconocer la aplicabilidad del régimen de la Disposición Adicional Décima de la LOUA, a terrenos del interior de las ARGs, que estuviesen reconocidos como SUNC en las Normas Sustantivas de 2013, dado que no ejecutaron bajo su vigencia los deberes urbanísticos establecidos en el artículo 34.2 de la LOUA y el artículo 15 del Decreto 2/2012.

- b. Se plantea también en el informe que **se deberán caracterizar como ARI las ARGs, cumpliendo todas las determinaciones establecidas en la legislación urbanística y en los distintos apartados de este informe para las mismas.**

Respecto a la naturaleza y caracterización de las ARGs, deben tenerse presente una serie de consideraciones (ya expuestas en apartados anteriores del presente documento):

Primera.- Que los terrenos incluidos en las ARGs, tienen la situación básica de suelo rural, a los efectos del artículo 21 del RDL7/2015 (TRLRSRU). Son ámbitos que no cumplen los requisitos establecidos en el apartado 3 del citado artículo 21 de esta ley, para merecer la consideración de suelo urbanizado. En efecto, los terrenos de las ARGs, no se encuentran urbanizados (en ejecución del correspondiente instrumento de ordenación) ni tienen instaladas y operativas las infraestructuras y los servicios necesarios. Por tanto, son terrenos en situación básica de suelo rural.

Segunda.- No obstante, merecen el reconocimiento de la clase de suelo urbano, a los efectos de clasificación del suelo de la LOUA, porque presentan los niveles de consolidación por la edificación y capacidad de integración en la malla urbana, que exige el artículo 45.1.b) de la LOUA.

Tercera.- Ahora bien, a pesar de merecer la clasificación de suelo urbano (conforme al artículo 45.1.b) LOUA); en la medida que no están en situación básica de suelo urbanizado; sino en situación rural (porque precisan dotarse de un nivel de infraestructuras y equipamientos adecuado) deben ser adscritos estos terrenos, en materia de categoría de suelo, al urbano no consolidado por la urbanización (conforme al artículo 45.2 de la LOUA).

En el análisis de adscripción de las áreas de regularización a alguna de las tipologías de intervención a las que se refiere el apartado 2 del artículo 45 de la LOUA, debe tenerse presente:

- 1º) No se tratan de áreas de reforma interior, a las que alude el subapartado b) del artículo 45.2.B de la LOUA, porque no tienen por objeto una actuación de renovación urbana en el suelo urbano existente. Las verdaderas áreas de reforma interior tienen por objeto actuaciones de transformación en la ciudad existente, es decir, en terrenos que previamente tiene la consideración de suelo urbanizado (artículo 21.3 del RDL 7/2015-TRLRSRU), es decir que en el planeamiento anterior tuviesen la categoría de urbano consolidado por la urbanización, y que a consecuencia de la nueva propuesta incorporada en una innovación del

planeamiento (en atención a su situación de desuso o deterioro) se pretendiese su reordenación integral para favorecer su renovación urbana (y en consecuencia, pasaran a la categoría de no consolidado).

Ahora bien, es lo cierto que las ARGs, al igual que las áreas de reforma interior, operan sobre una realidad edificada, pero mientras en las ARGs, esa realidad edificada (en origen irregular) se pretende integrar mediante propuestas que conduzcan a su normalización mediante la creación de la infraestructura precisada; en cambio, en las áreas de reforma interior esa realidad edificada se pretende sustituir por otra (es un proceso de reforma de la ciudad existente) mediante una renovación de la urbanización y cambios profundos en la estructura urbana, sus usos y niveles de intensidad.

- 2º) De otra parte, no pueden identificarse las actuaciones de regularización que provienen de la situación básica de suelo rural (las ARGs) en el supuesto de hecho del artículo 45.2.B. subapartado c), porque no son actuaciones de dotación en terrenos que previamente tuvieran la situación de suelo urbanizado en las que se proponen un incremento de aprovechamiento.
- 3º) Las ARGs, son desde un punto de vista de su adscripción, una tipología de intervención específica de sector de suelo urbano no consolidado (artículo 45.2.B. a) de la LOUA).

Los sectores de suelo urbano en la categoría de no consolidado por la urbanización, no son sólo los vacíos relevantes en esta clasificación de suelo (el urbano). Incluso, podría decirse que desde el punto de vista estricto, no podrían existir vacíos relevantes clasificados como suelo urbano, porque si son extensiones de suelo relevantes carentes de edificación y urbanización, no podrían merecer el reconocimiento de la clasificación de suelo urbano, por no cumplir las condiciones del artículo 45.1 de la LOUA. El vacío relevante en suelo urbano no consolidado, es aquél sector, que estando en un entorno de suelo clasificado como urbano, precisa de una actuación de transformación urbanística para su urbanización (es una actuación de establecimiento de la primera urbanización).

Pero en la LOUA, también pueden existir sectores de suelo urbano, en los que el nivel de consolidación de la edificación sea importante. Son los casos de ámbitos próximos o colindantes al suelo urbano, en las esa presencia de edificaciones surge

irregularmente, y que por su capacidad de integración en la nueva estructura urbana-territorial adoptada por una revisión del planeamiento general, sea necesario acometer una actuación de transformación urbanística para la implantación, por vez primera, de su urbanización. De modo que posibilite, tras la ejecución de esta actuación, su paso de la situación básica de suelo rural a la de suelo urbanizado, a los efectos de la regulación del artículo 21 del RDL 7/2015.

En efecto, en este punto, no puede olvidarse la clarificación que ha supuesto la Disposición Adicional Quinta de la Ley 6/2016 (que reforma puntualmente la LOUA) y la previa reforma incorporada en el artículo 34.2 de la LOUA, por la Ley 2/2012, así como el 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.

La citada Disposición Adicional Quinta de la Ley 6/2016, en su apartado 1, dispone que la incorporación a la ordenación urbanística de un nuevo PGOU de los asentamientos urbanísticos existentes en suelo previamente clasificado como SNU en el planeamiento general anterior, que resulten compatibles con el nuevo modelo urbanístico y territorial que adopte el PGOU en elaboración, "se realizará mediante su clasificación como suelo urbano no consolidado" o suelo urbanizable, sectorizado u ordenado, según corresponda "de acuerdo "con su grado de consolidación " (...). Es decir, es obligatorio, si resultan compatibles con el nuevo modelo adoptado, y alcanzan el nivel de consolidación de la edificación establecido en el artículo 45.1.b) de la LOUA, adscribirlos a la categoría de urbano no consolidado.

Podría decirse, en cierta forma, que las actuaciones de integración que provienen del suelo no urbanizable, y siempre que merezcan por su grado de consolidación de la edificación (artículo 45.1.b de la LOUA), la clasificación de suelo urbano, serían una nueva tipología de intervención en la categoría de no consolidado que se añade expresamente por la Disposición Adicional Quinta de la Ley 6/2016 a las tres tipologías clásicas de intervención que se configuran en los diversos sub-apartados o letras del 45.2.B de la LOUA.

No obstante, no es necesario, configurarla como una cuarta tipología del artículo 45.2.B de la LOUA, dado que, como se ha avanzado, la propia LOUA, reconoce que pueden existir una concreta clase de sector de suelo urbano no consolidado. Y esa concreta clase de sector de suelo urbano no consolidado, viene identificado en el artículo 17.2 párrafo segundo de la LOUA (redacción vigente, que proviene de su

regulación original en la Ley andaluza 7/2002), que se refiere a sectores de suelo urbano no consolidado en los que existen un número relevante de edificaciones, en origen implantadas irregularmente..

En cualquier caso, lo relevante es que las ARG deben ser consideradas como sectores (de suelo urbano no consolidado) porque requieren una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización (conforme al artículo 7.1.a 1 del RDL 7/2015 -TRLSTRU), no es una actuación de renovación de la urbanización existente (por tanto, no se trata de una actuación típica de área de reforma interior).

No obstante, en cuanto a los niveles de dotación exigidos, contiene unas reglas similares a las áreas de reforma interior, en la medida que operan sobre una realidad (que si bien, no provienen del medio urbano -tal como es definido éste por el artículo 2.1 del RDL 7/2015-, como es el caso de las áreas de reforma interior) ya consolidada por la edificación.

Y esta conclusión, es conforme con lo dispuesto en el apartado 2 y 3 de la citada Disposición Adicional Quinta de la Ley 6/2016, que remite respecto a las condiciones de dotacionales a lo establecido en el Decreto 2/2012. Y este reglamento, en su artículo 17 establece que en "en los términos establecidos en el artículo 17.2" de la LOUA, "podrán eximirse de cumplir parcialmente las reglas sustantivas y los estándares establecidos en el apartado 17.1 de la citada Ley, a los asentamientos que se integren en la ordenación urbanística".

La excepción de cumplimiento parcial es propia tanto de las áreas de reforma interior (por aplicación del artículo 17.5 LOUA) como de los sectores de suelo urbano no consolidado "en los que el grado de ocupación por la edificación hagan inviable dicho cumplimiento o éste resulte incompatible con una ordenación coherente" (párrafo primero del apartado 2 del artículo 17 de la LOUA) o bien, por la situación a la que se refiere el párrafo segundo de este apartado 2 del artículo 17 de la LOUA, que expresamente dispone:

"La exención prevista en el párrafo anterior será igualmente aplicable a los sectores del suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable en que se hayan llevado irregularmente a cabo, total o parcialmente actuaciones de urbanización y edificación que el Plan General de Ordenación Urbanística declare expresamente compatibles con el modelo urbanístico territorial que adopte".

Por tanto, por la remisión que realiza el artículo 17 del Decreto 2/2012 al artículo 17.2 de la LOUA, y por la propia redacción dada por éste, se concluye que los ámbitos que provienen de una situación básica de

suelo rural (suelo no urbanizable), en los que irregularmente se ha alcanzado un nivel de consolidación, merecen la consideración de urbano en la categoría de no consolidado por la urbanización, si bien en materia de dotacional es una tipología de sector de suelo urbano no consolidado en los que estándares del apartado 1 del artículo 17 de la LOUA, resultan eximidos de manera parcial.

En otras palabras, las ARGs, no son propiamente áreas de reforma interior (porque no son actuaciones de renovación urbana en terrenos que tengan, previamente la consideración de situación básica de urbanizado), sin perjuicio de que, en atención a su grado de consolidación de la edificación existente, pueden ser eximidas parcialmente del nivel dotacional exigido por el apartado 1 del artículo 17 de la LOUA, y sólo, por ésta consideración, supone un supuesto similar al contemplado para las áreas de reforma interior para las que no se exige un cumplimiento estricto de los niveles dotacionales del citado apartado 1, sino que pueden contar con un nivel inferior que debe quedar justificado.

Por tanto, la verdadera naturaleza jurídica de las ARGs, son las de sectores de suelo urbano no consolidado, que precisan de una actuación urbanizadora, sin perjuicio de el nivel dotacional puede, de manera justificada, ser eximida parcialmente, conforme a lo dispuesto en el artículo 17.2, párrafo segundo de la LOUA en relación con el artículo 45.2 de la LOUA.

Con la voluntad de mejorar la justificación de la caracterización de las áreas de regularización, los primeros párrafos del subapartado "Justificación de la naturaleza y contenidos de las áreas de regularización", que se contiene en el apartado 6.3 de la Memoria de Ordenación, que quedará con la siguiente redacción:

Subsanación propuesta (en rojo) de la Memoria de Ordenación. Capítulo VI. apartado 6.3

Justificación de la naturaleza y contenidos de las áreas de regularización.

Por la importancia adquirida en este Plan la solución de las áreas de regularización, las mismas requieren de una justificación de mayor intensidad.

Las Áreas de regularización e integración urbano-ambiental (identificada como ARG). son ámbitos de actuaciones de urbanización (a las que se refiere el artículo 7.1. a) 1 del RDL 7/2015 -TRLSTRU), localizados en las zonas suburbanizadas que proviniendo de una

situación originaria de situación básica rural 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.

Las áreas de regularización se fundamentan en la regulación del artículo 45 apartado 1 de la 17.2 párrafo segundo y artículo 34.2 de la LOUA, en la Disposición Adicional Quinta de la Ley 6/2016, de reforma de la LOUA y en el artículo 17 del Decreto 2/2012. La Disposición Adicional Quinta de la Ley 6/2016, en su apartado 1, dispone que la incorporación a la ordenación urbanística de un nuevo PGOU de los asentamientos urbanísticos existentes en suelo previamente clasificado como SNU en el planeamiento general anterior, que resulten compatibles con el nuevo modelo urbanístico y territorial que adopte el PGOU en elaboración, "se realizará mediante su clasificación como suelo urbano no consolidado" o suelo urbanizable, sectorizado u ordenado, según corresponda "de acuerdo "con su grado de consolidación " (...). Es decir, es obligatorio, si resultan compatibles con el nuevo modelo adoptado, y alcanzan el nivel de consolidación de la edificación establecido en el artículo 45.1.b) de la LOUA, adscribirlos a la categoría de urbano no consolidado.

En el presente caso, cuando presentan niveles de consolidación por la edificación y capacidad de integración en la malla urbana (art.45.1.b) LOUA), son ámbitos cuya clasificación como suelo urbano, se considera justificada. Ahora bien, al carecer de la urbanización y dotación adecuada, deben ser adscritos a la categoría de no consolidado por la urbanización (art.45.2 LOUA).

Y esta tipología de intervención, supone una actuación de transformación urbanística de nueva urbanización (conforme al artículo 7.1. a). 1 del RDL 7/2015 -TRLSTRU), no es una actuación de renovación de la urbanización existente, si bien, en cuanto a sus condiciones de nivel de dotación son, en cierta forma, similares a las áreas de reforma interior, en la medida que operan sobre una realidad (que si bien, no proviene del medio urbano, definido éste por el artículo 2.1 del RDL 7/2015) ya consolidada por la edificación, en los que dichos niveles dotacionales son menos exigentes que en los sectores ordinarios del urbano no consolidado (los vacíos relevante).

Esta conclusión, es conforme con lo dispuesto en el apartado 2 y 3 de la citada Disposición Adicional Quinta de la Ley 6/2016, que remite respecto a las condiciones de dotacionales a lo establecido en el Decreto 2/2012, quien en su artículo 17 establece que en "en los términos establecidos en el artículo 17.2" de la LOUA, "podrán eximirse de cumplir parcialmente las reglas sustantivas y los estándares establecidos en el apartado 17.1 de la citada Ley, a los asentamientos que se integren en la ordenación urbanística".

La excepción de cumplimiento parcial es propia tanto de las áreas de reforma interior (por aplicación del artículo 17.5 LOUA) como de los sectores de suelo urbano no consolidado "en los que el grado de ocupación por la edificación hagan inviable dicho cumplimiento o éste resulte incompatible con una ordenación coherente" (párrafo primero del apartado 2 del artículo 17 de la LOUA) o bien, por la situación a la que se refiere el párrafo segundo de este apartado 2 del artículo 17 de la LOUA, que expresamente dispone:

"La exención prevista en el párrafo anterior será igualmente aplicable a los sectores del suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable en que se hayan llevado irregularmente a cabo, total o parcialmente actuaciones de urbanización y edificación que el Plan General de Ordenación Urbanística declare expresamente compatibles con el modelo urbanístico territorial que adopte".

Por tanto, las áreas de regularización son verdaderos sectores de suelo urbano no consolidado, porque precisan de una actuación de nueva urbanización (no de renovación urbana en ciudad existente), si bien de una tipología muy concreta prevista a la que se refiere el artículo 17.2, párrafo segundo de la LOUA, que es la de los sectores del suelo urbano no consolidado que presentan situaciones edificatorias en origen irregular. El carácter de suelo urbano no consolidado, cuando el nivel de consolidación alcanza las 2/3 partes de las parcelas aptas para la edificación, resulta por aplicación del artículo 45.1.b de la LOUA y la regulación de la Disposición Adicional Quinta de la Ley 6/2016, de reforma de la LOUA y en el artículo 17 del Decreto 2/2012

Y, además, estas áreas se instrumentan (en cuanto determinaciones de ordenación y ejecución) como áreas de regularización y ello porque (.....)

Asimismo, se procede a una mejora en la redacción de los siguientes apartados de los artículos 2.3.5 y 10. 3.12 de las NNUU que tienen por objeto la definición de las áreas de regularización.

Subsanación propuesta (en rojo) del apartado 1.1, letra b del artículo 2.3.5 de las NNUU:

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. (...)

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 cuentan 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. (...)

Subsanación propuesta (en rojo) del apartado 2 del artículo 10.3.12 de las NNUU:

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

1. (...)

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. (...)

- c. Dice el informe que **deberá completarse la ordenación detallada (ordenación pormenorizada potestativa) establecida por el PGOU para las ARGs para posibilitar su ejecución sin posterior planeamiento de desarrollo** o, en caso contrario, remitir la misma al correspondiente planeamiento de desarrollo (PERI).

Es necesario señalar, al respecto, que todas las ARGs presentan ordenación detallada completa de forma que puede posibilitarse su ejecución sin posterior planeamiento de desarrollo, y así por el PGOU se establece:

- La delimitación de los perímetros de las superficies que las conforma.
- La delimitación de Áreas de Reparto y fijación del Aprovechamiento Medio.
- La delimitación de zonas con usos, características y aprovechamiento determinado que definen la utilización de los terrenos incluidos en cada una de ellas.
- En su caso, la identificación y delimitación de los Sistemas Generales que pudieran existir en su interior, señalando si son usos existentes o previstos.
- La delimitación de los espacios libres y zonas verdes, así como de las zonas deportivas, puntualizando el carácter público o privado de la titularidad de cada una de ellas, con independencia de los sistemas generales.
- El emplazamiento de los centros de servicios y equipamientos, públicos y privados, que forman parte del equipamiento urbano comunitario.
- La determinación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación y de la ordenación urbana de cada zona definida.
- El señalamiento de alineación y rasantes (aproximadas, a concretar con los proyectos de urbanización).
- El trazado y características de la red viaria pública, con jerarquización en función del tráfico previsto, y la previsión y localización de los aparcamientos públicos con justificación de su localización y adecuada relación con el transporte público.

- La reglamentación detallada del uso pormenorizado, ocupación, altura, volumen y condiciones edificatorias de los terrenos y construcciones, así como las características tipológicas y estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno, mediante la precisa determinación de la Zona de Ordenanza de aplicación a cada parcela.
- Las características y trazado estructurante de las redes de infraestructuras básicas.
- Previsiones sobre programación del desarrollo urbanístico de las zonas.
- Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

El PGOU establece para la ordenación pormenorizada completa de las ARGs un nivel de detalle idéntico que al establecido para el suelo urbano consolidado. Así potestativamente, ha incorporado la ordenación pormenorizada completa, además, incorpora en su ficha respectiva y en los demás planos de ordenación, aquellas decisiones de la ordenación estructural y pormenorizada preceptiva exigido por la LOUA a los ámbitos del suelo urbano no consolidado.

El PGOU no necesita establecer un cuadro con densidades y edificabilidades por manzana, porque directamente establece esos parámetros para cada parcela, por aplicación de las Zonas de Ordenanza. En la Ficha se expresa la densidad total, diferenciando el número de viviendas ya existentes, y el número de nuevas viviendas.

Además, el número de viviendas por manzanas no es un parámetro que contribuya a conformar la ordenación pormenorizada completa, cuando en el interior de las manzanas existen ya parcelas; y es respecto, de estas parcelas, para las que se establecen sus condiciones particulares de edificación, en aplicación de esas condiciones, se construirá el número máximo posibilitado por el PGOU.

Resultaría excesivo exigir que se incorporase en las fichas de cada ARG, la relación de parcelas existentes con la atribución individualizada de sus condiciones de edificación. Esta exigencia no viene determinada en el artículo 10.2.B de la LOUA.

No obstante, en el presente Documento de Cumplimiento se incorporan las fichas de cada ARG con una mejora de su redacción. Así, se procede a identificar en su interior, además de la superficie bruta de cada una de ellas, la superficie de cálculo a efectos del Aprovechamiento Medio (que ya se contenía en el cálculo operado, y

que por ello, no supone variación alguna sobre el expresado); por tanto, expresando la superficie de terrenos existentes -esencialmente de viario- con destino a uso público, que no se incorporan en dicho cálculo; también se expresa de forma desagregada los datos del viario existente; y finalmente la superficie neta total, expresiva de las parcelas con usos lucrativos (parcelas edificables). Igualmente, se procede al ajuste de la identificación de las determinaciones (estructurales y pormenorizadas) en correspondencia a su naturaleza equivalente a sectores de suelo urbano no consolidado.

- d. **Se deberán justificar de forma expresa y detallada las determinaciones sobre las reservas dotacionales propuestas en las ARGs, conforme a lo exigido en el artículo 17.5 de la misma.**

En el Capítulo 6.3 de la Memoria de Ordenación del PGOU se justifica el nivel dotacional de las ARGs. En primer lugar se justifica de una manera general, y luego de forma pormenorizada en cada una.

Así, se decía a nivel general que la ordenación interior de las áreas de regularización establecen unos niveles dotacionales en proporción a las características de los asentamientos y en consideración a su nivel de consolidación.

"La ordenación garantiza la correspondencia y proporcionalidad entre los usos lucrativos y las dotaciones y servicios públicos previstos, sin perjuicio de atemperar las exigencias dotacionales ordinarias del art.17 de la LOUA en atención al grado de consolidación del ámbito."

Así se reconoce en el art.17 del Decreto 2/2012 (sobre excepción a las reglas sustantivas y estándares de ordenación exigibles a los asentamientos urbanísticos) que dispone que "en los términos establecidos en artículo 17.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, podrán eximirse de cumplir parcialmente las reglas sustantivas y los estándares de ordenación establecidos en el apartado 17.1 de la citada Ley, a los asentamientos urbanísticos que se integren en la ordenación urbanística en continuidad con los núcleos de población existentes reconocidos por el planeamiento general, cuando no sea posible técnicamente el cumplimiento de dichas reglas y estándares, y se justifique en el propio Plan General de Ordenación Urbanística que las dotaciones establecidas por el mismo son suficientes para absorber la demanda que genere la incorporación de estos asentamientos colindantes."

Pues bien, como ampliación de la justificación general, cabe añadir que el artículo 17 del Decreto 2/2012 remite expresamente al apartado 2 del artículo 17 de la LOUA.

Este párrafo segundo de este apartado 2 del artículo 17 de la LOUA, que expresamente dispone:

"La exención prevista en el párrafo anterior será igualmente aplicable a los sectores del suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable en que se hayan llevado irregularmente a cabo, total o parcialmente actuaciones de urbanización y edificación que el Plan General de Ordenación Urbanística declare expresamente compatibles con el modelo urbanístico territorial que adopte".

Por tanto, las áreas de regularización, como sectores de suelo urbano no consolidado que tienen que enfrentarse a una realidad mayoritariamente construida, tienen potestad para ajustar las dotaciones a las necesidades de la ordenación que adopta de estos ámbitos. Ordenación que se caracteriza por contar con una mínima disponibilidad de suelo vacante en que localizar las dotaciones, y de otra, que el volumen edificable posibilitado está limitado, por ello, son actuaciones que no van a soportar los crecimientos futuros más relevantes (porque están mayoritariamente edificados).

En cualquier caso deben realizarse dos precisiones previas derivadas de la tipología imperante en estos ámbito: la vivienda unifamiliar con jardín privado.

- a) Las mayores necesidades de terrenos públicos en estos ámbitos se corresponde con la obtención de un viario adecuado que permita articular esta zona, posibilitando su accesibilidad.
- b) Las necesidades de espacios de esparcimiento de los usuarios de este territorio, se satisface mayoritariamente en el seno de su parcela.

En cualquier caso, el PGOU ha centrado sus esfuerzos en dotar a las ARGs, en función de las posibilidades de cada una, de un determinado nivel de equipamiento en su interior, así como a la mejora del sistema de espacios libres públicos, aun cuando con las limitaciones que se han expuestos, dado el grado de consolidación de la edificación existente.

Si bien, este PGOU tiene también presente que existirán otras dotaciones ubicadas en los ámbitos colindantes de las ARGs (dentro de las áreas suburbanizadas): son las dotaciones que van a generar los sectores de desarrollo ordinarios (SRVT), y que vendrán a reforzar los niveles dotacionales del conjunto de la zona. Una vez ejecutado un sector de desarrollo ordinario (revitalización), los suelos dotacionales de los mismos pueden ser usados por los usuarios de toda la zona, sin que exista restricción o limitación de su uso para los residentes de las ARGs.

Y tampoco puede olvidarse que un PGOU no es la suma de soluciones individuales y cerradas para cada ámbito de actuación, sino que la cohesión se consigue aprovechando las sinergias de unas con otras, de forma recíproca, para conseguir una única y coherente solución general de ordenación para la ciudad.

A continuación se procede a explicitar los datos de los niveles dotacionales resultantes de la propuesta (que también se incorporan y se justifican en el citado apartado 6.3 de la Memoria de Ordenación), con un nivel más desarrollado, y se justifica cuál es el resultado del entendimiento conjunto de soluciones del PGOU para las áreas suburbanizadas en que se insertan las ARGs.

En primer lugar cabe señalar, que para la totalidad de las ARGs, la edificabilidad propuesta por el Nuevo Plan asciende a 3.553.767 m²/techo, asignándosele un contenido dotacional que alcanza los 726.267 metros cuadrados de suelo, lo que supone la consecución de un estándar medio de 20,44 m² de suelo dotacional por cada 100 metros cuadrados de techo máximo construible, si se refiere dicho estándar a la máxima edificabilidad residencial propuesta, se llegarían a los 21.61 m²s/m²t.

Dicho estándar supone pues que se alcance una media dotacional de más del 70% de la mínima exigido por el artículo 17.1 de la LOUA, evidenciándose así el esfuerzo realizado por el Plan para dotar estos ámbitos, habida cuenta de la complejidad en cuanto a localización de dotaciones que presentan los mismos (se puede recordar en este punto que otras zonas consolidadas del municipio, ya sea el casco histórico o el primer ensanche no consiguen alcanzar dicho porcentaje).

Y es que, las áreas de regularización, como se ha expuesto, presentan una compleja estructura parcelaria muy fragmentada y consolidada, y donde pese a existir aún parcelas vacías (aproximadamente el 20 % de media) el conjunto de las mismas tienen un tamaño insuficiente (para ser eficiente) y una localización que inviabilizan la posibilidad de ubicación de cualquier reserva dotacional en su seno (baste señalar

que se han grafiado unas 12.650 parcelas para un total de 13.152 viviendas existentes, es decir, en la globalidad de las ARGs hay más viviendas que parcelas). Lo señalado evidencia pues la necesidad del PGOU de establecer una estrategia para el diseño y normalización de estas áreas que permita de un lado el desarrollo, regularización, compleción y nueva construcción de viviendas apoyándose en la estructura urbana presente en estos ámbitos, realizando pequeñas operaciones de permeabilización de la trama y de colocación de piezas dotacionales.

De otro lado, junto a esta estrategia de "micro"-dotación y, ante la imposibilidad técnica para dar el cumplimiento de los niveles dotacionales del artículo 17 de la LOUA (como habilita el apartado 2 de este precepto de la LOUA y el artículo 17 del Decreto 2/2012), y como se explicita en la Memoria de Ordenación (Capítulo 4 y 6) el nuevo Plan elabora toda una estrategia de ordenación que pasa por la subdivisión en zonas de las áreas suburbanizadas establecidas por el POTBC (que son amplias áreas territoriales) y que persigue no solo dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 43.3 de este plan subregional ("el planeamiento urbanístico establecerá reservas de dotaciones y equipamientos para la residencia permanente existente o prevista en el interior de cada uno de los enclaves), sino alcanzar los niveles mínimos establecidos por el artículo 17.2 de la LOUA, identificándose para ello vacíos de mayor o menor relevancia procediendo a su subclasificación ya sea en sectores de revitalización (adscritos al suelo urbano no consolidado) o sectores de centralidad(adscritos al suelo urbanizable), en los que debido a su morfología y estructura parcelaria si es posible el establecimiento de una estrategia de dotación funcional.

Es decir, el PGOU diferencia dentro de las propias áreas suburbanizadas aquellos ámbitos que se han visto ocupados por asentamientos urbanísticos con un alto grado de consolidación (rozan el 80% de media como se ha manifestado), que son las ARGs, de aquellos ámbitos que constituyen vacíos y por lo tanto oportunidades para revertir las características fundamentales de estas áreas ocupadas irregularmente: monofuncionalidad urbana, ausencia de dotaciones y graves problemas de accesibilidad y movilidad. Es precisamente en estos vacíos relevantes donde se sitúan los usos de los que carecen estos ámbitos: vivienda protegida, servicios terciarios, espacios libres y equipamientos así como infraestructuras para la generación de una movilidad sostenible. El Nuevo Plan plantea un nivel dotacional en estos ámbitos tal que si se analizan la globalidad de los mismos, esto es, si se estudia el nivel dotacional alcanzado para la globalidad de las áreas suburbanizadas y tal y como se acredita en el cuadro adjunto, se alcanzarían en la mayoría de los casos los niveles dotacionales

mínimos que dispone el artículo 17.1 de la LOUA, y en todo caso, queda justificada su exención parcial tal como admite el apartado 2 de este mismo artículo para los sectores de suelo urbano no consolidado en los que existan un gran número de edificaciones de origen irregular, como son los ámbitos identificados por este PGOU como ARG.

En este sentido puede manifestarse que estos vacíos (identificados como sectores de revitalización -SRVT-) ejercen un efecto de "dotación cruzada" ya que sirven de dotación al conjunto de usos que se desarrollan en su propio seno así como a los usos que se desarrollan en las áreas suburbanizadas en los que se insertan.

En última instancia, no puede olvidarse que tanto las ARGs, como los SRVT, pertenecen a los mismos ámbitos identificados como asentamientos urbanísticos, pero con la diferencia que en las ARGs, el nivel de consolidación se sitúa en las 2/3 partes, y en las SRVT, el nivel de consolidación es mucho menor, posibilitando aplicar el criterio de ordenación que posibilita el efecto de "dotación-cruzada".

De esta manera y como puede comprobarse en el cuadro anexo, si la media dotacional es referida para el área suburbanizada en la que se inserta el área de regularización, se da cumplimiento a la reserva establecida en el artículo 17.1 de la LOUA para todas las zonas, quedando justificado la exención parcial que posibilita el párrafo segundo del apartado 2 del citado precepto, en el interior de las ARG.

Zona Suburbanizada del Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz	ARG PGOU	Dotación Espacios Libres	Dotación Equipamientos	Sistema General espacios Libres incluido	Sistema General equipamientos Libres incluido	Dotaciones Públicas Existentes en la zona y excluidas de la gestión	Dotación Sectores de Revitalización(SRVT)	Dotaciones sectores suelo urbanizable	SSGG incluido en sectores suelo urbanizable de la ZS	Dotaciones en ARI-RU Incluida en ZS POTBC	D-EL-VP incluida en ZS	MAX EDIF	Dotación por ARG (Espacios libres más equipamientos)	Dotación por ARG (Espacios libres más equipamientos)+SSGG	Dotación por ARG (Espacios libres más equipamientos)+SSG+SRVT	Dotación por ARG (Espacios libres más equipamientos)+SSGG+SRVT+D-EL-VP	Dotación por ARG (Espacios libres más equipamientos)+SSGG+SRVT+D-EL-VP+Dotación en Sectores Urbanizable
	8-ARG-AL	1.630	2.890									13.640	33,14	33,14	33,14		33,14
	8-ARG-HZ	11.906	1.526				4.843					58.420	22,99	22,99	31,28		31,28
ZS-5	8-ARG-BC	7.727										68.948	11,21	11,21	11,21		11,21
	8-ARG-MA	11.438	28.952		61.964			21.206				157.359	25,67	65,04	65,04		74,21
	8-ARG-DE	24.928	41.854									270.726	24,67	24,67	24,67		24,67
	8-ARG-MR	30.074	71.664		3.825		15.015					613.433	16,59	17,21	19,66		19,66
	8-ARG-MB	21.249	37.611				18.222	22.448				205.249	28,68	28,68	37,56		44,99
Media dotacional del Área Suburbanizada		95.416	180.081	0	65.789	0	33.237	43.654	0	0	60.146	1.315.715	20,94	25,94	27,10	31,45	32,29
ZS-6	8-ARG-CI	9.543	13.165	45.409						2.292		157.859	14,38	43,15	43,15	41,75	41,75
ZS-7	8-ARG-MV		4.023									77.981					
	8-ARG-PI	19.332	36.991			108.512		53.709	34.375			438.249					
	8-ARG-CU	3.844	22.517	63.474				11.046				265.063					
	8-ARG-CA	47.802	52.076					62.087		26.071		474.136					
Media dotacional del Área Suburbanizada		70.978	115.607	63.474	0	108.512	0	126.842	34.375	26.071	1.683	1.255.429	14,86	28,56	28,56	28,89	41,12
ZS-8	8-ARG-PH	37.873	49.398					33.910			106.136	427.759	20,40	20,40	20,40	45,05	45,05
ZS-9	8-ARG-QI	13.762	11.525				4.625			9.283		109.661	23,06	23,06	25,15	29,27	29,27
ZS-10	8-ARG-ME	4.950	10.585	31.413			12.024	22.816				133.283	11,66	35,22	44,25		55,85
	8-ARG-DI	10.613	25.893							8.594		132.388	27,58	27,58	27,58		27,58
Media dotacional del Área Suburbanizada		15.563	36.478	31.413	0	0	12.024	22.816	0	8.594	0	265.671	19,59	31,41	32,96	32,96	34,66

- e. Deberá corregirse el error detectado en la ficha del 8-ARG-DI Diputación relativo al D-EQ- SIPS-14 Centro Ocupacional Santa Ana que, según los planos de ordenación, queda fuera del ámbito.
- f. Deberá corregirse el error detectado en la ficha del 8-ARG-CI Circunvalación relativo al SG viario C-IB-VU-03 Ronda Oeste.

Las correcciones solicitadas en lo anteriores apartados e) y f) se incorporan en el apartado IV del presente Documento de Cumplimiento: **NORMAS URBANÍSTICAS: FICHAS URBANÍSTICAS QUE PRECISAN SUBSANACIÓN.**

- g. En el informe se establece también que **se debe incorporar al Plan General el Inventario de Asentamientos Urbanísticos en el SNU, conforme a los puntos 1 y 4 del artículo 14 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.

Tanto en la Memoria de Información como en la Memoria de Ordenación (Capítulo 6) se hace un análisis de los distintos asentamientos urbanísticos existentes en el término municipal de Chiclana de la Frontera, basado en las determinaciones que sobre los mismos se realiza en el vigente Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz, ya que el nuevo Plan General de Chiclana de la Frontera asume el mandato de la legislación y la planificación supramunicipal, relativo a procurar la integración de las áreas suburbanizadas existente en el término municipal, si bien de forma equilibrada, esto es, sin que el mismo se constituya en el objetivo único ni el principal de su modelo, sino como un objetivo complementario y derivado, pero consciente de que la resolución de esta problemática territorial, urbana, ambiental y social representa en sí misma un asunto interés general para el municipio y de incidencia metropolitana indudable, precisado de solucionarse conforme a las posibilidades que ofrece la formulación de un nuevo planeamiento general, y que en consecuencia, éste no puede desconocer.

Así, uno de los retos que ha tenido que abordar este Plan lo representa la forma en que puede cumplimentarse la directriz establecida en la legislación y la planificación territorial de integración urbano-ambiental de las zonas del municipio suburbanizadas que se localizan en los puntos de contactos o en los vacíos de la ciudad existente. Y el criterio adoptado es que dicha integración debe quedar supeditada a la racionalidad y funcionalidad del modelo urbano-territorial; en definitiva, la asunción de esta directriz se hace depender del propio modelo urbano-territorial adoptado, que es el que activa la capacidad de integración en el mismo de aquellas zonas con un grado de consolidación relevante y con posibilidad de conexión a las redes infraestructurales previstos, que puedan insertarse, sin dificultad, en la malla urbana de la nueva ciudad, contribuyendo, además, a fortalecer

el nuevo modelo urbano-territorial adoptado, corrigiendo las anomalías existentes en la actualidad y reconduciéndolas hacia posiciones aceptables con aquél.

Las áreas suburbanizadas cuya regularización se propicia son aquellas que teniendo el carácter de asentamientos urbanísticos, a los efectos del decreto 2/2012, cuentan con capacidad de integración en la estructura urbana, principalmente por continuidad con la ciudad existente o con sus zonas de crecimiento natural, y en el que acceso a las infraestructuras es viable, siguiendo así las directrices de ordenación establecidas en el artículo 9 de la LOUA y en el POT, como se justifica en la Memoria de Ordenación del Plan, donde se describen y caracterizan.

No obstante, y para una comprensión más sistemática, se incorpora ahora, como un documento independiente en la Memoria de Información, el Inventario de Asentamientos Urbanísticos que **se contiene en el punto II del presente Documento de Cumplimiento: DESARROLLO PORMENORIZADO DE ASPECTOS CONCRETOS DEL DOCUMENTO JUSTIFICATIVO GENERAL**, en concreto en su **apartado II.2: INVENTARIO DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS.**

En todo caso, la valoración urbanística de la viabilidad técnica y jurídica de la integración de cada uno de los asentamientos se realiza en el apartado 6 de la Memoria de Ordenación del PGOU; justificando las decisiones adoptadas en cada caso, en materia de clasificación y categoría de suelo. Igualmente en el Capítulo 12 de la Memoria de Ordenación del PGOU, se realiza el análisis de viabilidad económica, analizando los costes de implantación de las infraestructuras y el coste de mantenimiento, dando así satisfacción a las exigencias del artículo 14, apartado 5 del Decreto 2/2012.

Igualmente, este PGOU establece las determinaciones exigidas en el apartado 5 y siguientes del artículo 14 del Decreto 2/2012 tanto en los planos de ordenación como en sus normas urbanísticas, justificando la toma de estas decisiones en el precitado Capítulo 6 de la Memoria de Ordenación.

Finalmente debe señalarse la precisión que el Inventario de Asentamientos Urbanísticos se realiza para el conjunto de asentamientos que contaban con la clasificación de Suelo No Urbanizable en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 1987, dado el carácter transitorio del reconocimiento de Suelo Urbano No Consolidado, que sobre gran parte de los mismos, realizaron las Normas Sustantivas de Ordenación; y teniendo en cuenta que todos los terrenos de estos asentamientos se encuentran en situación básica de suelo rural, y que son producto de actuaciones irregulares materializadas cuando contaban con la clasificación de Suelo No Urbanizable.

- **En cuanto al Suelo No Urbanizable en general:**

- a. En las conclusiones del Informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Urbanismo, al que se remite la Resolución del Consejero, en el apartado relativo al "SNU en general", el primer requerimiento que se realiza es que: **"Se deberá completar el apartado 3 del artículo 13.2.4 de las Normas Urbanísticas, remitiendo al cumplimiento, en cualquier caso, de lo establecido por el 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".**

El apartado 3 de este artículo cuenta con la siguiente redacción: "se permite, con carácter general, la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes vinculadas a la explotación. Si la edificación existente se encuentra en régimen de fuera de ordenación se aplicará lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de estas Normas cuando proceda".

Es la redacción del inciso final cuestionada en la medida que las edificaciones contrarias a la ordenación urbanística establecida en un planeamiento vigente, debe quedar sujeta a lo que dispone el Decreto 2/2012, en sus artículos 7, 8 y 9, en función de su situación jurídica concreta (si cuentan o no con licencia, o si son construcciones históricas).

Como subsanación se propone incorporar la referencia expresa al Decreto 2/2012, en concreto a sus artículos 7, 8 y 9, así como a la regulación del apartado 2 y 3 del artículo 13.7.2 de las NNUU, que no ha sido objetado y que responde al contenido de los citados artículos del mencionado Decreto 2/2012

Por ello, se propone como subsanación del apartado 3 del artículo 13.2.4 de las NNUU, la siguiente:

Subsanación propuesta (en rojo):

Artículo 13.2.4. Edificaciones permitidas.

(.....)

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.

- b. También se señala que **se deberá corregir la remisión al artículo 6.4.14, que no existe, realizada en el punto 3 del artículo 13.3.9 de las Normas Urbanísticas, sustituyéndola por la remisión al artículo 6.6.5,** sobre las condiciones particulares del uso pormenorizado de Campo de Golf (TU-CG).

Efectivamente se trata de un error en la remisión al precepto concreto. Se procede a cumplimentar, rectificando la remisión que en el apartado 3 del artículo 13.3.9 de las NNUU al artículo 6.4.14, y sustituyéndola por la remisión del artículo 6.6.5. Por ello, la subsanación del apartado 3 del artículo 13.3.9 de las NNUU, que se propone es:

Subsanación propuesta (en rojo):

Artículo 13.3.9. Definición.

(....)

3. La implantación de campos de golf en Suelo No Urbanizable se regula en el artículo ~~6.4.14~~ **6.6.5** en los apartados del mismo referidos a esta clase de suelo.

- c. Por último, se refiere el Informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Urbanismo, a que: **"se deberá corregir la remisión al artículo 8.3.7, relativo a la contaminación visual que afecta a los bienes inscritos en el catálogo general de patrimonio histórico, realizada en el punto 4 del artículo 13.4.6 de las Normas Urbanísticas, sustituyéndola por la remisión al artículo 8.4.7, sobre protección del litoral."**

La deficiencia apreciada sólo es un error material, en la identificación del precepto al que se remite el apartado 4 del artículo 13.4.6 de las NNUU, que en vez de ser el artículo 8.3.7, es el 8.4.7. En consecuencia, la subsanación del apartado 4 del artículo 13.4.16 de las NNUU, es:

Subsanación propuesta (en rojo):

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

(...)

4. *En el artículo ~~8.3.7~~ 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.*

4.7. SUBSANACIONES RELACIONADAS CON LA DELIMITACIÓN Y APROVECHAMIENTO MEDIO EN ÁREAS DE REPARTO.

Se señalan en el informe los apartados siguientes:

- a. **El Plan General deberá fijar la cuota por unidad de aprovechamiento que materializa el deber de las distintas actuaciones de transformación urbanística**, en suelo urbanizable y suelo urbano no consolidado, de financiación de las obras de implantación de los sistemas generales de infraestructuras (saneamiento, abastecimiento y electricidad) previstos que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad.

Hemos de considerar, en relación con el contenido en punto del informe, que en el apartado 12.4.4 de la Memoria de Ordenación relativo a la estimación de la repercusión de la ejecución de sistemas generales viarios y de espacios libres; se fija una cantidad de 6,13 euros por unidad de aprovechamiento patrimonializable para las actuaciones en el suelo urbano no consolidado y 12,99 euros por unidad de aprovechamiento patrimonializable para los sectores del suelo urbanizable. Y, por otra parte, y en lo relativo al cumplimiento del deber de financiar la parte proporcional de las infraestructuras del ciclo del agua (abastecimiento y saneamiento), así como las infraestructuras eléctricas, que el Plan General establece que se podrán instrumentar de diferentes maneras.

En efecto, en el apartado 3 del artículo 4.19 de las Normas Urbanísticas establece la siguiente determinación:

"El cumplimiento del deber de financiar la parte proporcional de la ejecución de sistemas generales previsto en el apartado 1 anterior correspondiente a la ampliación o reforzamiento de las redes de sistemas generales de los servicios del ciclo integral del agua (abastecimiento y saneamiento) y energía eléctrica podrá instrumentarse por cualquiera de los siguientes medios:

- 3.1. *Mediante acuerdo del beneficiario de la actuación y la empresa suministradora, que deberá ser aportado a la Administración Urbanística.*
- 3.2. *Mediante canon de prestación de servicio público, sujeto al abono fraccionado en los recibos de consumo en los plazos que resulten del procedimiento específico de aprobación del mismo, conforme a la legislación sectorial de aplicación del respectivo servicio público.*

3.3. *Mediante el establecimiento por parte de la Administración Urbanística Municipal de una cuota por unidad de aprovechamiento atribuida al ámbito por el Plan General, a cuyo efecto el Ayuntamiento elaborará los correspondientes estudios técnicos sobre el alcance de las obras a ejecutar y su importe, desarrollando las estimaciones realizadas en el Estudio Económico e Informe de Viabilidad de este Plan General, con su adecuada distribución proporcional, y determinará, en consecuencia, el importe de dicha cuota por estos conceptos.*

El Ayuntamiento determinará expresamente al inicio de la actividad de ejecución de cada una de las diferentes actuaciones la forma concreta de instrumentar el cumplimiento del deber de participación en la financiación de la ejecución de las redes generales expresadas en el presente apartado.

Preferentemente deberán abonarse a las respectivas empresas suministradoras conforme a las reglas establecidas en su legislación sectorial las nuevas infraestructuras generales o ampliación de las existentes correspondiente a las subestaciones y redes de alta de la energía eléctrica, las redes generales de saneamiento, pluviales y ampliación del Sistema General de Depuración (EDAR), así como la implantación de las redes generales de abastecimiento y nuevos depósitos, y sin perjuicio del derecho al reintegro de la parte correspondiente".

Ha de advertirse que la inversión estimada de las actuaciones que componen el sistema de infraestructuras urbanas básica (actuaciones vinculadas al ciclo del agua), asciende a 83.652.416 euros, según se deduce del Estudio Económico Financiero del Plan General. Así mismo, corresponde su gestión a la empresa municipal Chiclana Natural, que contará con los medios de financiación que legitima la legislación sectorial en materia de abastecimiento y saneamiento y que permite en última instancia atribuir el coste a sus beneficiarios, conforme a lo establecido en el apartado 12.4.5 de la Memoria de Ordenación.

Por ello no se ha asignado una cuota por unidad de aprovechamiento para la financiación de estas infraestructuras.

No obstante, para dar cumplimiento al requerimiento del Informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico al Plan General, se establecen las siguientes cuotas de participación en la financiación de las infraestructuras del ciclo del agua y eléctricas:

- En cuanto a la inversión de las actuaciones que componen las infraestructuras del ciclo del agua, se ha estimado un valor de 83.652.416 euros, según se deduce del Estudio Económico Financiero del Plan General. Pues bien, teniendo en cuenta el volumen de aprovechamientos de las diversas actuaciones del suelo urbanizable y del suelo urbano no consolidado, así como, que la participación en la financiación de estos elementos será de un 50% para los sectores del suelo urbanizable y el resto de la financiación a las actuaciones del suelo urbano no consolidado; se establecen las siguientes cuotas:
 - Para las actuaciones de nueva urbanización correspondiente a los suelos urbanizables con delimitación sectorial se estable una cuota de urbanización por importe de 21,68 euros /UA.
 - Para las actuaciones del suelo urbano no consolidado que tengan naturaleza análoga a actuaciones de nueva urbanización se estable una cuota de urbanización por importe de 9,59 euros /UA.
- En cuanto a la inversión de las actuaciones que componen el sistema de infraestructuras eléctricas, se ha estimado un valor de 37.018.800 euros, según se deduce del Estudio Económico Financiero del Plan General. Pues bien, teniendo en cuenta el volumen de aprovechamientos de las diversas actuaciones del suelo urbanizable y del suelo urbano no consolidado, así como, que la participación en la financiación de estos elementos será de un 50% para los sectores del suelo urbanizable y el resto de la financiación a las actuaciones del suelo urbano no consolidado; se establecen las siguientes cuotas:
 - Para las actuaciones de nueva urbanización correspondiente a los suelos urbanizables con delimitación sectorial se estable una cuota de urbanización por importe de 10,24 euros /UA
 - Para las actuaciones del suelo urbano no consolidado que tengan naturaleza análoga a actuaciones de nueva urbanización se estable una cuota de urbanización por importe de 4,53 euros /UA

Subsanación propuesta (en rojo):

En base a lo anteriormente expuesto se propone actualizar la Memoria de Ordenación del Plan General, concretamente el apartado 12.2.4 que pasará a denominarse:

12.2.4. Estimación de la repercusión de la ejecución de los sistemas generales viarios, espacios libres, infraestructuras del ciclo del agua y eléctricas en los sectores del suelo urbanizable y en las actuaciones del suelo urbano no consolidado

Así mismo, se completa el referido apartado con las cuantías correspondientes a la financiación de las infraestructuras del ciclo del agua y eléctricas, que quedará con la siguiente redacción:

(...)

Los valores repercutibles de las infraestructuras del ciclo del Agua estimados ascienden a 83.652.416 euros. En consecuencia la cuota de participación en la financiación de dichas infraestructuras básicas será:

- Para las actuaciones de nueva urbanización correspondiente a los suelos urbanizables con delimitación sectorial se estable una cuota de urbanización por importe de 21,68 euros /UA, teniendo en cuenta que el alcance de la participación de los sectores del suelo urbanizable en la financiación de estos elementos será de un 50%, dado que es esta participación es la que se estiman que los mismos son beneficiados por la construcción de las nuevas redes de abastecimiento y saneamiento, correspondiendo el resto de la financiación a las actuaciones del suelo urbano no consolidado que también se distribuye proporcionalmente entre los aprovechamientos atribuidos en cada ámbito.
- Para las actuaciones del suelo urbano no consolidado que tengan naturaleza análoga a actuaciones de nueva urbanización se estable una cuota de urbanización por importe de 9,59 euros /UA

Los valores estimados repercutibles de las infraestructuras eléctricas ascienden a 37.018.800 euros. Por ello, la cuota de participación en la financiación de las infraestructuras eléctricas resultante es la siguiente:

- Para las actuaciones de nueva urbanización correspondiente a los suelos urbanizables con delimitación sectorial se estable una cuota de urbanización por importe de 10,24 euros /ua. Teniendo en cuenta que el alcance de la participación de los sectores del suelo urbanizable en la financiación de estos elementos será de un 50%, dado que es ésta participación en la que se estiman que los mismos son beneficiados por la construcción de las nuevas infraestructuras eléctricas, correspondiendo el resto de la financiación a las actuaciones del suelo urbano no consolidado que también se distribuye proporcionalmente entre los aprovechamientos atribuidos en cada ámbito.
- Para las actuaciones del suelo urbano no consolidado que tengan naturaleza análoga a actuaciones de nueva urbanización se estable una cuota de urbanización por importe de 4,53 euros /ua

Ha de advertirse que en dichas cantidades no se incluyen ~~la financiación correspondiente a la ejecución de las infraestructuras del ciclo del agua, de las subestaciones de electricidad, ni las nuevas líneas de alta de suministros a ésta o~~ la red de gas o de telecomunicaciones que serán financiados por cada actuación del suelo urbanizable y del suelo urbano no consolidado conforme a la legislación reguladora específica del servicio público que se trate.

- b. Deberá corregirse la redacción del apartado 3.2 del Anexo de la Memoria de Ordenación, eliminando el comentario sobre la adscripción de sistemas generales a las áreas de reparto de las áreas de regularización (ARG), al no corresponderse con la propuesta del Plan.

Subsanación propuesta:

Se corrige (en rojo) el apartado 3.2 ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO del Anexo de la Memoria de Ordenación (página 359) en el sentido siguiente:

(.....)

Ahora bien, como quiera que las diversas tipologías de intervención en función del uso global asignado, y en función de su caracterización territorial cuentan con unos índices de edificabilidad y criterios de distribución de usos homogéneos, no precisa que se integran las actuaciones en áreas de reparto globales, sino que cada una de ellas conforma un área de reparto independiente a fin de facilitar su gestión.

~~En aquellos casos puntuales, en los que existen áreas de regularización con tipologías de parcelas de menor tamaño, y que cuentan con una edificabilidad superior, a fin de asegurar el equilibrio de beneficios y cargas, se ha procedido a la adscripción de sistemas generales exteriores.~~

- c. Deberá extraerse del cómputo del AM del AR-SUNC-33 el SG D-EQ-D-10 por tratarse de una dotación existente afectada a su destino, conforme el artículo 60.b) de la LOUA, o, en su caso justificar expresamente su inclusión en el área de reparto.

Debe señalarse que el SG D-EQ-D-10 es un sistema general que queda subdividido por el nuevo Plan en dos subámbitos D-EQ-D-10.1 y D-EQ-D-10.2 como se puede comprobar en los planos y memorias del documento. Esto se debe a que el nuevo Plan considera a los efectos de su cómputo superficial para el establecimiento de la ratio de equipamientos por habitante como existente la parte de dicho sistema general que está puesta en servicio y construida, esto es, el D-EQ-D-10.1, previendo el documento su ampliación por la parte denominada D-EQ-10.2, parte por tanto no existente en la actualidad y que pretende garantizar la funcionalidad del equipamiento ante eventualidades futuras.

Ahora bien, cabe señalar que dicho sistema general proviene en su clasificación del suelo no urbanizable, y por tanto, no habiendo sido ninguna de las dos partes (calificadas por el Nuevo Plan), esto es la, ni la existente ni la propuesta sido cedida gratuitamente al Ayuntamiento, debiendo éste acometer en su día la compra de la parte considerada como existente para el desarrollo de la actividad, por lo que el Nuevo Plan debe incluir toda la pieza al no estar la misma obtenida a efectos de su gestión en el cálculo del Aprovechamiento Medio,, conforme establece el artículo 60 de la LOUA en relación con el artículo 112.3, éste precepto dispone que la Administración tienen derecho a la obtención del aprovechamiento urbanístico por terrenos de dominio público que se incorporen a la unidad de actuación, cuando los mismos no hayan sido obtenidos gratuitamente, como es el caso.

- d. Se deberá incorporar el Aprovechamiento Medio de las ARI en proceso de Transformación Urbanística (ARI-TU) en el apartado de Ordenación Pormenorizada Preceptiva de sus fichas, conforme al artículo 10.2.A) b) de la LOUA.

Subsanación propuesta.

Las correcciones solicitadas, para las actuaciones no suspendidas, se incorporan en el punto IV de este Documento de Cumplimiento: **NORMAS URBANÍSTICAS: FICHAS URBANÍSTICAS QUE PRECISAN SUBSANACIÓN.**

4.8. SUBSANACIONES RELACIONADAS CON LA VIVIENDA Y RESERVA DE EDIFICABILIDAD DE VIVIENDA PROTEGIDA.

En las conclusiones del Informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Urbanismo, en el apartado relativo al "Vivienda y reserva de edificabilidad para vivienda protegida", se requiere que **"deberá modificarse el artículo 5.1.2 de las Normas Urbanísticas y el apartado 10. 5.1 de la Memoria de Ordenación sobre el Plan Municipal de Vivienda, conforme a la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía."**

Al respecto, hay que señalar que el artículo 5.1.2 de las NNUU, así como el apartado a que hace referencia a la Memoria de Ordenación, establecen la obligación de que se elabore por el Ayuntamiento en el plazo máximo de 1 año el Plan Municipal de Vivienda.

El Informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Urbanismo, considera que conforme a la Disposición Final Segunda de la Ley 1/2010, dicho Plan debería aprobarse antes del 20/03//2012, "debiéndose modificar este artículo conforme a la Ley 1/2010".

Desde un punto de vista objetivo, resulta claro que el Ayuntamiento ha incumplido en el plazo legal establecido en Disposición Final Segunda de la Ley 1/2010 el deber de aprobar el Plan Municipal de Vivienda.

La voluntad de la redacción dada en el artículo 5.1.2 de las NNUU, no era prorrogar el plazo dado en la ley, sino el de recordar que el Ayuntamiento debería cumplimentar ese deber en el menor tiempo posible.

Pero el cumplimiento del requerimiento en los términos que dispone el Informe es imposible, dado que jurídicamente no puede establecerse en un planeamiento general que se aprueba ahora (diciembre de 2016) que el Ayuntamiento esté obligado a aprobar un Plan de Viviendas antes de una fecha que ya ha pasado (20/13/2012). No tiene el Plan, el poder de retrotraer el tiempo.

Por ello, se busca una redacción que respondiendo al espíritu de la Disposición Final Segunda de la Ley 1/2010, dé satisfacción al requerimiento.

Subsanaciones propuestas (en rojo):

Para el **apartado 1 del artículo 5.1.2 de las NNUU**, se propone la siguiente redacción (en rojo):

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, en la primera anualidad de entrada en vigor del presente Plan General ajustado 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.**

(...)

De otra parte, para **la subsanación del apartado 10.5 de la Memoria de Ordenación**, se propone la siguiente redacción (indicándose en rojo la parte que se elimina y la que se sustituye y adiciona):

10.5. BASES DEL PLAN MUNICIPAL DE VIVIENDA Y SUELO.

~~Este PGOU establece, en cumplimiento del mandato de la Ley 1/2010, la obligatoriedad de que el municipio cuente de manera urgente con un Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS). En efecto, en el artículo 5.1.2 de las NNUU de este PGOU se dispone que el Plan Municipal de la Vivienda, deberá estar elaborado en la primera anualidad de entrada en vigor del presente Plan General y 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.~~

Este PGOU establece, en cumplimiento del mandato de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía la obligatoriedad de que el municipio cuente de manera urgente con un Plan Municipal de Vivienda y Suelo (PMVS), que de acuerdo a lo establecido en la Disposición Final Segunda de la citada Ley ya debería haber sido redactado antes del 20 de marzo de 2010. Dicho Plan Municipal de Vivienda y Suelo deberá ajustarse a las previsiones del artículo 13 de la Ley 1/2010, de 8 de marzo, Reguladora del Derecho a la Vivienda en Andalucía.

4.9. SUBSANACIONES RELACIONADAS CON LOS SISTEMAS GENERALES.

Se señala en el informe que debe **deberá corregirse el apartado sobre el Sistema General de Espacios Libres del punto 11 de la Memoria de Ordenación, titulado "Cuantificación y justificación de la suficiencia de los Sistemas Generales" con los criterios expuestos en este el informe, fijándose en 13,53 m2 de suelo de SGEL/habitante el estándar** que se debe utilizar para calcular el incremento de sistema general de espacios libres en proporción al aumento de población previsto, conforme a lo expresado en la regla 5ª) del artículo 36.2.a) de la LOUA.

Subsanación propuesta (en rojo salvo tabla):

Se añade a la justificación realizada **en el punto 11 de la Memoria de Ordenación**, al final del apartado referido a los sistemas generales de espacios libres (página 341) el siguiente párrafo:

Ahora bien, con independencia de lo expresado anteriormente, y a tenor de lo dispuesto en el Informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Urbanismo relativo a la Revisión del P.G.O.U de Chiclana, en base a los criterios establecidos en el Capítulo II de la Instrucción 1/2014 de la Secretaría General de Ordenación del Territorio y Cambio Climático en relación a la incidencia territorial de los instrumentos de planeamiento urbanístico general y la adecuación de los mismos a la planificación territorial, el cálculo para la cuantificación y justificación de la suficiencia de los sistemas generales de espacios libres se fija en **13,53 m2 de suelo de sistema general por habitante**, siendo este el **estándar** (frente a los 13,06 anteriores -un 3,6% más-) **que se debe utilizar para calcular el incremento de sistema general de espacios libres en proporción al aumento de población previsto**, conforme a lo expresado en la regla 5ª del artículo 36.2 a) de la LOUA.

ESTÁNDAR SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES				
	Existentes	Propuestos	Total	Computables
Parques Metropolitanos	1.006.738	1.554.131	2.560.869	2.560.869
Parques Urbanos	713.877	866.209	1.580.086	1.180.472
TOTAL	1.720.615	2.420.340	4.140.955	3.741.341

POBLACIÓN	
Padrón Enero 2015	82.777
Incremento Población (1)	41.005
Horizonte Revisión PGOU	123.782

ESTÁNDAR (m ² /Hab)	Sin Parques Metropolitanos	9,54
	Con parte proporcional de PM (19,29%)	13,53

(1) Según valores establecidos en las fichas

4.10. SUBSANACIONES RELACIONADAS CON LA NORMATIVA.

En las conclusiones del Informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Urbanismo (al que se remite la Orden de 28 de noviembre de 2016 de aprobación definitiva del PGOU de Chiclana de la Frontera, en su subapartado a) del punto primero de la Resolución, se exige, en el punto denominado "sobre la normativa" una serie de correcciones, que son las que requiere la simple subsanación (salvo aquellos preceptos expresamente identificados en el subapartado b) del citado punto primero de dicha Orden, porque éstos, precisan el procedimiento de levantamiento de suspensión).

Estas correcciones, que precisan simple subsanación son las siguientes:

- a. **Completar el artículo 2.4.3 de las NNUU, "definiendo los siguientes coeficientes de ponderación de usos pormenorizados:**
 - Para SUNC:
 - Para ámbitos con ordenación detallada:
 - Uso pormenorizado de residencial libre vivienda libre en ZO.01
 - Uso de Industria, Logística y Almacenamiento (IN-ILA)
 - Usos pormenorizados turísticos
 - Para ámbitos con ordenación diferida:
 - Uso pormenorizado de Equipamiento y Servicios Públicos privado
 - Usos pormenorizados turísticos
 - Para SUS:
 - Uso pormenorizado de Equipamiento y Servicios Públicos privado.

En efecto, ha sido una omisión no expresar en el artículo 2.4.3 de las NNUU los coeficientes de ponderación para los usos y tipologías indicados, y que han sido utilizados en el cálculo del aprovechamiento con unos valores idénticos a usos y tipologías análogos:

Así el coeficiente del uso pormenorizado de residencial vivienda libre en ZO.01, es idéntico al establecido para el uso de residencial de vivienda libre en ZO.02, esto es, el 1,00.

Así el coeficiente del uso de Industria, Logística y Almacenamiento (IN-ILA) en ámbitos del SUNC con ordenación detallada, es el mismo valor que el establecido para este uso (IN-ILA) en el caso de SUNC con ordenación diferida, esto es, 0,80.

Así el coeficiente del uso pormenorizado turístico en ámbito del SUNC con ordenación detallada o diferida es el mismo que el fijado para este uso (Establecimiento Hotelero y Apartamento Turístico, cuando se localiza en ámbitos de SUS con ordenación diferida: 0,90.

Así el coeficiente del uso pormenorizado de Equipamiento y Servicios Públicos privado en ámbito del SUNC con ordenación diferida y en el SUS, es el mismo que el establecido para el Uso de de Equipamiento y Servicios Públicos privado en los ámbitos SUNC con ordenación pormenorizada establecida, esto es, el 0,80.

En consecuencia, la redacción del artículo 2.4.3 queda del siguiente tenor:

Subsanación propuesta (en rojo):

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 de Suelo Urbanizable Sectorizado se calcula aplicando a la edificabilidad atribuida para los diferentes usos genéricos en las fichas anexas 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 (establecido para cada ámbito en la Ficha), determinando así el Aprovechamiento Objetivo Total del ámbito.

b. **Se requiere corregir el punto 5 del artículo 3.2.9,** "remitiendo las reservas dotacionales de los sectores de uso turístico a lo dispuesto en el artículo 17.1.2ª apartado c) de la LOUA".

En efecto en el punto 5 del precepto indicado de las NNUU se realiza una remisión errónea sobre reservas dotacionales a establecer por el Plan Parcial en los sectores de uso global turístico al apartado b) del artículo 17.1.2ª LOUA, cuando debe ser al apartado c) de la LOUA.

Por ello, el apartado 5 del artículo 3.2.9 quedará con la siguiente redacción:

Subsanación propuesta (en rojo):

Artículo 3.2.9. El Plan Parcial de Ordenación. Determinaciones.

(...)

5. Los sectores con uso global distinto al residencial, a los efectos de la aplicación de estándares mínimos de reservas dotacionales

se regirán por lo dispuesto en el artículo 17.1. 2ª 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.

- c. **Se requiere se corrija el punto 1.a del artículo 5.2.3,** "añadiéndose que también corresponde al Plan Parcial la localización de la reserva de vivienda protegida en los sectores de suelo urbano no consolidado, conforme al artículo 18.3.c) de la LOUA".

En efecto, es un olvido en la redacción y se procede a la adición solicitada, quedando el apartado 1 del artículo 5.2.3 con el siguiente tenor:

Subsanación propuesta (en rojo):

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. (...)
 - d. **Se requiere se corrija, el punto 5 del artículo 10.3.14,** "eliminando la referencia a la división en fases de las ARGs para la ejecución de las obras de urbanización, por no estar contenidas dicha división en el documento."

Un planeamiento general, aún contemplando la ordenación pormenorizada de los ámbitos, no puede contener la delimitación de las fases de una obra urbanizadora de un suelo urbano consolidado, por ser ésta una labor propia de los Proyectos de Urbanización. De otra parte, la posibilidad de ejecutar las obras de urbanización de forma faseada en ámbitos de asentamientos irregulares que quedan integrados en el planeamiento general, ha sido admitida con carácter general en la Disposición Adicional Quinta de la Ley 6/2016, quien

dispone que cuando dichas fases no estuviesen previstas expresamente en el instrumento de ordenación podrán realizarse posteriormente, mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución "de acuerdo con las determinaciones que contenga el proyecto de urbanización aprobado" (apartado 5 de dicha Disposición Adicional).

No obstante, lo anterior se procede a una mejora en la redacción del apartado 5 del artículo 10.3.14, en la forma que se indica a continuación:

Subsanación propuesta (en rojo):

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

(.....)

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.
- e. **Se exige se corrija el punto 2.b del artículo 13.7.2** "completándose su regulación con "en suelos destinados a dotaciones públicas", conforme al artículo 8 del Decreto 2/2012 y corrigiéndose los errores en la remisión del punto 2.a al artículo 13.6.7 y al punto 2.b al artículo 13.6.8, que no existen".

Se proceda a subsanar los errores indicados en el apartado 2.a) y 2,b) de este artículo 13.7.2 de las NNUU, que quedará con la siguiente redacción:

Subsanación propuesta (en rojo):

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

(.....)

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~~ **13.6.7** 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 ~~13.6.8~~ 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.

(....)

4.11. SUBSANACIONES RELACIONADAS CON LA GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN.

Se requiere en el informe:

- a. Se deberá modificar el artículo 1.1.5 de las Normas Urbanísticas del Plan para incluir la obligación de la inclusión de la memoria de sostenibilidad económica en todos los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística, conforme los artículos 22.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y 19.3 de la LOUA.

Para ello se propone incorporar un nuevo punto 4 al citado artículo 1.1.5 con el contenido de los artículos 22.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y 19.3 de la LOUA.

Subsanación propuesta (en rojo):

Artículo 1.1.5. Instrumento de evaluación y seguimiento del Plan.

(...)

Nuevo punto 4.

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.*
- b. Se deberá reflejar en el Estudio Económico Financiero que "Las previsiones contenidas en el Plan relativas a la imputación de inversiones públicas a la Administración Autónoma deben supeditarse a la suscripción en su momento de los correspondientes convenios de colaboración entre el Ayuntamiento y la Junta de Andalucía", conforme a lo manifestado por el Consejo Andaluz de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en sesión de 16 de junio de 2016.

Se trata de una reiteración, ya que este requerimiento se encontraba especificado en el apartado del informe relativo a la adecuación a la legislación y planificación territorial. A ella no remitimos.

- c. Se deberá incorporar la memoria de viabilidad económica de todas y cada una de las actuaciones sobre el medio urbano, sean o no de transformación urbanística, conforme a lo establecido en el punto 5 del artículo 22 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.

Ante el citado requerimiento es preciso poner de manifiesto la consulta formulada por el Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Urbanismo en relación a la aplicación del artículo 22.5 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, en adelante TRLSRU, en lo que respecta a la exigibilidad de la Memoria de Viabilidad Económica (MVE), en las actuaciones definidas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en adelante LOUA.

Pues bien, la Dirección General de Urbanismo contempla en su respuesta las siguientes consideraciones en relación con la exigibilidad de la MVE, así como, el alcance de la misma en los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución:

- En cuanto a a la exigibilidad de la MVE ,en función del tipo de actuación de transformación urbanística y de la clase y categoría de suelo, y a los efectos de su correlación con las actuaciones establecidas en la LOUA, la respuesta de la Dirección General expresa la siguiente consideración:

"La memoria de Viabilidad Económica es exigible a aquellas innovaciones del planeamiento(revisión o modificación) que propongan sobre el suelo urbano consolidado del planeamiento vigente una actuación de transformación urbanística cuyo objeto sea reformar o renovar la urbanización existente, quedando clasificado dicho suelo en la innovación como suelo urbano no consolidado debido a esa propuesta de transformación. Estas actuaciones se encuadraría esencialmente en el artículo 45.2.B.b de la LOUA".

Llegados a este punto, se ha de señalar que las únicas actuaciones que el nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Chiclana de la Frontera propone, sobre el Suelo

Urbano Consolidado del planeamiento vigente, según se deduce del Plano de Información I8. Planeamiento Vigente. Ordenación General, son las siguientes Áreas de Reforma Interior con fines de renovación y con ordenación diferida:

- ARI-RU-PE-01. EL PILAR
- ARI-RU-PE-02. LA HUERTA
- ARI-RU-PE-03. LA ROSA Y EL CANARIO
- ARI-RU-PE-05. CAMPO DE FUTBOL
- ARI-RU-PE-17. BODEGAS VÉLEZ
- ARI-RU-PE-18. LA BALLENA.

Los referidos ámbitos, en el Nuevo Plan, se adscriben a la Categoría del Suelo Urbano No Consolidado y precisan de la formulación y aprobación de un instrumento de desarrollo, en este caso Plan Especial, para establecer su ordenación pormenorizada completa y detallada, según se deduce de los artículos 10.3.3 y 10.3.7 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Chiclana.

- Sobre el alcance de la MVE, en los diferentes instrumentos de planeamiento, la Respuesta de la Dirección General expresa lo siguiente:

"la MVE debe incluirse en las distintas fases de ordenación, gestión y ejecución del planeamiento urbanístico, desarrollando en cada una de ella los aspectos propios del instrumento del que forma parte conforme a su naturaleza y alcance.

En relación a la fase de ordenación, y teniendo en cuenta el propio contenido de la MVE, se considera que esta será exigible en aquellos instrumentos que contengan la ordenación detallada de ámbitos del suelo urbano consolidado del planeamiento vigente"

Se recuerda que las actuaciones propuestas por el Nuevo Plan General sobre el suelo urbano consolidado del planeamiento vigente, no cuentan con ordenación detallada. En consecuencia, **al no contar el instrumento con la ordenación detallada, no será exigible la MVE conforme a lo establecido en el artículo 22.5 del TRLSRU.**

Por ello, el cumplimiento de este requerimiento no precisará completar la Documentación del PGOU, concretamente la Memoria de Ordenación, al no ser exigible una memoria que asegure la viabilidad económica de las actuaciones propuestas por el Plan General en el medio urbano que han alterado la ordenación urbanística vigente.

5. CORRECCIONES DE ERRORES MATERIALES.

En las conclusiones del Informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Urbanismo, al que se remite la Resolución del Consejero, finalmente se establece que "por último, deberán corregirse los errores señalados en el informe tanto en planimetría, memoria y normativa".

En el Informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Urbanismo, se incorpora un epígrafe denominado "F. Errores Materiales", página 104 y 105 en el que se manifiesta que "se han detectado, además, una serie de errores materiales que deberán ser corregidos".

Todas las correcciones de errores materiales se realizan en color rojo. Y no se corrigen los errores materiales que han quedado suspendidos por la Orden de aprobación definitiva parcial.

CORRECCIÓN DE LA MEMORIA DE ORDENACIÓN.

La corrección del error de la fecha de entrada en vigor de la LOUA.

Según el citado Informe, en "el apartado 6.2 Fundamentos de la propuesta de regularización e integración urbana y ambiental de las áreas suburbanizadas en el nuevo Plan General de Chiclana (página 169) se refiere, por error, al "día 20 de enero de 2013, fecha de entrada en vigor de la LOUA" cuando debe figurar el 20 de enero de 2003".

Se procede a corregir el citado error en el apartado 6.2 de la Memoria de Ordenación, que quedará con la siguiente redacción.

Corrección:

Del análisis de la situación actual se constata que una importante parte de los casos las edificaciones existentes (localizadas mayoritariamente en el arco noroeste y en la zona de La Barrosa) tienen una antigüedad superior a los cuatro años. Incluso en la mayoría de los casos eran edificaciones ya existentes el día 20 de enero de ~~2013~~ 2003, fecha de entrada en vigor de la LOUA. De este dato se deduce una consecuencia jurídica inmediata: la prescripción en una mayoría relevante de los casos de las medidas de protección de la legalidad urbanística, no existiendo posibilidad legal alguna para restituir en estos casos la realidad alterada (de conformidad con el art.185.1 de la LOUA, salvo en los casos del apartado 2).

CORRECCIÓN DE ERRORES MATERIALES EN LAS NORMAS URBANÍSTICAS.

- a. **La corrección del error en la referencia al TR de la Ley del Suelo, debe entenderse realizada 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.**

Según, el Informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Urbanismo, debe corregirse "la referencia al Texto Ref. de la Ley de Suelo, aprobado por RD Leg. 2/2008, de 20 de junio en los artículos 1.1.1. ; 2.1.3.6. ; 2.2.1.2 ; 2.5.2.5. ; 10.2.5.2. ; 10.3.8.2.a. ; 10.3.11.2."

En efecto, en la actualidad el contenido del TRLS 08 (Real Decreto-Legislativo 2/2008), ha sido integrado 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. Es un mero error porque en cuanto a su contenido sustantivo no produce una alteración del régimen urbanístico, dado que el texto refundido del RDL 7/2015, es la mera integración y armonización del TRLS 08 (Real Decreto-Legislativo 2/2008) y la Ley 8/2013 de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación; vigentes con anterioridad, que sirvieron de base para la regulación incorporada en las NNUU.

Por ello, se realiza la corrección material del error en el apartado 1 del artículo 1.1.1. en el apartado 6 del artículo 2.1.3; en el apartado 2 del artículo 2.2.1; en el apartado 5 del artículo 2.5.2. ; en el apartado 2 del artículo 10.2.5; en el apartado 2.a) del artículo 10.3.8 y en el apartado 2 del artículo 10.3.11. Los preceptos indicados, quedarán con la siguiente redacción:

Corrección del error en NNUU:

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 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.*

(...)

Artículo 2.1.3. Régimen del subsuelo.

(...)

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.

(...)

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 2.5.2. Titularidad y régimen urbanístico.

(...)

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.

Artículo 10.2.5. Actuaciones públicas en el Suelo Urbano Consolidado.

(...)

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

(...)

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.

(...)

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

(...)

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 (TRLRHS)* es la de situación básica de suelo rural sometido a proceso de transformación urbanística.

(...)

Igualmente, procede realizar la corrección de este error, en la Memoria de Ordenación:

En el apartado 1.1. OBJETO:

El Nuevo Plan General de Ordenación Urbanística de Chiclana de la Frontera tiene por objeto la ordenación urbanística integral del municipio, 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*.

b. La corrección del error en la referencia a la Ley 30/1992.

Según, el Informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Urbanismo, debe corregirse "la referencia a la Ley 30/1992, de 26 nov., de Régimen Jurídico de las AA.PP y de Procedimiento Administrativo Común en los artículos 1.2.2.3.7. ; 15.1.3.1. ; 15.1.6.2 ; 15.3.1.2.b. ; 15.3.3.2".

A este respecto debe indicarse que la citada Ley 30/1992 fue derogada por las Leyes 39/2015 (del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas) y 40/2015 (del Régimen Jurídico del Sector Público), si bien posponiendo la vigencia al día 2 de octubre de 2016.

Hay que aclarar que la entrada en vigor de la Ley 39/2015, de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, no afecta al propio procedimiento de aprobación del PGOU, dado que por aplicación del apartado a) de la Disposición Transitoria Tercera de esta Ley, los procedimientos iniciados con anterioridad a su entrada en vigor, se ajustarán a la legislación anterior.

No obstante, la corrección de error tiene por objeto concretos preceptos de las NNUU que hacen referencia a la derogada Ley 30/1992, de 26 nov., de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común, y que precisan ser corregidos con la correspondiente actualización.

Hay que indicar que, la mayor parte de los errores, en este apartado se refieren a las referencias al artículo 71.bis de la Ley 30/1992, en materia de declaraciones responsables, que ahora se encuentran en el artículo 69 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas

Por ello, se procede a corregir el error en el apartado 3.7 del artículo 1.2.2; en el apartado 1 del artículo 15.1.3; en el apartado 2 del 15.1.6.; en el apartado 2.b del 15.3.1 y en el apartado 2 del artículo 15.3.3 de las NNUU.

Correcciones de errores materiales en las NNUU:

Artículo 1.2.2. Determinaciones y su interpretación.

(...)

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.

(...)

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*

(...)

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

(...)

2. (...)

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

(...)

Artículo 15.3.1. Solicitud de licencia.

(...)

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.

(...)

Artículo 15.3.3. Actividades inocuas y calificadas

(...)

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.

(...)

- c. **La corrección del error en la referencia al precepto al que se remite el artículo 13.4.6 apartado 4 de las NNUU.**

Se indica en el Informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Urbanismo, que "se deberá corregir la remisión del punto 4 del artículo 13.4.6, sobre protección litoral sobre los terrenos próximos al dominio público marítimo-terrestre, al artículo 8.3.7, que trata sobre contaminación visual de los bienes de los bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, debiendo remitirse al 8.4.7 Protección del litoral".

Esta subsanación de error ya se ha incorporado con ocasión del cumplimiento en el décimo requerimiento incorporado en las Conclusiones del citado Informe, que tiene un contenido idéntico que el expresado en el párrafo anterior.

- d. **La corrección del error en la remisión que realizan algunos artículos a la Disposición Transitoria Tercera de las NNUU.**

Se indica en el Informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Urbanismo, que "se deberán corregir las remisiones a artículos que no existen en las NNUU: Los artículos 1.1.1.4, 12.1.7.3, 13.2.4.3 y 13.3.14.11 se remiten a Disposiciones Transitorias, el art. 12.1.7 se remite al 10.1.9; el punto 2.7 el artículo 1.2.4 remite la regulación del SUNS a "las fichas anexas a estas Normas Urbanísticas correspondientes a estos ámbitos".

A tal fin se procede a la eliminación de las remisiones que se contienen en el apartado 4 del artículo 1.1.1, en el apartado 3 del artículo 12.1.7, y en el apartado 3 del artículo 13.2.4 a la Disposición Transitoria Tercera de las NNUU; así como a realizar correctamente el resto de remisiones erróneas.

Correcciones de errores materiales en las remisiones:

Artículo 1.1.1. Naturaleza del Plan General de Ordenación Urbanística.

(...)

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. ~~y en las Disposiciones Transitorias.~~

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

(...)

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.*

(...)

Artículo 13.2.4. Edificaciones permitidas.

El apartado 3 de este artículo ya ha sido corregido con una nueva redacción en el punto 4.6. SUBSANACIONES RELACIONADAS CON EL SUELO NO URBANIZABLE.

(...)

3. *Se permite, con carácter general, la reforma o rehabilitación de edificaciones existentes vinculadas a la explotación. Si la edificación existente se encuentra en régimen de fuera de ordenación se aplicará lo establecido **en el artículo 1.1.9 de estas Normas.***

La corrección del error en el apartado 2.7 del artículo 1.2.4 (que remite la regulación del SUNS a "las fichas anexas a estas Normas Urbanísticas correspondientes a estos ámbitos"), ya ha sido corregido, por cumplimiento de las observaciones que precisaban simple subsanación.

Igualmente, con ocasión de la citada subsanación, se ha procedido a eliminar la repetición del punto 2.1 del artículo 1.2.4.

e. La corrección del error del apartado 2 del artículo 2.2.1

Se vuelve a indicar en el Informe que "se deberá corregir el apartado 2 del artículo 2.2.1 sustituyendo la referencia al "Real Decreto Legislativo 2/2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, conforme la redacción establecida en la Ley 8/2013", por el R.D. Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que lo deroga".

Este apartado es una reiteración, ya ha sido corregido el citado precepto de la misma observación.

f. La corrección del error en la remisión al artículo 6.5.4 y 6.5.5 que hacen determinados artículos del Título VI.

Se indica en el Informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico que "se deberá corregir el error en la remisión del punto 1 del artículo 6.7.9 al artículo 6.5.4, del punto 2 del artículo 6.7.11 al artículo 6.5.4, del punto 3 del artículo 6.7.11 a los artículos 6.5.2 y 6.5.5 y del punto 3 al artículo 6.5.5, que regulan las condiciones de los locales destinados a usos pormenorizados industriales (IN-ILA e IN-ES), no al de los equipamientos". Son simples errores de enumeración del artículo remitido.

Corrección de errores materiales:

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 6.5.4 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.*

(...)

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

(...)

2. *La edificabilidad que con carácter general se establece en el apartado 1.a) del artículo 6.5.4 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 (.....)*

3. *Además del régimen general de compatibilidad establecido en el artículo 6.5.5 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 6.5.2 6.7.2 anterior); pudiendo igualmente en régimen de compatibilidad destinarse a Infraestructuras Básicas hasta un quince por ciento (15%).*

(...)

g. La corrección del error en la numeración del artículo 7.1.2.

Se indica en el Informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico que: "se deberá corregir el error en la numeración del artículo 7.1.2, numerando el punto 5.3.d como 5.4, ya que las obras de nueva planta no son obras de ampliación." Es un simple error de enumeración.

Corrección del error material:

Artículo 7.1.2. Tipos de obras de edificación.

~~d- Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.~~

5.4. *Obras de nueva planta: Son las de nueva construcción sobre solares vacantes.*

(...)

h. La corrección del error en la remisión del artículo 10.3.2.

Se indica en el Informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico que: "se deberá corregir el error en la remisión del punto 1.a del artículo 10.3.2 a "el apartado 2.B del artículo 10.3.7", sustituyéndola por "la letra a del apartado 1.1 del artículo 10.3.7", **Es un simple error material de remisión.**

Corrección del error material:

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

(...)

~~a.- Las áreas de reforma interior de renovación urbana (ARIRU) identificadas en la letra A) del apartado 1 del artículo 10.3.7.~~

a. Las áreas de reforma interior de renovación urbana (ARI-RU) identificadas en la letra A) del apartado 1.1 del artículo 10.3.7.

(...)

i. **La corrección del error en la remisión del artículo 10.3.3.**

Se indica en el Informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico que: "se deberá corregir el error en la remisión del punto 2 del artículo 10.3.3 a "la letra A) del apartado 1 del artículo 10.3.7", sustituyéndola por "la letra b del apartado 1.1 del artículo 10.3.7". Es un simple error material de remisión.

Corrección del error material:

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

(...)

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.

(...)

j. **La corrección del error en la remisión del artículo 10.3.7.**

Se indica en el Informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico que: "se deberá corregir el error en la remisión de los puntos 3.1 y 3.2 del artículo 10.3.7 a los apartados a) y b) del punto 1.1 del mismo artículo." Es un simple error material de remisión.

Corrección del error material:

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

(...)

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.

(...)

k. **La corrección del error en la remisión del artículo 11.9.1.**

Se indica en el Informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico que: se deberá corregir el error en la remisión del punto 4 del artículo 11.9.1 al punto 3 del artículo 10.3.13 (que trata sobre las condiciones de edificación de la ZO.IA y no sobre las parcelas dotacionales)". Es un simple error material de remisión.

Corrección del error material:

Artículo 11.9.1. Definición.

(...)

4. Las parcelas dotacionales de las áreas de regularización se regulan específicamente por lo dispuesto en el apartado ~~3~~ 4 del artículo 10.3.13 de estas Normas y complementariamente por el Capítulo VII del Título VI.

l. La corrección del error en la remisión del artículo 12.1.7.

Se indica en el Informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico que: "se deberá corregir el error en la remisión del artículo 12.1.7 al artículo 10.1.9, que no existe."

Este apartado es una reiteración, ya ha sido corregido el citado precepto de la misma observación en que se aludía a la Disposición Transitoria Tercera de las NNUU.

m. La corrección del error en la remisión del artículo 12.1.8.

Se indica en el Informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico que: se deberá corregir el error en la remisión del punto 2 del artículo 12.1.8 al apartado 2 del artículo 10.1.2 (que trata sobre la delimitación del suelo urbano y no sobre solicitud de licencia)". Es un simple error material de remisión.

Corrección del error material:

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

Debe corregirse el numeral, y de 2 pasar a 3, quedando:

(...)

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 ~~10.1.2~~ 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.

n. La corrección del error en la remisión del artículo 13.5.3.

Se indica en el Informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico que: "se deberá corregir el error en la remisión del punto 3.d del artículo 13.5.3 al punto 3.c del mismo artículo (que se refiere al cumplimiento de condiciones de implantación y no a usos y edificaciones admisibles)". Es un simple error material de remisión.

Corrección del error material:

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).

(...)

- 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 ~~a~~ 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

(...)

o. La corrección del error en la remisión del artículo 13.5.8.

Se indica en el Informe del Servicio de Planeamiento Urbanístico que: "se deberá corregir el error en la remisión del punto 2 del artículo 13.5.8 sobre el SNUEP-PTU-IA (Interés Arqueológico) al régimen general de limitaciones y prohibiciones del artículo 13.4.10, que se refiere al SNUEP-LE-ZI.". Es un simple error material de remisión.

Corrección del error material:

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

(...)

2. Se aplicará analógicamente el régimen general de limitaciones y prohibiciones del artículo ~~13.4.10~~ 13.4.9 de estas Normas con las siguientes particularidades: (...)

(...)