



Además del suelo urbano consolidado delimitado se han incluido dentro del área de suelo urbano 2 Unidades de ejecución que constituyen el Área de reparto denominada ZU-R01 por:

1.-Constituir vacíos relevantes que permitan la delimitación de sectores de suelo que carezcan de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos y requieran de una actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes.

2.-Estar sujeta a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asigna-do por el planeamiento.

SI
SI

3.-Precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente.

NO



Y una unidad de Ejecución Industrial que se le ha dado este uso por su proximidad a la zona Industrial de Zurgena.



Como resultado de la Delimitación propuesta nos ha quedado las siguientes superficies:

NUCLEO			SUPERFICIE (M2)
ZURGENA	SUELO URBANO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	152.395,20
		INDUSTRIAL	31.431,26
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	32.264,00
		INDUSTRIAL	7.005,00
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	RESIDENCIAL	0,00
		INDUSTRIAL	176.172,00
	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	RESIDENCIAL	117.494,00
		TOTAL	516.761,46

LA ALFOQUIA

La Alfoquía es uno de los núcleos más grandes del T.M. y de hecho es el núcleo donde más habitantes residen.

Es un núcleo existente que no disponía de planeamiento general aprobado. Por tanto esta delimitación incorpora de manera generosa las construcciones antiguas y algunas de las recientemente construidas tal y como lo hubiéramos realizado si se hubiera llegado a tramitar las DSU de la Alfoquía que acompañaba a la DSU aprobada.

En la Alfoquía hemos distinguido tres tipos de suelo urbano:

Suelo Urbano consolidado por cumplir las condiciones del art. 45 de la LOUA

1.-Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo,

Acceso Rodado vía Urbana

Abastecimiento de Agua

Saneamiento

Suministro Energía Eléctrica

SI
SI
SI
SI
SI

2.-Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior

SI

3. Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

NO



Además del suelo urbano consolidado delimitado se han incluido dentro del área de suelo urbano 19 Unidades de ejecución que constituyen las dos Área de reparto denominadas ZU-R02A y ZU-R02b por :

1.-Constituir vacíos relevantes que permitan la delimitación de sectores de suelo que carezcan de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos y requieran de una actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes.

SI

2.-Estar sujeta a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignado por el planeamiento.

SI

3.-Precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente.

NO

Zona Norte de La Alfoquía



- Con línea roja SUC -----
- Con línea verde SUNC en U.E. -----
- Con línea azul SUNC sin U.E. -----
- Con línea amarilla SUES -----

Zona Sur de La Alfoquía



- Con línea roja SUC -----
- Con línea verde SUNC en U.E. -----
- Con línea azul SUNC sin U.E. -----
- Con línea amarilla SUES -----

Por último se han incorporado dos áreas de Suelo Urbano No consolidado sin Unidad de Ejecución. Estás dos áreas coinciden con dos Barrios históricos de la Alfoquía, El barrio de Chicago y el barrio de la Concordia. Ambos barrios son zonas bastante consolidadas, con la propiedad muy fragmentada, pero que carecen de alguna de las infraestructuras necesarias o no reúnen las condiciones necesarias para considerarlas como suelos urbanos consolidados. Esta consideración nos permitirá trasladar las cargas necesarias de la urbanización deficiente a los propietarios de manera individual ó colectiva.

Barrio de la Concordia.



Con línea azul SUNC sin U.E.-----

Barrio de Chicago



Como resultado de la Delimitación propuesta nos ha quedado las siguientes superficies:

NUCLEO			SUPERFICIE (M2)
ALFOQUIA	SUELO URBANO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	307.504,87
		INDUSTRIAL	16.818,24
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	529.056,00 (*)
		INDUSTRIAL	0,00
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	RESIDENCIAL	142.017,80
		INDUSTRIAL	0,00
	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	RESIDENCIAL	77.654,00
		TOTAL	1.073.050,91

(*) DENTRO DE ESTA SUPERFICIE SE ENCUENTRA EL AR ZUR-R02c QUE TIENE LA CONSIDERACION DE ASENTAMIENTO EN SUELO NO URBANIZABLE

Grupo 2.

Como ya hemos expresado se ha realizado un trabajo de reconocimiento de los asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable y que se ha justificado su incorporación en el Anexo 7 del Plan general. Dentro de este documento se han considerado los siguientes:

ASENTAMIENTOS EN LA ALFOQUÍA.

La Alfoquía y la zona de la piscina es la zona que más ha crecido en estos últimos años. Este crecimiento se ha producido por la realización de promociones más o menos importantes generalmente de viviendas unifamiliares. Actualmente la mayor parte de las viviendas se encuentran ocupadas y habitadas por lo que este asentamiento resulta prioritario para solventar la problemática generada con la legalización de estas viviendas.





Esta zona se encuentra consolidada en más de sus 2/3 partes, tiene ejecutadas las infraestructuras necesarias de la urbanización y es una zona perfectamente compatible con el modelo territorial previsto por el PGOU.

Como resultado de la Delimitación propuesta nos ha quedado las siguientes superficies:

Se han definido 4 asentamientos en suelo no urbanizable que se encuentran junto al núcleo de la Alfoquía, y que cumplen 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. En su art. 13.6

Los 4 asentamientos se han agrupado en el AR ZUR-R02c que se compone de 4 unidades de Ejecución

AR-ZUR-R02c	ALFOQUIA	AF-R17	18.598,00	RES
	ALFOQUIA	AF-R18	131.573,00	RES
	ALFOQUIA	AF-R19	61.861,00	RES
	ALFOQUIA	AF-R20	12.424,00	RES

EL CUCADOR.

El Cucador es una barriada históricas del T.M. y se encuentra muy próxima a lo Carasoles, es difícil adivinar donde empieza una y donde acaba la otra, ya que entre ambas hay numerosas construcciones que han aprovechado el trazado de la carretera para su ubicación.



- Con línea roja SUC -----
- Con línea verde SUNC en U.E. -----
- Con línea azul SUNC sin U.E. -----
- Con línea amarilla SUES -----

Este núcleos no disponían de planeamiento general aprobado, pero si figura en el Anexo 1 de las NNSS provinciales catalogado como núcleo urbano. En dicho núcleo se ha realizado una interpretación amplia del alcance de las NNSS provinciales por lo que junto al núcleo histórico han surgido urbanizaciones y viviendas aisladas conformando un asentamiento urbanístico que hemos considerado en el Anexo 7 del PGOU.

Por tanto esta delimitación incorpora de manera generosa las construcciones antiguas y las recientemente construidas, aunque en el caso de estas últimas se hayan incorporado en unidades de ejecución con el fin de que cumplimente las obligaciones establecidas por la LOUA.



El Plan plantea incorporar este asentamiento al conjunto de núcleos del T.M. y para dar cohesión a los diferentes asentamientos se ha clasificado como SUNC tanto los asentamientos como los espacios intersticiales que los unifican

En este núcleo se han realizado las siguientes delimitaciones:

Una pequeña zona de suelo urbano consolidado, que corresponde con la barriada histórica, por cumplir lo siguiente:

1.-Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo,

Acceso Rodado vía Urbana

Abastecimiento de Agua

Saneamiento

Suministro Energía Eléctrica

SI
SI
SI
NO
SI

2.-Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior

3. Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

SI
NO

Además del suelo urbano consolidado delimitado, hay zonas semiurbanizadas y semi-ocupadas (con un total de 31 viviendas existentes) que se han incluido dentro del área de suelo urbano con 2 Unidades de ejecución que constituyen el Área de reparto denominadas ZU-R03 y que deberá de realizar un proceso de planificación para incorporarlas al SUC:





Por último se ha incorporado el área perimetral de lo marcado como SUC como Suelo Urbano No consolidado sin Unidad de Ejecución. Esta área linda con el Barrio históricos del Cucador. Es una zona bastante consolidadas, con la propiedad muy fragmentada, pero que carecen de alguna de las infraestructuras necesarias ó no reúnen las condiciones necesarias para considerarlas como suelos urbanos consolidados. Esta consideración nos permitirá trasladar las cargas necesarias de la urbanización deficiente a los propietarios de manera individual ó colectiva.

Como resultado de la Delimitación propuesta nos ha quedado las siguientes superficies:

NUCLEO			SUPERFICIE (M2)
CUCADOR	SUELO URBANO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	32.165,00
		INDUSTRIAL	0,00
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	56.310,00 (*)
		INDUSTRIAL	0,00
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	RESIDENCIAL	229.470,36 (**)
		INDUSTRIAL	196.934,00
	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	RESIDENCIAL	24.095,00
		INDUSTRIAL	117.494,00
		TOTAL	656.468,36

(*) DENTRO DE ESTA SUPERFICIE SE ENCUENTRA LA UE CU-R01 QUE TIENE LA CONSIDERACIÓN DE ASENTAMIENTO EN SUELO NO URBANIZABLE

(**) DENTRO DE ESTA SUPERFICIE SE ENCUENTRA EL SECTOR SUES R01 QUE TIENE LA CONSIDERACIÓN DE ASENTAMIENTO EN SUELO NO URBANIZABLE

LOS CARASOLES.

00161641

Los Carasoles es otra barriada histórica del T.M. y se encuentra muy próximas al Cucador en la prolongación de la carretera. Se trata de una barriada muy amplia y diseminada, interesa tanto al Norte como al Sur de la carretera, por lo que se encuentra dividida por esta.

Este núcleo tampoco disponía de planeamiento general aprobado, pero si figura en el Anexo 1 de las NNSS provinciales catalogado como núcleo urbano. En dicho núcleo se ha realizado una interpretación amplia del alcance de las NNSS provinciales por lo que junto al núcleo histórico han surgido urbanizaciones y viviendas aisladas conformando un asentamiento urbanístico que hemos considerado en el Anexo 7 del PGOU.



En este núcleo se han realizado las siguientes delimitaciones:

Una zona de suelo urbano consolidado, al Norte y que corresponde con la barriada histórica y otra zona al Sur de viviendas unifamiliares que se encuentran construidas antes de la aprobación de la LOUA y por cumplir lo siguiente:

1.-Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo,

Acceso Rodado vía Urbana

Abastecimiento de Agua

Saneamiento

Suministro Energía Eléctrica

SI

SI

SI

NO

SI

2.-Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior

3. Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

SI

NO

Además del suelo urbano consolidado delimitado, hay zonas semiurbanizadas y semi-ocupadas (con un total de 68 viviendas existentes) que se han incluido dentro del área de suelo urbano con 9 Unidades de ejecución que constituyen el Área de reparto denominadas ZU-R04 y que deberá de realizar un proceso de planificación para incorporarlas al SUC:

CARASOLES NORTE



CARASOLES SUR



Como resultado de la Delimitación propuesta nos ha quedado las siguientes superficies:

NUCLEO			SUPERFICIE (M2)
CARASOLES	SUELO URBANO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	89.385,00
		INDUSTRIAL	0,00
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	70.515,00 (*)
		INDUSTRIAL	0,00
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	RESIDENCIAL	41.431,00
		INDUSTRIAL	0,00
	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	RESIDENCIAL	70.002,00
		TOTAL	271.333,00

(*) DENTRO DE ESTA SUPERFICIE SE ENCUENTRA EL A/R ZUR-R04 QUE TIENE LA CONSIDERACION DE ASENTAMIENTO EN SUELO NO URBANIZABLE

LOS LLANOS DEL PERAL.

Los Llanos del Peral es otra barriada histórica del T.M. y se encuentra en la zona norte de T.M. y surge como la agrupación de varias cortijadas que han tenido un elevado crecimiento en los últimos años..

Este núcleo no dispone de planeamiento general aprobado . Por tanto esta delimitación incorpora de manera generosa las construcciones antiguas y las recientemente construidas, aunque en el caso de estas últimas se hayan incorporado en unidades de ejecución con el fin de que cumplimente las cesiones de viales, dotaciones y % de viviendas de algún régimen de protección



En este núcleo se han realizado las siguientes delimitaciones:

Tres zonas de suelo urbano consolidado que corresponden con las tres cortijadas originales históricas por cumplir lo siguiente:

1.-Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo,

Acceso Rodado vía Urbana

Abastecimiento de Agua

Saneamiento

Suministro Energía Eléctrica

SI
SI
SI
NO
SI

2.-Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior

3. Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

SI
NO

Foto aérea de la barriada de la izquierda



Foto aérea de la barriada de la derecha



Además del suelo urbano consolidado delimitado, hay zonas semiurbanizadas y semi-ocupadas (con un total de 114 viviendas existentes) que se han incluido dentro del área de suelo urbano con 6 Unidades de ejecución que constituyen el Área de reparto denominadas ZU-R05 y que deberá de realizar un proceso de planificación para incorporarlas al SUC:

Foto aérea donde se aprecian los vacíos entre urbanizaciones



Foto aérea de detalle de los vacíos y de una de las barriadas históricas



Foto aérea de detalle de una de las urbanizaciones que se recogen



Foto de la barriada central y de la interconexión entre las barriadas



Como resultado de la Delimitación propuesta nos ha quedado las siguientes superficies:

LLANOS DEL PERAL NORTE



LLANOS DE PERAL SUR



- Con línea roja SUC -----
- Con línea verde SUNC en U.E. -----
- Con línea azul SUNC sin U.E. -----
- Con línea amarilla SUES -----

NUCLEO			SUPERFICIE (M2)
LLANOS PERAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	29.615,71
		INDUSTRIAL	0,00
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	117.192,00 (*)
		INDUSTRIAL	0,00
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	RESIDENCIAL	44.439,00
		INDUSTRIAL	0,00
	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	RESIDENCIAL	12.809,00
		TOTAL	204.055,71

(*) DENTRO DE ESTA SUPERFICIE SE ENCUENTRA EL AR ZUR-R05 QUE TIENE LA CONSIDERACION DE ASENTAMIENTO EN SUELO NO URBANIZABLE

(**) DENTRO DE ESTA SUPERFICIE SE ENCUENTRA EL SECTOR SUES R04 QUE TIENE LA CONSIDERACION DE ASENTAMIENTO EN SUELO NO URBANIZABLE

LOS MENCHONES.

Los Menchones es otra barriada histórica del T.M. y tiene la peculiaridad que se encuentran limitando con el T.M. de Arboleas sin que se aprecie físicamente que viviendas se encuentran en Zurgena y cuales en Arboleas. Este asentamiento tiene muchas menos viviendas en Zurgena que en Arboleas y el las fotografías adjuntas se puede apreciar la magnitud del suelo urbano de ambos municipios.

Este núcleo no dispone de planeamiento general aprobado. Por tanto esta delimitación incorpora de manera generosa las construcciones antiguas y las recientemente construidas, aunque en el caso de estas últimas se hayan incorporado en unidades de ejecución con el fin de que cumplimente las cesiones de viales, dotaciones y % de viviendas de algún régimen de protección.



Foto aérea de la conexión al norte de los 2 municipios.



Foto aérea de zona Sur de Conexión entre los 2 municipios



En este núcleo se han realizado las siguientes delimitaciones:

Tres zonas de suelo urbano consolidado que corresponden con las tres cortijadas originales históricas por cumplir lo siguiente:

1.-Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo,

Acceso Rodado vía Urbana

Abastecimiento de Agua

Saneamiento

Suministro Energía Eléctrica

2.-Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la

	SI
Acceso Rodado vía Urbana	SI
Abastecimiento de Agua	SI
Saneamiento	NO
Suministro Energía Eléctrica	SI
	SI

edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior

3. Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

NO

Foto aérea de la zona histórica de Zurgena (parte superior foto)



Como resultado de la Delimitación propuesta nos ha quedado las siguientes superficies:



- Con línea roja SUC
- Con línea verde SUNC en U.E.
- Con línea azul SUNC sin U.E.
- Con línea violeta SUENS

NUCLEO			SUPERFICIE (M2)
MENCHONES	SUELO URBANO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	16.726,00
		INDUSTRIAL	0,00
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	27.964,00
		INDUSTRIAL	0,00
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	RESIDENCIAL	0,00
		INDUSTRIAL	0,00
	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	RESIDENCIAL	24.454,00
		TOTAL	69.144,00

(*) DENTRO DE ESTA SUPERFICIE SE ENCUENTRA EL AR ZUR-R06 QUE TIENE LA CONSIDERACIÓN DE ASENTAMIENTO EN SUELO NO URBANIZABLE

PALACES.

PALACES es uno de los núcleos históricos del T.M. y se ha mantenido durante mucho tiempo con una población estabilizada.

Es un núcleo existente que no disponía de planeamiento general aprobado. Por tanto esta delimitación incorpora de manera generosa las construcciones antiguas y las recientemente construidas, aunque en el caso de estas últimas se hayan incorporado en unidades de ejecución con el fin de que cumplimente las cesiones de viales, dotaciones y % de viviendas de algún régimen de protección.



Se trata de un núcleo que discurre a lo largo de una calle principal en dirección Sur a Norte y tiene tres concentraciones de viviendas. Una al Sur (Barrio Sur) otra en el centro (Barrio Centro) y otra al Norte (Barrio Norte) . Entre estas tres agrupaciones existen terrenos más o menos vacíos de edificaciones

En este núcleo se han realizado las siguientes delimitaciones:

Tres zonas de suelo urbano consolidado que corresponden con los tres barrios originales históricos ya descritos por cumplir lo siguiente:

SI

1.-Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo,

Acceso Rodado vía Urbana

SI

Abastecimiento de Agua

SI

Saneamiento

NO

Suministro Energía Eléctrica

SI

2.-Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior

SI

3. Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

NO

Además del suelo urbano consolidado delimitado, hay zonas semiurbanizadas y semi-ocupadas (con un total de 25 viviendas existentes) que se han incluido dentro del área de suelo urbano con 3 Unidades de ejecución que constituyen el Área de reparto denominadas ZUR-R07 y que deberá de realizar un proceso de planificación para incorporarlas al SUC:

Por último y al igual que otras zonas del T.M. existen 4 áreas semi-consolidadas que se ha incorporado el área perimetral de lo marcado como SUC como Suelo Urbano No consolidado sin Unidad de Ejecución. Estas áreas lindan con los Barrios históricos. Es una zona bastante consolidadas, con la propiedad muy fragmentada, pero que carecen de alguna de las infraestructuras necesarias o no reúnen las condiciones necesarias para considerarlas como suelos urbanos consolidados. Esta consideración nos permitirá trasladar las cargas necesarias de la urbanización deficiente a los propietarios de manera individual o colectiva.



Como resultado de la Delimitación propuesta nos ha quedado las siguientes superficies:

Con línea roja SUC -----

Con línea verde SUNC en U.E. -----

Con línea azul SUNC sin U.E. -----

Con línea amarilla SUES -----



PALACES NORTE



PALACES SUR

NUCLEO			SUPERFICIE (M2)
PALACES	SUELO URBANO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	89.456,45
		INDUSTRIAL	0,00
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	57.420,00
		INDUSTRIAL	0,00
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	RESIDENCIAL	0,00
		INDUSTRIAL	0,00
	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	RESIDENCIAL	42.454,00
		TOTAL	189.330,45

(*) DENTRO DE ESTA SUPERFICIE SE ENCUENTRA EL AR ZUR-R07 QUE TIENE LA CONSIDERACIÓN DE ASENTAMIENTO EN SUELO NO URBANIZABLE

Grupo 3.

Tal y como explicábamos, al inicio, el grupo 3 recoge a los núcleos de suelo urbano que han crecido en el T.M. alejados de alguno de los núcleos anteriores y también tienen cabida, al amparo de la legislación referida anteriormente, como Asentamientos existentes en suelo no urbanizable y que han sido recogidos en el Anexo nº 7 de este PGOU. En el presente Plan hemos considerado los siguientes:

URBANIZACIÓN LOS PINOS.

El núcleo de los Pinos es una urbanización de reciente ejecución en ella se han ido construyendo de manera continua viviendas unifamiliares aisladas por la comunidad de ingleses de la zona.

Las infraestructuras necesarias tienen un alto grado de terminación y hay gran número de viviendas terminadas y habitadas. Si bien existen discrepancias entre la inclusión o no de este suelo como suelo urbano ante servicios técnicos del Ayuntamiento y de la Consejería de vivienda y Ordenación del territorio, el equipo redactor entiende que desde el Plan no se puede obviar una realidad y plantea su inclusión como suelo Urbano no Consolidado para que asuman la finalización de la urbanización y las cesiones necesarias para cumplimentar lo preceptado por la LOUA. En caso contrario será otro estamento el que tome la decisión al respecto.



Este asentamiento en suelo no urbanizable ha sido reconocido en el Anexo nº 7 del Plan relativo a los asentamientos en suelo no urbanizable y se ha propuesto su clasificación como suelo urbanizable sectorizado debido a que se encuentra.

1.- Fuera del entorno de algún núcleo histórico para considerarlo como crecimiento de ese núcleo.

2.- Está consolidado más del 50% de su superficie

3.- Por sus características es susceptible de ser incorporado al modelo urbanístico territorial y además:

a) Si Posibilita la realización de actuaciones de concentración de parcelas con la finalidad de liberar terrenos para su incorporación al patrimonio público en orden a su protección o preservación.

b) Si Permitir la reducción de la superficie ocupada por el asentamiento, mediante el reagrupamiento de parcelas adaptadas a la nueva ordenación.

c) Si Favorecer la obtención de las dotaciones o sistemas generales exigidos por la normativa urbanística para dos o más asentamientos colindantes.



Como resultado de la Delimitación propuesta nos ha quedado las siguientes superficies:

- Con línea roja SUC -----
- Con línea verde SUNC en U.E. -----
- Con línea azul SUNC sin U.E. -----
- Con línea amarilla SUES -----



Este sector de SUES se ha asociado al núcleo del Cucador y se ha delimitado una zona como SUES y el resto se ha delimitado como SUENS para poder cumplir la limitación de superficie establecida por el POTA.

4.13.3.- JUSTIFICACION DEL SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL.

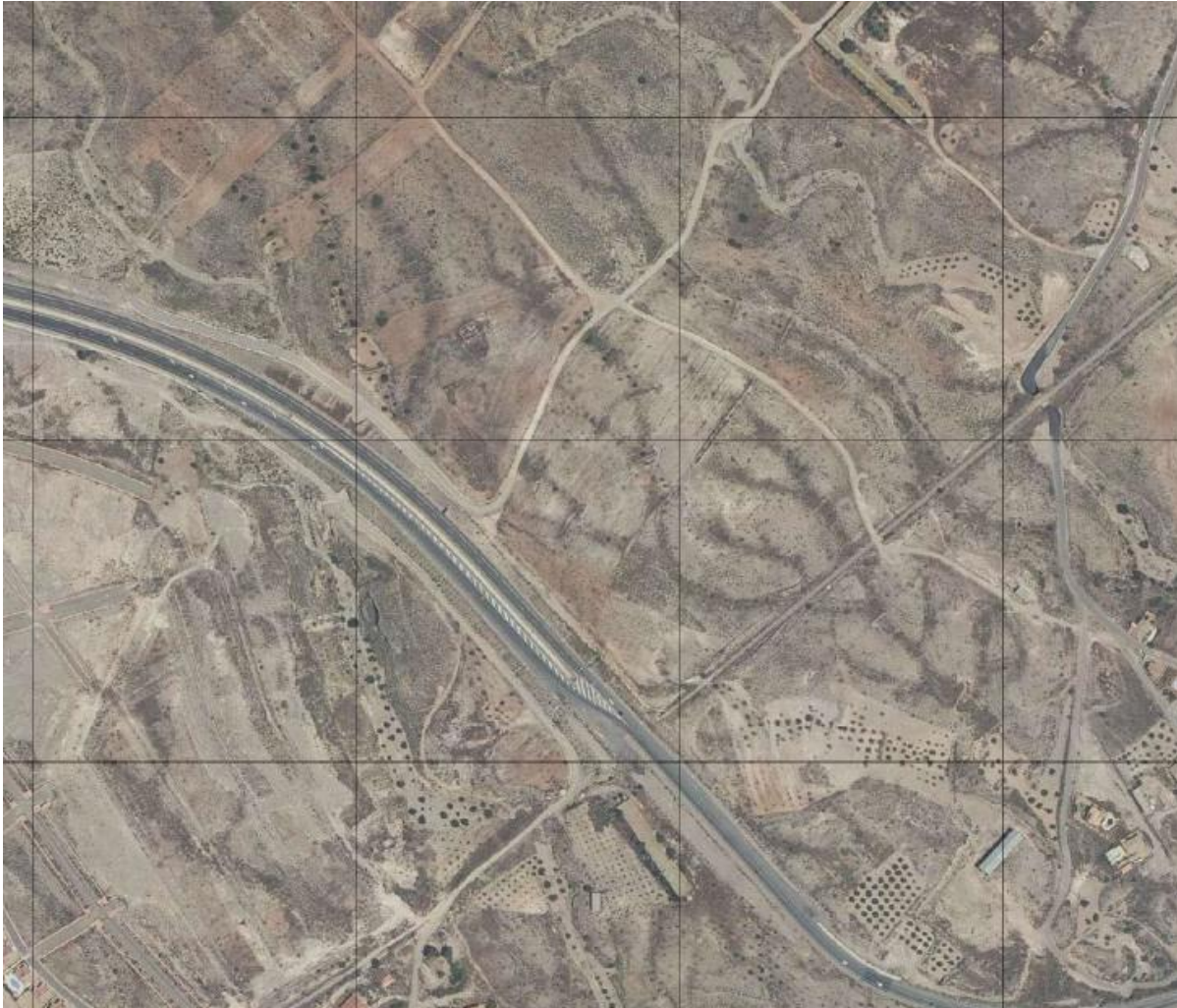
Zurgena es un municipio sin muchas alternativas económicas, se encuentra ubicado cercano a lo que se ha denominado la Comarca del mármol y solamente en el periodo 2.001-2.007 ha tenido ciertas expectativas económicas durante la época de expansión de la construcción.

No es un municipio que tenga un sector primario y secundario importante, es un municipio que aprovecha la bondad de su clima para acoger a una población extranjera (1/3 de la población es de origen inglés) .

La construcción de la autovía del Almanzora, junto a la finalización del Plan nos da una oportunidad para cambiar dicha tendencia y ofrecer la posibilidad de que otro tipo de riqueza se cree.

A tal fin el Plan propone 4 sectores de suelo Industrial. Un gran sector ubicado junto a la autovía del Almanzora, con entrada y salida por esta y que pretende aprovechar las sinergias de esta gran vía de comunicación.

Foto aérea del área destinada al Sector de suelo urbanizable sectorizado I1



Y por otro lado y para reforzar la zona industrial existente se ha marcado otra zona para industrias medias como continuidad de lo existente. Esta zona se ha fragmentado en tres sectores de suelo urbanizable sectorizado a fin de facilitar su desarrollo y gestión.

Foto aérea del área destinada al Sector de suelo urbanizable sectorizado I2,I3,I4



Como resultado de la Delimitación propuesta nos han quedado las siguientes superficies:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (AR-SUES -I1)	373.137,00 M2
TOTAL DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DEL INDUSTRIAL	373.137,00 M2

La creación de estos sectores de suelo industrial se con una superficie de 37,31 Has se justifica por los siguientes motivos:

En cuanto a **su situación**: la corporación municipal entiende que existen 2 carreteras de proyección del suelo industrial, una la existente con la implantación de alguna industria (carretera de Zurgena a Ballabona) y la otra es la autovía del Almanzora.

Ambas carreteras ofrecen condiciones distintas para industriales distintos que no son competencia y si son complementarios.

La Autovía del Almanzora tiene unas condiciones ideales para la implantación de industrias con carácter comarcal destinadas a industrias escaparate que precisan ser visualizadas por los vehículos que recorren la comarca. Pueden ser industrias relacionadas con el mármol y su transformación. O industrias relacionadas con la industria agro-alimentaria y su transformación. Precisan de visualización y de rápida salidas de mercancía.

La carretera de Ballabona ha sido hasta ahora la salida natural de Zurgena a la autovía del mediterráneo y su acceso desde esta autovía. Se han ido ubicando industrias pequeñas y medias locales, para suministro de materiales de construcción y talleres locales. La idea es apoyar estas industrias y permitir que se complemente la zona con nuevas actividades locales.

En cuanto a **su superficie**: A priori podría parecer una superficie excesiva pero si se analiza no lo es por lo siguiente:

Pretendemos que coexistan 2 tipos distintos de industria (la Local y la Comarcal) Son industrias que son complementarias y contribuyen al desarrollo económico del municipio, por tanto debemos de preservar 2 superficies en dos zonas distintas.

Se han previsto las siguientes superficies:

Industria destino Comarcal S: 19,69 Has.

Industria destino Local.....S: 17,62 Has

Si analizamos la disposición de los sectores podemos observar que todos los suelos urbanizables se desarrollan paralelos a las carreteras a las que sirven.

En el caso del sector de la autovía del Almanzora podemos ver que el sector tiene una profundidad de 200 mts desde la autovía por una longitud de un Km aproximadamente, y también podemos observar que la línea de no edificación de la Autovía discurre paralelo a 100 mts. Por tanto la superficie posible de destino a la industria será como mucho el 40 % teniendo en cuenta que habrá algún vial transversal y parcelas para dotaciones, el otro 60 % serán zonas verdes para establecer una adecuada actuación paisajística del polígono. Por tanto la superficie efectiva será en torno a 8 Has.

Al igual ocurre con los otros sectores de la carretera de Zurgena a Ballabona. Se desarrollan a lo largo de la carretera que tiene a ambos lados una franja de protección de 25 mts sobre un fondo en torno a 100 mts lo que nos deja una superficie efectiva de un 60 % de la superficie aproximadamente 11 has.

En cuanto a **la oportunidad**: En relación a la oportunidad que representan los Polígonos industriales dentro del municipio tenemos que considerar lo siguiente:

Zurgena es un municipio que dispone exclusivamente de DSU de fecha 1986. La DSU se refería exclusivamente al núcleo de Zurgena y por tanto no ha dispuesto de un polígono industrial nunca. Esto ha tenido como consecuencia que toda la actividad industrial generada por los habitantes de Zurgena se ha trasladado a términos municipales cercanos.

Por tanto partimos de una oferta de suelo industrial de 0 y tenemos la oportunidad de recuperar la actividad industrial municipal que ha emigrado del municipio.

Por otro lado la Cuenca del Almanzora ha sido localización tradicional de industrias relacionadas con el mármol, ganadería y agricultura y las industrias derivadas por este motivo resulta importante para el municipio tratar de captar industrias relacionadas que puedan ubicarse en Zurgena aprovechando las condiciones de visualización y comunicaciones que dispone el T.M.

4.13.4.- COMPUTO DE SUPERFICIES Y POBLACION.

El presente plan General ha clasificado las siguientes superficies del Término Municipal:

RESUMEN DE SUPERFICIES POR NUCLEOS

NUCLEO			SUPERFICIE (M2)
ZURGENA	SUELO URBANO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	152.395,20
		INDUSTRIAL	31.431,26
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	32.264,00
		INDUSTRIAL	7.005,00
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	RESIDENCIAL	0,00
		INDUSTRIAL	176.172,00
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	RESIDENCIAL	117.494,00	
	TOTAL		516.761,46

NUCLEO			SUPERFICIE (M2)
ALFOQUIA	SUELO URBANO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	307.504,87
		INDUSTRIAL	16.818,24
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	529.056,00 (*)
		INDUSTRIAL	0,00
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	RESIDENCIAL	142.017,80
		INDUSTRIAL	0,00
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	RESIDENCIAL	77.654,00	
	TOTAL		1.073.050,91

(*) DENTRO DE ESTA SUPERFICIE SE ENCUENTRA EL AR ZUR-R02c QUE TIENE LA CONSIDERACION DE ASENTAMIENTO EN SUELO NO URBANIZABLE

NUCLEO			SUPERFICIE (M2)
CUCADOR	SUELO URBANO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	32.165,00
		INDUSTRIAL	0,00
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	56.310,00 (*)
		INDUSTRIAL	0,00
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	RESIDENCIAL	229.470,36 (**)
		INDUSTRIAL	196.934,00
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	RESIDENCIAL	24.095,00	
	INDUSTRIAL	117.494,00	
TOTAL		656.468,36	

(*) DENTRO DE ESTA SUPERFICIE SE ENCUENTRA LA UE CÚ-R01 QUE TIENE LA CONSIDERACION DE ASENTAMIENTO EN SUELO NO URBANIZABLE

(**) DENTRO DE ESTA SUPERFICIE SE ENCUENTRA EL SECTOR SUES R01 QUE TIENE LA CONSIDERACION DE ASENTAMIENTO EN SUELO NO URBANIZABLE

NUCLEO			SUPERFICIE (M2)
CARA SOLES	SUELO URBANO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	89.385,00
		INDUSTRIAL	0,00
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	70.515,00 (*)
		INDUSTRIAL	0,00
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	RESIDENCIAL	41.431,00
		INDUSTRIAL	0,00
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	RESIDENCIAL	70.002,00	
	TOTAL		271.333,00

(*) DENTRO DE ESTA SUPERFICIE SE ENCUENTRA EL AR ZUR-R04 QUE TIENE LA CONSIDERACION DE ASENTAMIENTO EN SUELO NO URBANIZABLE

NUCLEO			SUPERFICIE (M2)
LLANOS PERAL	SUELO URBANO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	29.615,71
		INDUSTRIAL	0,00
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	117.192,00 (*)
		INDUSTRIAL	0,00
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	RESIDENCIAL	44.439,00
		INDUSTRIAL	0,00
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	RESIDENCIAL	12.809,00	
	TOTAL		204.055,71

(*) DENTRO DE ESTA SUPERFICIE SE ENCUENTRA EL AR ZUR-R05 QUE TIENE LA CONSIDERACION DE ASENTAMIENTO EN SUELO NO URBANIZABLE

(**) DENTRO DE ESTA SUPERFICIE SE ENCUENTRA EL SECTOR SUES R04 QUE TIENE LA CONSIDERACION DE ASENTAMIENTO EN SUELO NO URBANIZABLE

NUCLEO			SUPERFICIE (M2)
MENCHONES	SUELO URBANO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	16.726,00
		INDUSTRIAL	0,00
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	27.964,00
		INDUSTRIAL	0,00
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	RESIDENCIAL	0,00
		INDUSTRIAL	0,00
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	RESIDENCIAL	24.454,00	
	TOTAL		69.144,00

(*) DENTRO DE ESTA SUPERFICIE SE ENCUENTRA EL AR ZUR-R06 QUE TIENE LA CONSIDERACION DE ASENTAMIENTO EN SUELO NO URBANIZABLE

NUCLEO			SUPERFICIE (M2)
PALACES	SUELO URBANO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	89.456,45
		INDUSTRIAL	0,00
	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	57.420,00
		INDUSTRIAL	0,00
	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	RESIDENCIAL	0,00
		INDUSTRIAL	0,00
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	RESIDENCIAL	42.454,00	
	TOTAL		189.330,45

(*) DENTRO DE ESTA SUPERFICIE SE ENCUENTRA EL AR ZUR-R07 QUE TIENE LA CONSIDERACION DE ASENTAMIENTO EN SUELO NO URBANIZABLE

Y si resumimos la totalidad de los núcleos tendríamos:

RESUMEN DE SUELO			
SUELO URBANO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	717.248,23	
	INDUSTRIAL	48.249,50	765.497,73
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	RESIDENCIAL	890.721,00	
	INDUSTRIAL	7.005,00	897.726,00
SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	RESIDENCIAL	457.358,16	
	INDUSTRIAL	373.106,00	830.464,16
SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	RESIDENCIAL	368.962,00	
	INDUSTRIAL	117.494,00	486.456,00
	TOTAL	2.980.143,89	

A fin de justificar los crecimientos superficiales y de población se ha realizado el presente cuadro con los criterios establecidos por la Dirección General en su instrucción 1/2014

1.- Establecimiento de los parámetros			
1.1.- Población Existente	Censo Población año 2.016 Publicado año 2.017		2.939 habitantes
1.2.- Superficie Suelo Urbano existente			
	Suelo Urbano Consolidado	SUC	765.497,73 m2
	Suelo Urbano No Consolidado	SUNC	959.385,45 m2 (*)
	Aplicación art 18 1A a L2/2012	SUNC Asentamientos (-)	0,00 m2 (**)
			Superficie Suelo Urbano existente 1.724.883,18 m2
(*) Este dato se obtiene del resumen general de suelos aptdo. 2.2.3 del DOC-3 de Normas página 233			
(**) Este dato se obtiene del Anexo 5 de Inventario de Asentamientos en SNU. Se refiere a los clasificados como SUNC			
2.- Computo de los crecimientos previstos por el PGOU s/ instrucción 1/2014			
		POBLACION HAB	SUPERFICIE M2
SUC	SUELO URBANO CONSOLIDADO	No computa	No Computa
SUNC	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO	No computa	No Computa
SUES	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		
	NºVIV NUEVAS x 2,4 HAB	989	457.358,16 (*)
	Aplicación art 18 1A b L2/2012 SUES R1		-113.928,00 (**)
	SUES R6		-25.181,00 (**)
	Aplicación art 18 1B b L2/2012 SUES R1	-243	(***)
	SUES R6	-53	(***)
	Aplicación art 18 1B c L2/2012 SUES R1	-72	(****)
	SUES R6	-10	(****)
SUENS	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	No computa	No Computa
SNU	SUELO NO URBANIZABLE	No computa	No Computa
	TOTAL COMPUTABLE	611	318.249,16
(*) Este dato se obtiene del resumen general de suelos aptdo. 2.2.3 del DOC-3 de Normas página 234			
(**) Este dato se obtiene del Anexo 5 de Inventario de Asentamientos en SNU. Se refiere a los clasificados como SUES			
(***) En cuanto a la población se ha obtenido del certificado del secretario que se adjunta en los anexos			
(****) Este dato se obtiene del resumen general de suelos aptdo. 2.2.3 del DOC-3 de Normas página 234			

3.- Justificación del cumplimiento de los parámetros del POTA					
		POBLACION HAB		SUPERFICIE	
		Personas	%	(M2)	%
	Parámetros de partida	2.939	100,00	1.188.984,18	100,00
	Crecimiento s/normativa	674	22,93	343.430,16	28,88
	De acuerdo con lo expresado los crecimientos previstos son:				
	POBLACION %	22,93	<50% MAXIMO		
	SUPERFICIE %	28,88	<40% MAXIMO		

La justificación del cómputo de cada parámetro se encuentra en las fichas de características de los Suelos Urbanos consolidados y de los suelos urbanizables sectorizados.

4.14. JUSTIFICACION DE LAS MODIFICACIONES DE LA LINEA DE NO EDIFICACION DE CARRETERAS

En Zurgena tenemos 4 puntos en los que se rebasa la línea de edificación. Te comento cada uno de los 4 puntos:

1.- Alfoquía Norte:



Este conjunto de viviendas que se pueden ver en la foto superior son unas viviendas que se construyeron con licencia de obras y permiso de carreteras. Se finalizaron en el año 2.006 como puedes ver en la web del catastro. Tienen licencia de 1ª ocupación y están habitadas. Se concedió la licencia de obras antes de que se construyera la autovía.

Estas viviendas se han clasificado como Suelo Urbano No Consolidado y están incorporadas a la Unidad de Ejecución AFR-18 dentro del área de reparto ZUR-R02c. Esta área de reparto agrupa los llamados Asentamientos urbanísticos en Suelo No Urbanizable que encontrándose en contacto con el suelo urbano pueden ser incorporados a la trama urbana.

Estos asentamientos han sido regulados 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. En concreto en los artículos 13 y siguientes.

00161641

Estos asentamientos se han reconocido como asentamientos por el PGOU y se han clasificado como SUNC para seguir el procedimiento regulado por el Decreto.

El objetivo de la línea de Edificación propuesta es conseguir que en el desarrollo de la Unidad de ejecución, que tiene que ser informada por la Delegación de Carreteras, obtenga el informe favorable y las viviendas que existen y están habitadas puedan mantener su situación.

La Autovía ya se encuentra construida y estas viviendas se encuentran a más de 50 m de la línea del arcén por lo que los problemas que puedan suponer a la autovía son mínimos.

2.- Cucador



Este conjunto de viviendas que se pueden ver en la foto superior son unas viviendas históricas construidas con anterioridad a la consideración que da la Ley de Carreteras de Andalucía a esta carretera.

Además estas viviendas están consideradas como bienes patrimoniales ya que se han incorporado en el catálogo a sugerencia de la Delegación de Cultura en el Documento 4 Catalogo viene descritas en la ficha EPR 6

Estas viviendas se han clasificado como Suelo Urbano Consolidado y están incorporadas al SUC del núcleo del Cucador, núcleo que ya figuraba en el Anexo de las NNSS provinciales de 1987 de aplicación en Zurgena antes del PGOU.

El objetivo de la línea de Edificación propuesta es conseguir que las viviendas que existen y están habitadas puedan mantener su situación.

3.-Carasoles Oeste



Este conjunto de viviendas que se pueden ver en la foto superior son unas viviendas históricas construidas con anterioridad a la consideración que da la Ley de Carreteras de Andalucía a esta carretera. Situadas en el límite Oeste de los Carasoles.

Además estas algunas de estas viviendas están consideradas como bienes patrimoniales ya que se han incorporado en el catálogo a sugerencia de la Delegación de Cultura en el Documento 4 Catalogo viene descritas en la ficha EPR 4

Estas viviendas se han clasificado como Suelo Urbano Consolidado y están incorporadas al SUC del núcleo de Los Carasoles, núcleo que ya figuraba en el Anexo de las NNSS provinciales de 1987 de aplicación en Zurgena antes del PGOU.

El objetivo de la línea de Edificación propuesta es conseguir que las viviendas que existen y están habitadas puedan mantener su situación.

4.- Carasoles Este



Este conjunto de viviendas que se pueden ver en la foto superior son unas viviendas históricas construidas con anterioridad a la consideración que da la Ley de Carreteras de Andalucía a esta carretera. Situadas en el límite Este de los Carasoles.

Estas viviendas se han clasificado como Suelo Urbano Consolidado y están incorporadas al SUC del núcleo de Los Carasoles, núcleo que ya figuraba en el Anexo de las NNSS provinciales de 1987 de aplicación en Zurgena antes del PGOU.

El objetivo de la línea de Edificación propuesta es conseguir que las viviendas que existen y están habitadas puedan mantener su situación.

5.- Chicago



Este conjunto de viviendas que se pueden ver en la foto superior son unas viviendas históricas construidas con anterioridad a la consideración que da la Ley de Carreteras de Andalucía a esta carretera. Situadas en el barrio histórico de Chicago al Sur de la Alfoquía.

Estas viviendas se han clasificado como Suelo Urbano No Consolidado como SUNC A2 dentro de un área de reparto que aglutina todas las agrupaciones de viviendas con cierta antigüedad y con bastante densidad, pero que precisan completar sus infraestructuras. Pertenecen al núcleo de la Alfoquía, núcleo que ya figuraba en el Anexo de las NNSS provinciales de 1987 de aplicación en Zurgena antes del PGOU.

El objetivo de la línea de Edificación propuesta es conseguir que las viviendas que existen y están habitadas puedan mantener su situación.

4.15. REVISIÓN DEL PLAN GENERAL

Tendrá lugar la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística cuando se altere sustancialmente la ordenación estructural prevista en el mismo, pudiendo ser dicha revisión parcial según lo establecido en el artículo 37.2 LOUA.

Se podrá considerar la oportunidad de proceder a su revisión, en caso de concurrir alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Cuando se incumpla la programación y gestión de la ordenación estructural establecida.
- b) Cuando se den circunstancias que no hubieran sido tenidas en cuenta y que alteren las previsiones en cuanto a población, recursos, empleo y vivienda que se establecen en el Plan, obligando a modificar los criterios generales de la ordenación.
- c) Cuando concurren circunstancias no previstas que impliquen la modificación de los criterios determinantes de la estructura general, modificaciones en la clasificación del suelo que suponga un aumento de más del 20% en suelo residencial, 30% en suelo turístico, 50% en industrial o 40% en terciario; así como por agotamiento de su capacidad, entendiéndose por ésta cuando el suelo disponible se haya agotado al 80% para cada uno de los usos del suelo urbanizable.
- d) La promulgación y entrada en vigor de una Ley Autonómica o Estatal así como la aprobación de planeamiento de ámbito supramunicipal, que vinculando las determinaciones del planeamiento general municipal así lo disponga o haga necesario.

4.15. RESUMEN GENERAL DE CLASIFICACIÓN DEL SUELO

CUADRO RESUMEN DE SUPERFICIES DEL MUNICIPIO		(S Has)	%
	TOTAL SUC	78,55	1,04
	TOTAL SUNC	95,94	1,31
	TOTAL SUES	83,05	1,13
	TOTAL SUENS	38,90	0,50
		292,43	3,99
SNU ESPECIAL PROTECCION LEGISLACION ESPECIFICA			
		(S Has)	%
CARRETERAS	ZEPLE-1	38,08	0,49
VIAS PECUARIAS DESLINDADAS	ZEPLE-2	48,13	0,63
PATRIMONIO HISTORICO DECLARADO	ZEPLE-3	6,18 (*)	
		88,37	1,12
SNU ESPECIAL PROTECCION POR PLANIFICACION TERRITORIAL O URBANISTICA			
		(S Has)	%
FORESTAL	ZEPPL-1	1.342,30	18,31
INTERES PAISAJISTICO	ZEPPL-2a	184,28	2,51
HABITAT PRIORITARIO	ZEPPL-2b	917,40	12,52
CAUCES	ZEPPL-2c	225,91	3,08
VIAS PECUARIAS NO DESLINDADAS	ZEPPL-2d	47,41	0,65
ENERGIA RENOVABLE	ZEPPL-3	27,95	0,38
INTERES ARQUEOLOGICO	ZEPPL-4a	65,09 (*)	
PATRIMONIO HISTORICO NO DECLARADO	ZEPPL-4b	(*)	
RECURSOS MINEROS	ZEPPL-5	683,10 (*)	
(*) INCLUIDO EN SNU-CN-SECANO Y OTROS)		2.745,25	37,45
SNU DE CARÁCTER NATURAL			
		(S Has)	%
CN-REGADIO	CH-R	330,23	4,51
CN-SECANO	CN-S	4.072,29	55,56
		4.402,52	60,06
SNU HABITAT RURAL DISEMINADO			
		(S Has)	%
HABITAT RURAL DISEMINADO	HRD	0,00	0,00
		0,00	0,00
	TOTAL SNU	7.329,88	100,00

SUSPENDIDO
ELIMINADO

SUSPENDIDO

5.4. CONSECUENCIAS DE LA PARTICIPACIÓN PÚBLICA EN EL AVANCE.

En el periodo de información pública del documento de Avance, se presentaron 33 sugerencias ya relacionadas, todas tenían el mismo contenido o similares y proponían la incorporación de áreas de terreno al conjunto de suelos destinados a edificar (suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable).

Se analizaron todas las propuestas, resultando a todas luces, un sobredimensionamiento de los suelos urbanos no consolidados y de los suelos urbanizables.

Se ha podido constatar que lo previsto en el Avance sobrepasaba la lógica urbanística, por lo que se han reducido sustancialmente las previsiones del Plan.

5.5. ACUERDO DE FORMULACIÓN DE INFORMACIÓN PÚBLICA DEL P.G.O.U. (APROBACIÓN INICIAL-PROVISIONAL).

Con fecha 12 de Julio de 2006 BOP nº 143 de 27 de julio de 2.006 se aprobó inicialmente el P.G.O.U. y se solicitaron los informes sectoriales.

Posteriormente se produjo un tiempo de reflexión debido a las discrepancias en cuanto al contenido del PGOU con la administración autonómica. En este tiempo se han acercado las posiciones y como consecuencia de este acercamiento surge este documento nuevo que pretende dar respuesta a todas las discrepancias.

En este periodo se presentaron numerosas alegaciones que no se llegaron a contestar porque estos documentos fueron reclamados para la investigación judicial en marcha.

No obstante los cambios que se han producido en el presente documento son sustanciales por lo que una vez que se apruebe el presente PGOU provisionalmente se abrirá un nuevo periodo de información pública para recoger las alegaciones de los habitantes y así mismo se solicitarán de nuevo los informes sectoriales.

El presente documento difiere sustancialmente del aprobado inicialmente por lo que procede un nuevo periodo de información pública para que los habitantes expresen su opinión al respecto.

5.6. RESULTADO DE LA PARTICIPACION PÚBLICA.

Como resultado del periodo de participación pública se recogieron un número indeterminado de Alegaciones. Todas estas alegaciones fueron incorporadas a los procedimientos judiciales abiertos contra el Ayuntamiento, sin que a la fecha se hayan devuelto. Por este motivo no se han podido responder.

5.7. ACUERDO DE FORMULACIÓN DE INFORMACIÓN PÚBLICA DEL P.G.O.U AÑO 2.011. (APROBACIÓN INICIAL- PROVISIONAL).

Una vez retomado de nuevo la redacción del PGOU y puesto que las modificaciones respecto a lo aprobado eran sustanciales, se decidió realizar otro periodo de alegaciones entre los días 27-04-2.011 y 27-05-2.011

5.8. RESULTADO DE LA PARTICIPACION PUBLICA.

. Durante ese periodo se recogieron las alegaciones que se contestaron en el informe de alegaciones que aparece en los anexos de este documento.

5.9. NUEVO DOCUMENTO 2.014. ACUERDO DE FORMULACIÓN DE INFORMACIÓN PÚBLICA DEL P.G.O.U AÑO 2.014. (APROBACIÓN INICIAL- PROVISIONAL).

Durante el año 2.012 se aprobaron distintas legislaciones/ reglamentos/ instrucciones que modificaban sustancialmente el marco legal del PGOU. Siendo la intención de la corporación adaptarse al nuevo marco legal, se redactó un nuevo documento (el presente) que será de nuevo sometido a información pública.

El resultado de dicho procedimiento de participación ha dado como consecuencia el presente documento que se ha modificado en el sentido de las alegaciones admitidas. El informe de alegaciones de este proceso se ha incorporado al documento en los anexos.

ANEXO III**Normas Urbanísticas:****Índice:**

CAPÍTULO 1: NORMAS GENERALES.....	3
CAPÍTULO 2: ORDENANZAS GENERALES.....	49
CAPÍTULO 3: ORDENANZAS PARTICULARES DE USOS Y EDIFICACIÓN.....	69
CAPÍTULO 4: ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN.....	87
CAPÍTULO 5: NORMAS DE APLICACIÓN EN SUELO NO URBANIZABLE.....	107
CAPÍTULO 6: NORMAS MEDIO-AMBIENTALES.....	136
CAPÍTULO 7: RÉGIMEN TRANSITORIO.....	144
CAPÍTULO 8: FICHAS DE PLANEAMIENTO.....	148

**INDICE CAPÍTULO I
NORMAS GENERALES.**

- 1 Disposiciones de Carácter General
 - 1.1 Disposiciones Previas
 - 1.1.1 Naturaleza, contenido y ámbito de aplicación del Plan General.
 - 1.1.2 Vigencia del Plan General.
 - 1.1.3 Efectos del Plan General.
 - 1.1.4 Modificaciones del Plan General.
 - 1.1.5 Revisión del Plan General
 - 1.1.6 Previsión de plazos.
 - 1.1.7 Documentación del Plan General.
 - 1.1.8 Interpretación del Plan General.
 - 1.2 Información Urbanística
 - 1.2.1 Publicidad del planeamiento.
 - 1.2.2 Consultas Directas.
 - 1.2.3 Consultas Previas.
 - 1.2.4 Informes urbanísticos.
 - 1.2.5 Cédulas Urbanísticas.
 - 1.2.6 Disposición común a las normas de información.
- 2 Régimen General del Suelo.
 - 2.1 Disposiciones Generales
 - 2.1.1 Facultades del derecho de propiedad.
 - 2.1.2 Contenido urbanístico de la propiedad del suelo.
 - 2.1.3 Transmisión de fincas y deberes urbanísticos.
 - 2.2 Divisiones Urbanísticas del Territorio
 - 2.2.1 Régimen Urbanístico del Suelo.
 - 2.2.2 División del Suelo. Clasificación.
 - 2.2.2.1 Suelo Urbano.
 - 2.2.2.2 Suelo No Urbanizable
 - 2.2.2.3 Suelo Urbanizable.
 - 2.2.2.4 Suelo de Sistemas Generales (S.G.)
 - 2.2.3 Usos del Suelo. Calificación.
 - 2.2.4 División del Suelo: Ordenación y Gestión.
 - 2.2.5 Ordenación Estructural. Elementos.
- 3 Normas de Regulación del Aprovechamiento Urbanístico del Suelo
 - 3.1 Principio de Equidistribución.
 - 3.2 Aprovechamiento Objetivo y Subjetivo.
 - 3.3 Aprovechamiento Medio.
 - 3.4 Cálculo del Aprovechamiento Medio.
 - 3.5 Transferencias de aprovechamiento.
 - 3.6 Reservas de Aprovechamiento.
 - 3.7 Compensaciones monetarias sustitutivas.
 - 3.8 Registro de Transferencias de Aprovechamientos.
- 4 Régimen urbanístico de las distintas clases de Suelo
 - 4.1 Generalidades
 - 4.1.1 Derechos generales.
 - 4.1.2 Deberes Generales.
 - 4.1.3 Disposición previa.
 - 4.2 Relativo al Suelo Urbano Consolidado

- 4.2.1 Suelo urbano consolidado.
- 4.2.2 Régimen del suelo urbano consolidado. Derechos y deberes.

4.3 Relativo al Suelo Urbanizable Ordenado y Urbano No Consolidado

- 4.3.1 Derechos urbanísticos.
- 4.3.2 Obligaciones urbanísticas.
- 4.3.3 Régimen del suelo urbanizable ordenado.
- 4.3.4 Régimen del suelo urbano no consolidado.

4.4 Relativo al Suelo Urbanizable Sectorizado.

- 4.4.1 Suelo urbanizable sectorizado.
- 4.4.2 Régimen del suelo urbanizable sectorizado.

4.5 Relativo al Suelo Urbanizable No Sectorizado.

- 4.5.1 Suelo urbanizable No sectorizado.
- 4.5.2 Régimen del suelo urbanizable No sectorizado.

4.6 Relativo a las Parcelaciones

- 4.6.1 Parcelación urbanística
- 4.6.2 Autorizaciones y régimen jurídico.
- 4.6.3 Indivisibilidad de terrenos.
- 4.6.4. Parcelaciones urbanísticas en SNU que no sean asentamientos reconocidos por el PGOU

4.7. Relativo a cualquier clase de suelo no consolidado y destinado a Sistema General

- 4.8. Relativo a los asentamientos urbanísticos existentes en suelo no urbanizable que se incorporan al planeamiento urbanístico.
- 4.9. Relativo a las viviendas existentes en suelo no urbanizable.

5 Desarrollo y ejecución del Plan General

5.1 Disposiciones Generales

- 5.1.1 La ejecución del planeamiento
- 5.1.2 La ejecución del planeamiento como función pública.
- 5.1.3 Contenido de la ejecución.
- 5.1.4 Organización temporal. Incumplimiento de plazos.
- 5.1.5 Gestión pública del planeamiento.
- 5.1.6 Convenios urbanísticos de gestión.

5.2 Presupuestos de Ejecución. La Ordenación

- 5.2.1 Disposición previa.
- 5.2.2 Convenios urbanísticos de Planeamiento.
- 5.2.3 Planes de Ordenación Intermunicipal.
- 5.2.4 Plan de Sectorización.
- 5.2.5 Planes Parciales de Ordenación.
- 5.2.6 Planes Especiales.
- 5.2.7 Estudios de Detalle.
- 5.2.8 Catálogos.
- 5.2.9 Otros instrumentos de ordenación complementarios.
- 5.2.10 Ordenanzas Específicas.

5.3 La Actuación por Unidades de Ejecución

5.3.1 Disposiciones Generales

- 5.3.1.1 La Unidad de Ejecución. Características.
- 5.3.1.2 Delimitación de Unidades de Ejecución.
- 5.3.1.3 Entidades Urbanísticas Colaboradoras.
- 5.3.1.4 Reparcelación: Objeto.
- 5.3.1.5 Procedimiento y efectos de la Reparcelación.
- 5.3.1.6 Clases de reparcelación.
- 5.3.1.7 Gastos de urbanización.

- 5.3.1.8 Sistemas de actuación. Elección del sistema.
- 5.3.2 El sistema de expropiación.
 - 5.3.2.1 Definición
 - 5.3.2.2 Gestión indirecta por concesión: iniciativa de agente urbanizador o de la Administración.
 - 5.3.2.3 Adjudicación de la concesión.
 - 5.3.2.4 Justiprecio. Formas de pago.
 - 5.3.2.5 Liberación de la expropiación.
- 5.3.3 El Sistema de Cooperación
 - 5.3.3.1 Definición y características del sistema de cooperación.
 - 5.3.3.2 Cooperación por sustitución.
 - 5.3.3.3 Pago de gastos y cuenta de liquidación.
- 5.3.4 El Sistema de Compensación.
 - 5.3.4.1 Definición, Características del sistema y efectos.
 - 5.3.4.2 Iniciativa y establecimiento del sistema.
 - 5.3.4.3 Procedimiento abreviado.
 - 5.3.4.4 Consecuencias de propietarios no adheridos y miembros incumplidores.
 - 5.3.4.5 Proyecto de Reparcelación.
 - 5.3.4.6 Incumplimiento de deberes. Sustitución del sistema de Compensación.
 - 5.3.4.7 Sustitución del sistema de Compensación. Efectos.
- 5.4 Ejecución de las Obras de Edificación
 - 5.4.1 Solar.
 - 5.4.2 Presupuestos de la edificación.
 - 5.4.3 Edificación de parcelas y solares.
 - 5.4.3 Cumplimiento de plazos.
 - 5.4.4 Iniciativa del agente urbanizador - edificador
 - 5.4.5 Concurso para sustitución de propietario incumplidor
- 5.5 Otras Formas de Ejecución
 - 5.5.1 La ejecución de obras públicas ordinarias
 - 5.5.2 La ejecución en áreas de gestión integrada.
- 6. Expropiación Forzosa Ocupación Directa:
 - 6.1 Expropiación forzosa
 - 6.1.1 Supuestos Expropiatorios.
 - 6.1.2 Legislación aplicable y procedimientos expropiatorios.
 - 6.1.3 Procedimiento de tasación conjunta. Efectos
 - 6.1.4 Pago del justiprecio y ocupación de fincas.
 - 6.1.5 Reversión de terrenos expropiados.
 - 6.2 Ejecución de las Dotaciones
 - 6.2.1 Suelo destinado a dotaciones.
 - 6.2.2 Cumplimiento de plazos. Efectos
 - 6.2.3 Ocupación directa.
 - 6.2.4 Indemnización por ocupación temporal.
- 7. Instrumentos de Intervención del Mercado del Suelo..
 - 7.1 El Patrimonio Público del Suelo
 - 7.1.1 Naturaleza y Finalidad
 - 7.1.2 Gestión del patrimonio público del suelo.
 - 7.1.3 Bienes y recursos integrantes del patrimonio público de suelo
 - 7.1.4 Reservas de terrenos.
 - 7.1.5 Incorporación al proceso urbanizador.
 - 7.1.6 Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.
 - 7.1.7 Disposición sobre los bienes de los patrimonios públicos de suelo.
 - 7.2 Derecho de Superficie

- 7.2.1 Definición del Derecho de superficie.
- 7.3 Derechos de Tanteo y Retracto
 - 7.3.1 Delimitación de áreas.
 - 7.3.2 Procedimiento y efectos.
- 8 Intervención en la edificación y uso del suelo. Disciplina urbanística. Licencias
 - 8.1 Disposición Previa
 - 8.2 Licencias
 - 8.2.1 Actos sujetos a licencia.
 - 8.2.2 Actos promovidos por Administraciones Públicas.
 - 8.2.3 Competencia y procedimiento.
 - 8.2.4 Plazos y caducidad de la licencia.
 - 8.2.5 Licencias urbanísticas disconformes con la nueva ordenación urbanística.
 - 8.2.6 Transmisión y Modificación de Licencias de Obras
 - 8.2.7 Ordenanza de Tramitación.
 - 8.3 El Deber de Conservación
 - 8.3.1 Deber de conservación de las obras de urbanización
 - 8.3.1.1 Entidades de Conservación
 - 8.3.1.2 Recepción de las obras de urbanización
 - 8.3.2 De edificaciones e inmuebles en general
 - 8.3.2.1 Deber de Conservación y de rehabilitación.
 - 8.3.2.2 Contenido del Deber de Conservación.
 - 8.3.2.3 Inspección periódica de construcciones y edificaciones.
 - 8.3.2.4 Conservación, Consolidación y Mejora de los Bienes Inmuebles Declarados BIC.
 - 8.3.2.5 Deber de Conservación de los Inmuebles Catalogados por el Planeamiento.
 - 8.3.2.6 Ruina urbanística.
 - 8.3.2.7 Efectos de la declaración de ruina urbanística.
 - 8.3.2.8 Ruina física inminente.
 - 8.3.2.9 Ordenes de ejecución de obras de conservación y mejora.
 - 8.3.2.10 Ordenanza Municipal.
 - 8.4 Disciplina Urbanística
 - 8.4.1 Inspección urbanística.
 - 8.4.2 Protección de la legalidad urbanística.
 - 8.4.3 Infracciones urbanísticas.
- 9 Normativa de Protección.
 - 9.1 Normas Generales
 - 9.1.1 Ámbito de aplicación
 - 9.1.2 Patrimonio protegido
 - 9.1.3 Protección del Medio Físico
 - 9.1.4 Prevención medioambiental
 - 9.1.5 Medidas de protección del suelo y paisaje.
 - 9.1.6 Medidas de Protección atmosférica
 - 9.1.7 Protección del arbolado y terrenos forestales
 - 9.1.8 Sobre aguas y recursos hídricos.
 - 9.1.9 Normativa Sectorial de obligado cumplimiento.
 - 9.2 Prevención Ambiental del PGOU
 - 9.2.1 Ámbito de aplicación
 - 9.2.2 Condiciones para todos los usos.
 - a) Condiciones de planeamiento
 - b) condiciones de urbanización.
 - 9.2.3 Condiciones para Uso Industrial

10 Regulación de Usos y Condiciones Urbanísticas

10.1 Regulación de Usos

10.1.1 Definición y Ámbito de aplicación.

10.1.2 Tipos de Usos.

1. Globales y Pormenorizados.

2. Usos Dominantes y Usos Compatibles.

3. Usos Prohibidos.

4. Usos en función de su regulación y/o adecuación a Normas del PGOU.

5. Usos del Suelo atendiendo a su régimen: Usos Públicos y Usos Privados.

10.1.3 Clasificación de Usos.

10.1.3.1 Clasificación de los usos

10.1.3.2 Condiciones generales de implantación.

10.1.3.3 Cambios de calificación o usos del suelo

10.1.3.4 Condiciones de la modificación

10.1.3.5 Norma general de Compatibilidad de Usos

10.1.3.6 Usos posibles de la edificación

10.1.3.7. Cuadro de Compatibilidad de Usos

11 Disposición final.

Disposiciones de Carácter General

1.1. Disposiciones Previas

1.1.1. Naturaleza, contenido y ámbito de aplicación del Plan General.

1. EL presente Plan tiene la naturaleza jurídica de Plan General de Ordenación Urbanística estableciendo, en el marco de los Planes de Ordenación del Territorio, la ordenación urbanística de la totalidad del término municipal de Zurgena, con el contenido y alcance atribuidos a estos Planes por la legislación urbanística vigente.

Dicha legislación viene conformada por las disposiciones autonómicas y estatales de aplicación que a apartado enunciativo se reseñan como sigue:

Estatales:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo. BOE nº 154 de 16 de Junio de 2.008

Autonómicas:

- Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y su Modificación L2/2012; siendo de aplicación con carácter supletorio y en lo que sea compatible con esta Ley, mientras no se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario, según los términos de su Disposición Transitoria Novena:

a) El Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento.

b) El Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística

c) El Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística.

-Ley 13/2005 de 11 de Noviembre, de Medidas para la vivienda Protegida y el Suelo

-Ley 1/2006 de 16 de Mayo de modificación de Ley 7/2002 y su Modificación L2/2012 y Ley 13/2005.

2. Es el resultado de la redacción del primer documento de planeamiento general, y sustituye a la normativa provincial que se venía aplicando hasta la fecha.

3. El Plan General de Ordenación Urbanística de Zurgena tiene por objeto establecer la ordenación estructural del término municipal constituido por la estructura general y por las directrices que resultan del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio mediante el establecimiento de las determinaciones legalmente previstas. Contiene las previsiones generales de programación y gestión de la ordenación estructural, los criterios y circunstancias cuya concurrencia haga procedente la revisión del Plan, así como la valoración, justificación y coherencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establecen los planes territoriales,

sectoriales y ambientales (Artículo 10 LOUA Y MODIFICACIONES DE LA L2/2012 Y Artículo 23 de Ley 13/2.005). Establece asimismo la programación para el desarrollo, gestión y ejecución de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, unidades de ejecución, sistemas locales y sistemas generales que no forman parte de la ordenación estructural, a tenor de lo establecido en el artículo 18 de la LOUA Y MODIFICACIONES DE LA L2/2012 Y Artículo 23 de Ley 13/2.005.

4. Las disposiciones de este planeamiento general pasan a formar parte del ordenamiento urbanístico con un carácter complementario a la Ley y sus Reglamentos de ejecución, cumpliendo con la función delimitadora de las facultades del derecho de propiedad sobre el suelo conforme a la citada legislación, cuyo bloque normativo se complementa con las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, que en su caso se aprueben por el órgano autonómico competente, y con las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización (Artículo 7.2 LOUA).

5. Las Normas Urbanísticas contenidas en este documento son vinculantes y de aplicación directa, sin perjuicio de incorporar puntualmente directrices o recomendaciones de carácter indicativo (Artículo 19.1.b LOUA)

1.1.2. Vigencia del Plan General.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística entra en vigor una vez publicado el acuerdo de su aprobación definitiva así como el contenido del articulado de sus normas en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano autonómico competente previo depósito en el correspondiente registro (Artículos 31, 40 y 41 LOUA Y MODIFICACIONES DE LA L2/2012), y ello conlleva la sustitución del precedente planeamiento de aplicación.

2. El Plan General de Ordenación Urbanística tiene vigencia indefinida, ello sin perjuicio de la posibilidad de su suspensión o efectos de la entrada en vigor sobrevinida de Planes de Ordenación de ámbito subregional en los términos que previene el artículo 35 de la LOUA, así como de eventuales modificaciones del mismo.

1.1.3. Efectos del Plan General.

La aprobación del Plan General supone la producción inmediata de los siguientes efectos según previene el artículo 34 de la LOUA Y MODIFICACIONES DE LA L2/2012:

a) La vinculación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones al destino que resulte de su clasificación y calificación y al régimen urbanístico que les sea de aplicación

b) La declaración en situación de fuera de ordenación de las instalaciones, construcciones y edificaciones erigidas con anterioridad que resulten disconformes con la nueva ordenación, en los términos que disponga el instrumento de planeamiento de que se trate.

A los efectos de la situación de fuera de ordenación deberá distinguirse, en todo caso, entre las instalaciones, construcciones y edificaciones totalmente incompatibles con la nueva ordenación, en las que será de aplicación el régimen propio de dicha situación legal, y las que sólo parcialmente sean incompatibles con aquella, en las que se podrán autorizar, además, las obras de mejora o reforma que se determinen. Las instalaciones, construcciones y edificaciones que ocupen suelo dotacional público o impidan la efectividad de su destino son siempre incompatibles con la nueva ordenación y deben ser identificadas en el instrumento de planeamiento.

Para las instalaciones, construcciones y edificaciones realizadas al margen de la legalidad urbanística para las que no resulte posible adoptar las medidas de protección de la legalidad urbanística ni el restablecimiento del orden jurídico perturbado, reglamentariamente podrá regularse un régimen asimilable al de fuera de ordenación, estableciendo los casos en los que sea posible la concesión de autorizaciones urbanísticas necesarias para las obras de reparación y conservación que exijan el estricto mantenimiento de las condiciones de seguridad, habitabilidad y salubridad del inmueble.

c) La obligatoriedad del cumplimiento de sus disposiciones por todos los sujetos, públicos y privados, siendo nulas las reservas de dispensación

d) La ejecutividad de sus determinaciones a los efectos de la aplicación por la Administración Pública de cualesquiera medios de ejecución forzosa

e) La declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los terrenos, las instalaciones, las construcciones y las edificaciones correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres, cuando se prevean obras públicas ordinarias o se delimiten unidades de ejecución para cuya ejecución sea precisa la expropiación. Se entenderán incluidos en todo caso los terrenos precisos para las conexiones exteriores con las redes, infraestructuras y servicios.

f) El derecho de cualquier persona al acceso y consulta de su contenido

1.1.4. Modificaciones del Plan General.

1. Se considera como modificación del Plan General de Ordenación Urbanística aquella alteración de la ordenación establecida que no constituya supuesto de revisión conforme a lo establecido en la legislación urbanística y en estas Normas, y, en general, las que puedan aprobarse sin reconsiderar la globalidad del Plan o la coherencia de sus previsiones por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, a la ordenación estructural.

2. No tendrán la consideración de modificaciones a efectos del presente Plan:

a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan General de Ordenación Urbanística reservan al planeamiento de desarrollo, según lo previsto en estas normas y, según establece con carácter general en el artículo 36.1 de la LOUA, remitiendo a Planes Parciales de Ordenación y Planes Especiales respecto de la ordenación pormenorizada potestativa, así como las que el propio Plan General permite efectuar mediante Estudio de Detalle.

b) Los Planes de Sectorización, que pueden innovar y complementar la ordenación establecida por el Plan General de Ordenación Urbanística (Artículo 12 LOUA)

c) La delimitación de unidades de ejecución y fijación de los sistemas de actuación y/o sus modificaciones

d) La delimitación de unidades de ejecución comprensivas de terrenos que pertenecientes a suelo urbano no consolidado y urbanizable exijan una gestión común de la actividad de ejecución para la adecuada resolución que pueda plantearse en el borde de dichos suelos (Artículo 105.4 LOUA)

e) La reordenación de los usos de las unidades de ejecución, si se conservan o aumentan los espacios libres y la nueva ordenación lleva consigo una mejora de la calidad de dichos espacios, debiendo formularse en tal caso el oportuno Estudio de Detalle.

f) La modificación y/o concreción de usos pormenorizados, compatibles con el uso global, en los términos que previenen estas Normas.

g) Los acuerdos puntuales de interpretación de este Plan General de Ordenación Urbanística y la aprobación de Ordenanzas Especiales, para el desarrollo o aclaración de aspectos concretos del Plan, previstas o no en estas Normas.

h) La corrección de errores materiales, aritméticos o de hecho, de conformidad con la legislación aplicable.

3. Las modificaciones puntuales del planeamiento pueden tener lugar en cualquier momento y deben justificar expresamente la necesidad de la alteración y concretamente las mejoras que supongan las soluciones propuestas, debiendo en cualquier caso cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y objetivos previstos en la LOUA Y MODIFICACIONES DE LA L2/2012 y en este Plan.

4. En cualquier innovación del planeamiento, salvo las excepciones apuntadas en el apartado 2 de esta norma, se observarán iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación teniendo idénticos efectos en los términos que previene la LOUA Y MODIFICACIONES DE LA L2/2012, siendo destacable reseñar:

a) Que es competencia del Ayuntamiento la aprobación de las innovaciones de los Planes Generales de Ordenación Urbanística salvo aquéllas que afecten a la ordenación estructural, en cuyo caso la competencia corresponde al órgano autonómico.

b) Que las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos requerirán el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

c) Que en el supuesto contemplado en el artículo 36.3 de la LOUA, la Consejería competente puede obligar al Ayuntamiento para que proceda a la correspondiente innovación del planeamiento (por la entrada en vigor sobrevenida de Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional que hagan necesaria su adaptación)

1.1.5 Revisión del Plan General

Tendrá lugar la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística cuando se altere sustancialmente la ordenación estructural prevista en el mismo, pudiendo ser dicha revisión parcial según lo establecido en el artículo 37.2 LOUA.

Se podrá considerar la oportunidad de proceder a su revisión, en caso de concurrir alguna de las siguientes circunstancias:

a) Cuando se incumpla la programación y gestión de la ordenación estructural establecida.

b) Cuando se den circunstancias que no hubieran sido tenidas en cuenta y que alteren las previsiones en cuanto a población, recursos, empleo y vivienda que se establecen en el Plan, obligando a modificar los criterios generales de la ordenación.

c) Cuando concurren circunstancias no previstas que impliquen la modificación de los criterios determinantes de la estructura general, modificaciones en la clasificación del suelo que suponga un aumento de más del 20% en suelo residencial, 30% en suelo turístico, 50% en industrial o 40% en terciario; así como por agotamiento de su capacidad, entendiéndose por ésta cuando el suelo disponible se haya agotado al 80% para cada uno de los usos del suelo urbanizable.

d) La promulgación y entrada en vigor de una Ley Autonómica o Estatal así como la aprobación de planeamiento de ámbito supramunicipal, que vinculando las determinaciones del planeamiento general municipal así lo disponga o haga necesario.

1.1.6 Previsión de plazos.

El presente PGOU contiene entre sus documentos la Programación (programa de actuación) con la previsión de los plazos de la ejecución del planeamiento en función de la necesidad de los suelos a transformar, la clase de suelo y los instrumentos de ordenación.

El incumplimiento de plazos puede dar lugar al cambio del sistema de actuación o sustitución por gestión indirecta en cada una de las fases de la programación, en los términos previstos en la LOUA.

1.1.7. Documentación del Plan General.

El Plan General contiene las determinaciones de carácter general para la totalidad del territorio y las específicas relativas a cada clase de suelo y, que por la singularidad de la adecuación a la normativa urbanística en vigor, se desarrolla en los siguientes documentos:

Documento 1. La Memoria General.

Documento 2. Planos

Documento 3. Normas Urbanísticas y Ordenanzas

Documento 4. Catálogo de Bienes y Espacio Protegidos.

Documento 5. Estudio de Impacto Ambiental

Documento 6 Estudio Económico Financiero

Anexos: 1.-Informe de Sostenibilidad.
 2.-Resumen Ejecutivo.
 3.-Informe de Alegaciones.
 4.-Anexo de Sanidad.
 5.- Inventario Asentamientos urbanísticos.

1.1.8. Interpretación del Plan General.

1. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Zurgena en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades de la Junta de Andalucía conforme a la legislación vigente y de las funciones propias de los órganos jurisdiccionales.

2. Los distintos documentos del Plan integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse en relación con el contexto y con los antecedentes históricos y legislativos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan, y atendida la realidad social en que se apliquen.

Las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística se interpretarán con arreglo al valor de sus documentos, en razón de sus contenidos y, a sus fines y objetivos expresados en la Memoria. Si no obstante lo anterior, subsistiera imprecisión en sus determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación del Plan que resulte más favorable a efectos del aumento de espacios libres, la disminución del deterioro del paisaje y de la imagen urbana, la referida al tipo de documento plano y escala de determinación más concreta, siempre de acuerdo con los criterios inspiradores del Plan, y en atención al interés general de la colectividad

3. Los datos relativos a superficies de los distintos ámbitos de planeamiento y gestión en suelo urbano y urbanizable, constituyen la mejor aproximación que permite la medición realizada sobre la base cartográfica disponible. En el supuesto de no coincidencia de dicha medición con la real del terreno comprendido dentro de los referidos ámbitos para el desarrollo pormenorizado de las previsiones del Plan General, podrá corregirse el dato de superficie, aumentándolo o disminuyéndolo, mediante documentación justificativa (básicamente planos topográficos oficiales o medición real) a la que se aplicará, en su caso, el índice de edificabilidad y/o

aprovechamiento urbanístico definido en la ficha correspondiente, debiéndose ajustar las cesiones en proporción a las nuevas superficies.

4. Los actos realizados al amparo de una norma del presente Plan General que persigan un resultado prohibido o contrario al mismo o al Ordenamiento Urbanístico en general, se considerarán ejecutados en fraude de ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiera tratado de eludir.

1.2. Información Urbanística

1.2.1. Publicidad del planeamiento.

El principio básico de publicidad que debe regir el planeamiento constituye uno de los efectos del mismo, traducido en la LOUA Y MODIFICACIONES DE LA L2/2012 como el derecho de cualquier persona al acceso y consulta de su contenido, garantizándose dicha publicidad en los términos de la citada Ley no sólo con la publicaciones pertinentes, sino también por la existencia en el Ayuntamiento y Consejería competente de Registros administrativos de los instrumentos de planeamiento por ellos aprobados. Las copias de los documentos de los instrumentos de planeamiento correspondiente expedidas por el registro, una vez en vigor y con los debidos requisitos, acreditan a todos los efectos legales el contenido de los mismos (Artículo 40.LOUA Y MODIFICACIONES DE LA L2/2012).

Sin perjuicio de que en la medida de lo posible se pueda facilitar el acceso y conocimiento del planeamiento por medios y procedimientos informáticos y telemáticos o por ediciones convencionales, dicho ejercicio así como en particular el conocimiento de la situación urbanística a que están sometidas las fincas, podrá hacerse efectivo a través de cualquiera de los siguientes medios:

- a. Consulta directa
- b. Consultas previas
- c. Informes urbanísticos
- d. Cédulas urbanísticas

1.2.2. Consultas Directas.

Toda persona tiene derecho a tomar vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General de Ordenación Urbanística y de los instrumentos de desarrollo y complementarios del planeamiento, en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los consultantes para la localización de los documentos de su interés.

1.2.3 Consultas Previas.

1. Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así lo requiera su objeto, deberá acompañarse de anteproyectos o croquis suficientes para su adecuada comprensión.

2. Los propietarios de terrenos clasificados como urbanizable no sectorizado tienen derecho a formular ante el Ayuntamiento consulta sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos; sin perjuicio del desarrollo reglamentario del ejercicio de este derecho en los términos que previene el artículo 50.C) a) LOUA Y MODIFICACIONES DE LA L2/2012, y conforme al mismo, el plazo máximo para evacuar la consulta, que sólo tendrá alcance informativo y no vinculará a la Administración, será de tres meses, pudiendo entenderse evacuada en sentido negativo por el mero transcurso de dicho plazo máximo

1.2.4. Informes urbanísticos.

Todo administrado tiene derecho a que se le informe por escrito sobre el régimen y condiciones urbanísticas aplicables a una finca o ámbito determinado, el cual deberá emitirse, en defecto de disposición legal o reglamentaria expresa, en el plazo máximo de un mes desde la fecha de la solicitud por el servicio municipal determinado al efecto. La solicitud de informe debe ir acompañada de plano de emplazamiento de la finca, con referencia a los planos de Plan General o bien la denominación oficial precisa del polígono o sector objeto de la consulta. Los servicios municipales podrán requerir al consultante cuantos otros datos de localización y antecedentes fuesen necesarios.

1.2.5. Cédulas Urbanísticas.

1. Mediante Ordenanza especial se creará y regulará la Cédula Urbanística, como documento acreditativo del régimen urbanístico de aplicación a un terreno o edificio determinado en la fecha de su expedición. La Cédula se expedirá a petición por escrito del interesado, acompañando plano de emplazamiento de la finca a escala adecuada y cuantos otros datos les sean requeridos por los servicios municipales.
2. La Cédula Urbanística hará referencia a las siguientes circunstancias:
 - a) Situación de la finca, con expresión de sus linderos y si está o no edificada.
 - b) Plan de Ordenación por cuyas determinaciones se encuentre afectada, y fecha de aprobación del instrumento de planeamiento de que se trate.
 - c) Clase y categoría de suelo en la que se halle enclavada.
 - d) Unidad de ejecución o sector de que se trate.
 - e) Uso o intensidad que tenga atribuida por el Plan o Normas.
 - f) Aprovechamiento lucrativo resultante de las condiciones de ordenación, en función de los criterios de cálculo de éste establecido por el Plan General o el planeamiento de desarrollo del mismo.
 - g) Sistema de actuación aplicable a la unidad de ejecución.
 - h) En su caso, unidad de ejecución o área de reparto donde podrá o deberá hacer efectivo su derecho al aprovechamiento si existiera defecto de aprovechamiento, o a la que estuviese adscrita el terreno en caso de estar prevista la obtención del mismo.

1.2.6. Disposición común a las normas de información.

1. El valor acreditativo de los informes y cédulas urbanísticas se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento. No obstante la existencia de error suministrada, en su caso, al interesado deberá ser considerada y su incidencia valorada en cuantas resoluciones administrativas haya dado lugar. En todo caso la información suministrada por escrito que fuere errónea genera, en cuanto supone un funcionamiento anormal de la Administración, derecho del interesado a ser indemnizado, si así procediere pero nunca implicará legitimidad para la ejecución contraria al planeamiento.
2. Cuando los informes o cédulas urbanísticas entrañen la resolución de interpretaciones, dudas o aspectos contradictorios de las determinaciones del planeamiento, su emisión requerirá pronunciamiento previo de la Comisión Informativa de Urbanismo como órgano municipal competente que resolverá la cuestión motivadamente. Sus dictámenes cuando tengan alcance general, serán publicados adecuadamente con el fin de que sea generalizable para casos similares, y, se incorporarán como anexos al Plan o instrumento afectado.
3. La expedición de copias y la emisión de informes y cédulas urbanísticas devengarán a favor de la Administración los derechos económicos que procedan, de conformidad con lo dispuesto en la Ordenanza Fiscal correspondiente.

2. Régimen General del Suelo.

2.1. Disposiciones Generales

2.1.1 Facultades del derecho de propiedad.

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 7 y 8 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, el régimen urbanístico de la propiedad del suelo es estatutario y resulta de su vinculación a concretos destinos, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial urbanística.
2. La previsión de edificabilidad por la ordenación territorial y urbanística, por sí misma, no la integra en el contenido del derecho de propiedad del suelo. La patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen correspondiente, en los términos dispuestos por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.
3. El derecho de propiedad del suelo comprende las facultades de uso, disfrute y explotación del mismo conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación aplicable por razón de las características y situación del bien. Comprende asimismo la facultad de

disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas de relación entre ellas establecido en el artículo 17 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, RD legislativo 2/2008.

4. Las facultades del apartado anterior alcanzarán al vuelo y al subsuelo sólo hasta donde determinen los instrumentos de ordenación urbanística, de conformidad con las leyes aplicables y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público.

2.1.2. Contenido urbanístico de la propiedad del suelo.

1. La clasificación y las restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo vinculan los terrenos y las construcciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes destinos y usos, y definen la función social de los mismos delimitando el contenido del derecho de propiedad.

2. El uso urbanístico del subsuelo se acomodará a las previsiones de este Plan General, quedando en todo caso su aprovechamiento subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo tipo. Sin perjuicio de lo expuesto, el uso del subsuelo se determinará en los proyectos de ejecución de obras, de tal forma que aprobado el proyecto correspondiente, se entenderá que se agota el aprovechamiento máximo del subsuelo teniendo a partir de lo proyectado el subsuelo carácter público.

3. Los derechos y deberes se definen en los planos de usos y gestión en las determinaciones, incluidas las cargas complementarias de urbanización. En cualquier caso, forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por razón de su clasificación, los derechos y deberes fijados en los artículos 50 y 51 respectivamente de la LOUA y su Modificación L2/2012.

2.1.3 Transmisión de fincas y deberes urbanísticos.

La transmisión de fincas no modificará la situación del titular de las mismas respecto de los deberes establecidos por la legislación urbanística y el presente Plan, o exigibles por los actos de ejecución derivados del mismo, operando la subrogación del nuevo titular en los términos y con los efectos previstos en el artículo 19 de del Texto Refundido de la Ley de Suelo 2/2008.

2.2. Divisiones Urbanísticas del Territorio

2.2.1. Régimen Urbanístico del Suelo.

El régimen urbanístico del Suelo se establece, de acuerdo a la legislación urbanística aplicable mediante:

- a) Clasificación del Suelo, estableciendo su régimen general.
- b) Calificación del Suelo, fijando usos e intensidades de aprovechamiento y marcando zonas de ordenación uniforme.
- c) Programación urbanística, determinando los plazos de desarrollo, gestión y ejecución del Plan.

2.2.2. División del Suelo. Clasificación.

1. La Clasificación constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y es determinante de su régimen jurídico, definiendo y precisando el contenido urbanístico de los derechos y deberes de los propietarios.

2. Según la realidad consolidada y el destino previsto por el Plan para las distintas áreas, y, atendiendo a su distinta posición y funcionalidad en la estructura general del territorio, el Plan General divide el suelo de la totalidad del municipio en Suelo urbano, Suelo no urbanizable y Suelo urbanizable según se señala en los siguientes apartados.

2.2.2.1. Suelo Urbano.

1. Suelo Urbano (S.U.): Conforme a lo establecido en el artículo 45 de la LOUA y modificaciones de la L2/2012, se adscriben a esta clase de suelo los que se encuentran en alguna de las siguientes circunstancias:

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

2. Dentro de esta clase de suelo, y según lo establecido en el artículo 45.2 de la LOUA Y MODIFICACIONES DE LA L2/2012, se diferencian las categorías de Suelo Urbano Consolidado (S.U.C.) y Suelo Urbano No Consolidado (S.U.N.C.), siendo este último que comprende los terrenos que adscriba a esta clase de suelo por precisar una actuación de transformación urbanística debida a alguna de las siguientes circunstancias:

a) Constituir vacíos relevantes que permitan la delimitación de sectores de suelo que carezcan de los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos y requieran de una actuación de renovación urbana que comporte una nueva urbanización conectada funcionalmente a la red de los servicios e infraestructuras existentes.

b) Estar sujeta a una actuación de reforma interior por no contar la urbanización existente con todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos en la proporción y con las características adecuadas para servir a la edificación existente o que se vaya a construir en ellos, ya sea por precisar la urbanización de la mejora o rehabilitación, o bien de su renovación por devenir insuficiente como consecuencia del cambio de uso o edificabilidad global asignado por el planeamiento.

c) Precisar de un incremento o mejora de dotaciones, así como en su caso de los servicios públicos y de urbanización existentes, por causa de un incremento del aprovechamiento objetivo derivado de un aumento de edificabilidad, densidad o de cambio de uso que el instrumento de planeamiento atribuya o reconozca en parcelas integradas en áreas homogéneas respecto al aprovechamiento preexistente. Se presumirá que este aumento de edificabilidad o densidad o cambio de uso requiere el incremento o mejora de las dotaciones, y en su caso de los servicios públicos y de urbanización, cuando dicho incremento comporte un aumento del aprovechamiento objetivo superior al diez por ciento del preexistente.

3. El Suelo Urbano se delimita en el plano de "Clasificación de Suelo y Gestión" y "Ordenanzas, Alineaciones y Usos del Suelo".

El presente PGOU delimita las siguientes Unidades de Ejecución y Sectores:

AREA REPARTO	NUCLEO ASENT. ASOCIAD	UE SECTOR AREA	SUPERFICIE (M2)	USO
AR-ZUR-R01	ZURGENA	ZU-R01	13.746,00	RES
	ZURGENA	ZU-R02	18.518,00	RES
AR-ZUR-R02a	ALFOQUIA	AF-R01	24.150,00	RES
	ALFOQUIA	AF-R02	19.340,00	RES
	ALFOQUIA	AF-R03	13.730,00	RES
	ALFOQUIA	AF-R04	9.898,00	RES
	ALFOQUIA	AF-R05	10.600,00	RES
	ALFOQUIA	AF-R06	5.570,00	RES
	ALFOQUIA	AF-R07	18.358,00	RES
	ALFOQUIA	AF-R08	5.747,00	RES
	ALFOQUIA	AF-R09	10.115,00	RES
AR-ZUR-R02b	ALFOQUIA	AF-R10	18.846,00	RES
	ALFOQUIA	AF-R11	10.080,00	RES
	ALFOQUIA	AF-R12	11.870,00	RES
	ALFOQUIA	AF-R13	7.122,00	RES
	ALFOQUIA	AF-R14	5.062,00	RES
	ALFOQUIA	AF-R15	2.065,00	RES
	ALFOQUIA	AF-R16	30.536,00	RES
AR-ZUR-R02c	ALFOQUIA	AF-R17	18.598,00	RES
	ALFOQUIA	AF-R18	131.573,00	RES
	ALFOQUIA	AF-R19	61.861,00	RES
	ALFOQUIA	AF-R20	12.424,00	RES
AR-ZUR-R03	CUCADOR	CU-R01	39.433,00	RES
	CUCADOR	CU-R02	16.877,00	RES
AR-ZUR-R04	CARASOLS	CA-R01	46.004,00	RES
	CARASOLS	CA-R02	16.622,00	RES
	CARASOLS	CA-R03	7.889,00	RES
AR-ZUR-R05	LLANOS	LLA-R02	12.979,00	RES
	LLANOS	LLA-R01	19.963,00	RES
	LLANOS	LLA-R03	84.250,00	RES
AR-ZUR-R06	MENCHON	ME-R01	11.365,00	RES
	MENCHON	ME-R02	16.599,00	RES
AR-ZUR-R07	PALACES	PA-R01	14.723,00	RES
	PALACES	PA-R02	14.019,00	RES
	PALACES	PA-R03	9.485,00	RES
			770.017,00	
AR-ZUR-I01	ZURGENA	ZU-I01	7.005,00	IND
			7.005,00	

Así mismo el PGOU delimita diferentes áreas que no se encuentran adscritas a ninguna Unidad de Ejecución por no precisar de gestión urbanística que son:

AR SIN U.E.	ALFOQUIA	A01	52.973,00	RES
	ALFOQUIA	A02	48.538,00	RES
	CUCADOR	A03	19.193,00	RES
	PALACES	A04	61.659,45	RES
			182.363,45	

2.2.2.2. Suelo No Urbanizable

1. Suelo No Urbanizable (S.N.U.): Conforme a lo previsto en el artículo 46 de la LOUA Y MODIFICACIONES DE LA L2/2012, pertenecen al suelo no urbanizable los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística adscriba a esta clase de suelo por:

- a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.
- b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
- c) Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de ordenación urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.
- d) Entenderse necesario para la protección del litoral.
- e) Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizado o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.
- f) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.
- g) Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.
- h) Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.
- i) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
- j) Proceder la preservación de su carácter no urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.
- k) Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

2. El Suelo No Urbanizable delimitado en este Plan General, se divide en las siguientes categorías:

Suelos de Especial Protección por Legislación Específica

Suelos de Especial Protección por el Planificación territorial o Urbanística.

Suelos de Carácter Natural

Suelos de Hábitat Rural Diseminado

Dentro de estas categorías, se incluyen varias subcategorías en función del diferente régimen de protección que se contienen.

3.- Edificaciones en suelo no urbanizable. Todas aquellas edificaciones construidas, a la entrada en vigor del PGOU, dentro del suelo no urbanizable se atendrán al régimen especial contenido en el D2/2012 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 BOJA nº 19 de 30 de Enero de 2.012.

4. La delimitación del Suelo No Urbanizable aparece grafiada en el plano de "Estructura General. Clasificación del Suelo."

2.2.2.3. Suelo Urbanizable.

1. Comprende los terrenos que pueden ser objeto de transformación en los términos establecidos en la legislación urbanística y así previstos por este Plan General, por no tener la condición de Suelo Urbano o No Urbanizable, conforme a lo establecido en el artículo 47 de la LOUA.

2. El Plan divide el Suelo Urbanizable en las siguientes categorías:

a) Suelo Urbanizable Sectorizado (S.U.E.), lo integran los suelos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles de acuerdo con los criterios fijados en este Plan General, y precisa de un Plan Parcial para su desarrollo.

El presente PGOU delimita los siguientes sectores:

AREA REPARTO		SECTOR	SUPERFICIE (M2)	USO
AR-SUES-R1	LOS PINOS	R01	229.470,36	RES
AR-SUES-R2	ALFOQUIA	R02	19.953,00	RES
	ALFOQUIA	R03	122.064,80	RES
AR-SUES-R3	CARASOLS	R04	11.767,00	RES
	CARASOLS	R05	29.664,00	RES
AR-SUES-R4	LLANOS	R06	44.439,00	RES
			457.358,16	
AR-SUES-I1	ALFOQUIA	I-1	196.934,00	IND
	ZURGENA	I-2	122.502,00	IND
	ZURGENA	I-3	26.480,00	IND
	ZURGENA	I-4	27.190,00	IND
			373.106,00	

b) Suelo Urbanizable No Sectorizado (S.U.E.N.S.), integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo, siendo necesario para su transformación en suelo sectorizado u ordenado de un Plan de Sectorización.

El presente PGOU contempla las siguientes áreas de este tipo de suelos:

NO SECTORIZADOS	ZU-01	ZU-02	ZU-03	ZU-04	ZU-05	ZU-06	ZU-07	ZU-08	ZU-09		
NÚCLEO/ASENTAMIENTO	ZURGENA	ALFOQUIA	LOS PINOS	CARASOLS	CARASOLS	CARASOLS	LOS LLANOS	PALACÉS	MENCHONES		
USO PREVISTO	RESIDENC.	RESIDENC.	RESIDENC.	RESIDENC.	RESIDENC.	RESIDENC.	RESIDENC.	RESIDENC.	RESIDENC.		
SUPERFICIE (M ²)	117.494,00	77.654,00	24.095,00	34.167,00	14.332,00	21.503,00	12.809,00	42.454,00	24.454,00	368.962,00	
NO SECTORIZADOS	I-1										
NÚCLEO/ASENTAMIENTO	CUCADOR										
USO PREVISTO	INDUSTRIAL										
SUPERFICIE (M ²)	117.494,00									117.494,00	
											TOTAL SUEOS
											486.456,00

-AREA SUE-NS-ZU01

Descripción: Situada sobre el Alcor del río Almanzora entre el lindero este del núcleo de Zurgena y el área industrial del camino al Palacés. Tiene acceso directo desde el camino de Palacés y desde la carretera Lubrín.

En esta área existe iniciado un trazado de caminos de tierra de una urbanización que no se llegó a finalizar.

Superficie aproximada: 117.494,00 m²

Determinaciones: La ordenación que se plantee deberá estar en continuidad con la planteada en la zona consolidada industrial antes referida, debiendo continuar el vial del suelo urbano consolidado.

Las zonas verdes de dispondrán en continuidad con las de la zona industrial, es decir en sentido longitudinal a la carretera De Palacés.

Esta área está colindante con una zona de uso industrial, por lo que es previsible que existan diferencias acústicas, por este motivo el Proyecto de Sectorización deberá de contener un Estudio Acústico que analice el impacto y se estudiará la zona colindante con el uso industrial para establecer las medidas que minimicen el impacto.

El uso dominante será el residencial, con un mínimo del 10% de edificabilidad destinada a comercial-terciario y un máximo del 60% destinado a vivienda unifamiliar, preferentemente Aislada y pareada. Usos incompatibles el uso industrial

Los porcentajes de dotaciones (zonas verdes y equipamientos) serán idénticos a los indicados en el Área de reparto AR-ZUR-R01

La proporción de Sistemas Generales será igual que la planteada para el SUNC y los SUES (Suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables) de usos Residencial.

Condiciones para el inicio de su desarrollo: Establecimiento de la necesidad objetiva de desarrollo de suelo competentes o en el caso de iniciativa privada que se haya desarrollado y finalizado la urbanización del 50% del área de reparto AR-ZUR-R01 que corresponde al núcleo de Zurgena. Y que la sectorización del sector no suponga la vulneración de los límites objetivos impuestos por el POTA que deberán justificarse en el plan de Sectorización. Mientras no se produzca la Sectorización de esta área la ordenanza de aplicación, de manera transitoria, será la de SNU-CN-R (Suelo no urbanizable de Carácter Natural Regadío).

-AREA SUE-NS-ZU02

Descripción: Situada en el núcleo de La Alfoquía, en su extremo Noreste, entre el barrio de Chicago y la Redia. Tiene su acceso desde la carretera de la Alfoquía a El Cucador.

Superficie aproximada: 77.654,00 m²

Determinaciones: La ordenación que se plantee deberá estar en continuidad con la planteada en el Sector SUES R03 con el que linda.

Previo a su Proyecto de Sectorización se deberá de realizar un Estudio Hidrológico/ Hidráulico de detalle que defina las zonas inundables de acuerdo con las instrucciones vigentes de la D.G.P.G.D.P.H. Cualquier alteración superficial del área consecuencia del Estudio mencionado no podrá ser justificación para posibles compensaciones. Es decir no habrá compensaciones económicas.

El uso dominante será el residencial, con un mínimo del 10% de edificabilidad destinada a comercial-terciario y un máximo del 60% destinado a vivienda unifamiliar, preferentemente Aislada y pareada. Usos incompatibles el uso industrial

Los porcentajes de dotaciones (zonas verdes y equipamientos) serán idénticos a los indicados en el Área de reparto AR-SUES-R2.

La proporción de Sistemas Generales será igual que la planteada para el SUNC y los SUES (Suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables) de usos Residencial.

Condiciones para el inicio de su desarrollo: Establecimiento de la necesidad objetiva de desarrollo de suelo Residencial por parte de los organismos municipales competentes o en el caso de iniciativa privada que se haya desarrollado y finalizado la urbanización del 50% del área de reparto AR-SUES-R02 que corresponde a la zona del núcleo de la Alfoquía que está colindante. Y que la sectorización del sector no suponga la vulneración de los límites objetivos impuestos por el POTA que deberán justificarse en el plan de Sectorización.

Mientras no se produzca la Sectorización de esta área la ordenanza de aplicación, de manera transitoria, será la de SNU-CN-R (Suelo no urbanizable de Carácter Natural Regadío).

-AREA SUE-NS-ZU03

Descripción: Situada al Oeste de la Urbanización de Los Pinos. Comprende los terrenos de la urbanización que no se han podido incorporar al Planeamiento por exceder en el parámetro superficial limitado por el POTA. No obstante estos terrenos se encuentran prácticamente urbanizados.

Tiene acceso directo desde el propio asentamiento de Los Pinos.

Superficie aproximada: 24.095,00 m²

Determinaciones: La ordenación que se plantee deberá estar en continuidad con la planteada en la urbanización de Los Pinos, es decir un residencial de baja densidad de vivienda unifamiliar aislada y con parcela mínima de 400 m².

El uso dominante será el residencial, con un mínimo del 10% de edificabilidad destinada a comercial-terciario y un máximo del 90% destinado a vivienda unifamiliar, preferentemente Aislada y pareada. Usos incompatibles el uso industrial.

Previo a su Proyecto de Sectorización se deberá de realizar un Estudio Hidrológico/ Hidráulico de detalle que defina las zonas inundables de acuerdo con las instrucciones vigentes de la D.G.P.G.D.P.H. Cualquier alteración superficial del área consecuencia del Estudio mencionado no podrá ser justificación para posibles compensaciones. Es decir no habrá compensaciones económicas.

Los porcentajes de dotaciones (zonas verdes y equipamientos) serán idénticos a los indicados en el Área de reparto AR-SUES-R1.

La proporción de Sistemas Generales será igual que la planteada para el SUNC y los SUES (Suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables) de usos Residencial.

Condiciones para el inicio de su desarrollo: Establecimiento de la necesidad objetiva de desarrollo de suelo Residencial por parte de los organismos municipales competentes o en el caso de iniciativa privada que se haya desarrollado y finalizado la urbanización del 50% del área de reparto AR-ZUR-R04 que corresponde a la zona del núcleo de Los Carasoles que está colindante. Y que la sectorización del sector no suponga la vulneración de los límites objetivos impuestos por el POTA que deberán de justificarse en el plan de Sectorización.

Mientras no se produzca la Sectorización de esta área la ordenanza de aplicación, de manera transitoria, será la de SNU-CN-R (Suelo no urbanizable de Carácter Natural Regadío).

-AREA SUE-NS-ZU04

Descripción: Situada al Norte de la carretera A-334 a su paso por los Carasoles. Se trata de un terreno que discurre paralelo a la carretera y pretende la unión de las dos áreas urbanas al norte de la carretera. Tiene su acceso desde varias vías de penetración que parten de la carretera A-334 y desde las zonas urbanas que pretende unir.

Superficie aproximada: 34.167,00 m²

Determinaciones: La ordenación que se plantee deberá estar en continuidad con la planteada en las urbanizaciones de suelo urbano colindantes.

El uso dominante será el residencial, con un mínimo del 10% de edificabilidad destinada a comercial-terciario y un máximo del 60% destinado a vivienda unifamiliar, preferentemente Aislada y pareada. Usos incompatibles el uso industrial

Los porcentajes de dotaciones (zonas verdes y equipamientos) serán idénticos a los indicados en el Área de reparto AR-ZUR-R04.

La proporción de Sistemas Generales será igual que la planteada para el SUNC y los SUES (Suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables) de usos Residencial.

Condiciones para el inicio de su desarrollo: Establecimiento de la necesidad objetiva de desarrollo de suelo Residencial por parte de los organismos municipales competentes o en el caso de iniciativa privada que se haya desarrollado y finalizado la urbanización del 50% del área de reparto AR-ZUR-R04 que corresponde a la zona del núcleo de Los Carasoles que está colindante. Y que la sectorización del sector no suponga la vulneración de los límites objetivos impuestos por el POTA que deberán de justificarse en el plan de Sectorización.

Mientras no se produzca la Sectorización de esta área la ordenanza de aplicación, de manera transitoria, será la de SNU-CN-R (Suelo no urbanizable de Carácter Natural Regadío).

-AREA SUE-NS-ZU05

Descripción: Situada al Sur de la carretera A-334 a su paso por los Carasoles. Se trata de un terreno que discurre paralelo a la carretera y pretende la unión de las dos áreas urbanas al Sur de la carretera. Tiene su acceso desde el Suelo Urbano Consolidado que pretende unir con el SUES R05.

Superficie aproximada: 14.332,00 m²

Determinaciones: La ordenación que se plantee deberá estar en continuidad con la planteada en las urbanizaciones de suelo urbano/urbanizable colindantes.

El uso dominante será el residencial, con un mínimo del 10% de edificabilidad destinada a comercial-terciario y un máximo del 60% destinado a vivienda unifamiliar, preferentemente Aislada y pareada. Usos incompatibles el uso industrial

Los porcentajes de dotaciones (zonas verdes y equipamientos) serán idénticos a los indicados en el Área de reparto AR-SUES-R3

La proporción de Sistemas Generales será igual que la planteada para el SUNC y los SUES (Suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables) de usos Residencial.

Condiciones para el inicio de su desarrollo: Establecimiento de la necesidad objetiva de desarrollo de suelo Residencial por parte de los organismos municipales competentes o en el caso de iniciativa privada que se haya desarrollado y finalizado la urbanización del 50% del área de reparto AR-ZUR-R04 que corresponde a la zona del núcleo de Los Carasoles que está colindante. Y que la sectorización del sector no suponga la vulneración de los límites objetivos impuestos por el POTA que deberán de justificarse en el plan de Sectorización.

Mientras no se produzca la Sectorización de esta área la ordenanza de aplicación, de manera transitoria, será la de SNU-CN-R (Suelo no urbanizable de Carácter Natural Regadío).

-AREA SUE-NS-ZU06

Descripción: Situada al Sur de la carretera A-334 a su paso por los Carasoles. Se trata de un terreno que discurre entre el Sector SUES R5, la zona de SUC de Carasoles Sur y la U.E. CA-R03 y pretende la unión de las tres áreas urbanas al Sur de la carretera. Tiene su acceso desde el Suelo Urbano Consolidado que pretende unir con el SUES R05 y desde la Unidad de Ejecución CA-R03.

Superficie aproximada: 21.503,00 m²

Determinaciones: La ordenación que se plantee deberá estar en continuidad con la planteada en las urbanizaciones de suelo urbano/urbanizable colindantes.

El uso dominante será el residencial, con un mínimo del 10% de edificabilidad destinada a comercial-terciario y un máximo del 60% destinado a vivienda unifamiliar, preferentemente Aislada y pareada. Usos incompatibles el uso industrial

Los porcentajes de dotaciones (zonas verdes y equipamientos) serán idénticos a los indicados en el Área de reparto AR-SUES-R3

La proporción de Sistemas Generales será igual que la planteada para el SUNC y los SUES (Suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables) de usos Residencial.

Condiciones para el inicio de su desarrollo: Establecimiento de la necesidad objetiva de desarrollo de suelo Residencial por parte de los organismos municipales competentes o en el caso de iniciativa privada que se haya desarrollado y finalizado la urbanización del 50% del área de reparto AR-ZUR-R04 que corresponde a la zona del núcleo de Los Carasoles que está colindante. Y que la sectorización del sector no suponga la vulneración de los límites objetivos impuestos por el POTA que deberán justificarse en el plan de Sectorización.

Mientras no se produzca la Sectorización de esta área la ordenanza de aplicación, de manera transitoria, será la de SNU-CN-R (Suelo no urbanizable de Carácter Natural Regadío).

-AREA SUE-NS-ZU07

Descripción: Terreno situado junto la carretera de El Cucador a la zona Norte del T.M. a su paso por el núcleo de Los Llanos del Peral desde la que tiene su acceso.

Colindante con el núcleo Histórico y con el sector de SUES-R06 de los Llanos del Peral a los que pretende unir

Superficie aproximada: 12.809,00 m²

Determinaciones: La ordenación que se plantee deberá estar en continuidad con la planteada en las urbanizaciones de suelo urbanizable y con el núcleo de los Llanos del Peral.

El uso dominante será el residencial, con un mínimo del 10% de edificabilidad destinada a comercial-terciario y un máximo del 60% destinado a vivienda unifamiliar, preferentemente Aislada y pareada. Usos incompatibles el uso industrial

Los porcentajes de dotaciones (zonas verdes y equipamientos) serán idénticos a los indicados en el Área de reparto AR-SUES-R04.

La proporción de Sistemas Generales será igual que la planteada para el SUNC y los SUES (Suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables) de usos Residencial.

Condiciones para el inicio de su desarrollo: Establecimiento de la necesidad objetiva de desarrollo de suelo Residencial por parte de los organismos municipales competentes o en el caso de iniciativa privada que se haya desarrollado y finalizado la urbanización del 50% del área de reparto AR-SUES-R4 que corresponde a la zona del núcleo de Los Llanos del Peral que está colindante. Y que la sectorización del sector no suponga la vulneración de los límites objetivos impuestos por el POTA que deberán justificarse en el plan de Sectorización.

Mientras no se produzca la Sectorización de esta área la ordenanza de aplicación, de manera transitoria, será la de SNU-CN-R (Suelo no urbanizable de Carácter Natural Regadío).

-AREA SUE-NS-ZU08

Descripción: Terreno situado junto al núcleo de Palaces, en la zona Oeste central, entre el Suelo Urbano Consolidado y la Unidad de ejecución UE-PA R01 con acceso desde ambas zonas.

Es colindante con el núcleo de Palaces por su lindero Este. Es un terreno rustico actualmente sin urbanizar.

Superficie aproximada: 42.454,00 m²

Determinaciones: La ordenación que se plantee deberá estar en continuidad con la planteada en las urbanizaciones de suelo urbano no consolidado colindantes del núcleo de Palacés.

El uso dominante será el residencial, con un mínimo del 10% de edificabilidad destinada a comercial-terciario y un máximo del 60% destinado a vivienda unifamiliar, preferentemente Aislada y pareada. Usos incompatibles el uso industrial

Los porcentajes de dotaciones (zonas verdes y equipamientos) serán idénticos a los indicados en el Área de reparto AR-ZUR-R07.

La proporción de Sistemas Generales será igual que la planteada para el SUNC y los SUES (Suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables) de usos Residencial.

Condiciones para el inicio de su desarrollo: Establecimiento de la necesidad objetiva de desarrollo de suelo Residencial por parte de los organismos municipales competentes o en el caso de iniciativa privada que se haya desarrollado y finalizado la urbanización del 50% del área de reparto AR-ZUR-R07 que corresponde a la zona del núcleo de Palaces que está colindante. Y que la sectorización del sector no suponga la vulneración de los límites objetivos impuestos por el POTa que deberán justificarse en el plan de Sectorización.

Mientras no se produzca la Sectorización de esta área la ordenanza de aplicación, de manera transitoria, será la de SNU-CN-R (Suelo no urbanizable de Carácter Natural Regadío).

-AREA SUE-NS-ZU09

Descripción: Terreno situado junto la carretera de Zurgena a Arboleas, que lo atraviesa por el centro y desde la que tiene su acceso, también situado junto al límite del TM entre Zurgena y Arboleas.

Colindante con el límite del T.M. , con el Suelo Urbano Consolidado de los Menchones y con las dos Unidades de Ejecución que se han definido en Los Menchones. El objetivo de este suelo es que sirva de Unión entre las diferentes urbanizaciones y e incluso con los Menchones del T.M. de Arboleas.

Dentro de su superficie tiene una urbanización sin finalizar.

Superficie aproximada: 24.454,00 m²

Determinaciones: La ordenación que se plantee deberá estar en continuidad con la planteada en las urbanizaciones de suelo urbano no consolidado colindantes del núcleo de los Menchones.

El uso dominante será el residencial, con un mínimo del 10% de edificabilidad destinada a comercial-terciario y un máximo del 60% destinado a vivienda unifamiliar, preferentemente Aislada y pareada. Usos incompatibles el uso industrial

Los porcentajes de dotaciones (zonas verdes y equipamientos) serán idénticos a los indicados en el Área de reparto AR-ZUR-R06.

La proporción de Sistemas Generales será igual que la planteada para el SUNC y los SUES (Suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables) de usos Residencial.

Condiciones para el inicio de su desarrollo: Establecimiento de la necesidad objetiva de desarrollo de suelo Residencial por parte de los organismos municipales competentes o en el caso de iniciativa privada que se haya desarrollado y finalizado la urbanización del 50% del área de reparto AR-ZUR-R06 que corresponde a la zona del núcleo de Los Menchones que está colindante. Y que la sectorización del sector no suponga la vulneración de los límites objetivos impuestos por el POTa que deberán justificarse en el plan de Sectorización.

Mientras no se produzca la Sectorización de esta área la ordenanza de aplicación, de manera transitoria, será la de SNU-CN-R (Suelo no urbanizable de Carácter Natural Regadío).

-AREA SUE-NS-I.1

Descripción: Situada al Norte del núcleo de La Alfoquía, en continuidad con el Sector de SUES Industrial I1. Tiene su acceso desde la carretera de la Alfoquía a El Cucador a través del Sector I1.

Superficie aproximada: 117.494,00 m²

Determinaciones: La ordenación que se plantee deberá estar en continuidad con la planteada en el Sector SUES I1 con el que linda.

El uso dominante será el Industrial. Usos incompatibles el uso Residencial y Terciario.

Los porcentajes de dotaciones (zonas verdes y equipamientos) serán idénticos a los indicados en el Área de reparto AR-SUES-I1

La proporción de Sistemas Generales será igual que la planteada para el SUNC y los SUES (Suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables) de uso Industrial.

Condiciones para el inicio de su desarrollo: Establecimiento de la necesidad objetiva de desarrollo de suelo Industrial por parte de los organismos municipales competentes o en el caso de iniciativa privada que se haya desa-

rollado y finalizado la urbanización del 50% del área de reparto AR-SUES-I1 que corresponde a la zona del núcleo de la Alfoquía que está colindante. Y que la sectorización del sector no suponga la vulneración de los límites objetivos impuestos por el POTA que deberán de justificarse en el plan de Sectorización.

Mientras no se produzca la Sectorización de esta área la ordenanza de aplicación, de manera transitoria, será la de SNU-CN-R (Suelo no urbanizable de Carácter Natural Regadío).

2.2.2.4. Suelo de Sistemas Generales (S.G.)

1. Comprende aquellos terrenos que, sin perjuicio de la clasificación del suelo, soportan elementos determinantes del desarrollo urbano y de la estructura general del territorio municipal: Sistemas de comunicaciones y transporte; Sistema de espacios libres y zonas verdes; Sistemas de equipamientos públicos y Sistemas de Infraestructuras básicas.

2. El Plan General, en todo caso, adscribe a las distintas clases de suelo los Sistemas Generales por él previstos a efectos de su valoración y obtención.

3. El señalamiento del suelo de sistemas generales figura en el plano de "Clasificación de Suelo y Gestión" y "Ordenanzas, Alineaciones y Usos del Suelo". En cuanto a las condiciones de uso y régimen del suelo de Sistemas Generales se estará a lo dispuesto en la LOUA.

4. Aquellos suelos que el plan prevea que se destinen a Sistemas Generales y en los la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico tenga constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos deberán contar con un análisis arqueológico cuyo contenido será determinado reglamentariamente por la administración competente (art. 29.3 de la LPHA).

El presente plan clasifica como sistemas generales los siguientes:

1-SISTEMAS GENERALES EXISTENTES ANTES DEL PGOU							
DESIG	NOMBRE	NUCLEO	DESTINO	PROPIEDAD	CLASIFICACION SUELO	OBTENCION	SUPERFICIE (M2)
SG-ELP-1	CERRO DEL RELOJ	ZURGENA	ELP	PUBLICA	SUC	NP	19.664,00
SG-ELP-2	PARQUE DEL ALMANZORA	ZURGENA	ELP	PUBLICA	SUC	NP	6.981,00
TOTAL							26.645,00
DESIG	NOMBRE	NUCLEO	DESTINO	PROPIEDAD	CLASIFICACION SUELO	OBTENCION	SUPERFICIE (M2)
SG-EQ-1	AYUNTAMIENTO	ZURGENA	EQ	PUBLICA	SUC	NP	310,00
SG-EQ-2a	EL MOLINO (Pabellón)	ZURGENA	EQ	PUBLICA	SUC	NP	1287,00
SG-EQ-3	EL CEMENTERIO	ZURGENA	EQ	PUBLICA	SNU	NP	8.277,00
SG-EQ-4	TANATORIO	ZURGENA	EQ	PUBLICA	SNU	NP	6.658,00
TOTAL							16.532,00
DESIG	NOMBRE	NUCLEO	DESTINO	PROPIEDAD	CLASIFICACION SUELO	OBTENCION	SUPERFICIE (M2)
SG-IF-1	EDAR ZURGENA	ZURGENA	IF	PUBLICA	SNU	NP	9.406,00
SG-IF-2	DEPOSITO AGUA ZURGENA	ZURGENA	IF	PUBLICA	SNU	NP	224,00
SG-IF-7	DEPOSITO AGUA EN LOS LLANOS	LOS LLANOS	IF	PUBLICA	SNU	NP	414,00
TOTAL							10.044,00

2.-SISTEMAS GENERALES A OBTENER CON EL DESARROLLO DEL PGOU							
DESIG	NOMBRE	NUCLEO	DESTINO	PROPIEDAD	CLASIFICACION SUELO	OBTENCION ADSCRITO	SUPERFICIE (M2)
SG-ELP-3a	PARQUE DE LA ESTACION	ALFOQUIA	ELP	PRIVADA	SUC	TODAS AR salvo AR sin UE	19.940,00
SG-ELP-3b	PARQUE DE LA ESTACION prolongacion	ALFOQUIA	ELP	PRIVADA	SUC	TODAS AR salvo AR sin UE	16.489,00
TOTAL							36.429,00
DESIG	NOMBRE	NUCLEO	DESTINO	PROPIEDAD	CLASIFICACION SUELO	OBTENCION ASCRITO	SUPERFICIE (M2)
SG-EQ-2b	EL MOLINO (Terrenos ady))	ZURGENA	EQ	PUBLICA	SUC	TODAS AR salvo AR sin UE	3.436,00
SG-EQ-5	TERRENO RENFE 1	ALFOQUIA	EQ	PRIVADA	SUC	TODAS AR salvo AR sin UE	1155,00
SG-EQ-6	TERRENO RENFE 2	ALFOQUIA	EQ	PRIVADA	SUC	TODAS AR salvo AR sin UE	967,00
TOTAL							5.558,00
DESIG	NOMBRE	NUCLEO	DESTINO	PROPIEDAD	CLASIFICACION SUELO	OBTENCION ADSCRITO	SUPERFICIE (M2)
SG-IF-3	SUBESTACION ELECTRICA	ALFOQUIA	IF	PRIVADA	SNU	TODAS AR salvo AR sin UE	3.000,00
SG-IF-4	EDAR NUEVA CONTRUCCION	CARASOLES	IF	PRIVADA	SNU	AR ZUR-4Y SUES-R3	808,00
SG-IF-5	EDAR NUEVA CONTRUCCION	LOS PINOS	IF	PRIVADA	SNU	AR SUES-R1	661,00
SG-IF-6	CONDUCTO SANEAMIENTO	LOS LLANOS	IF	PRIVADA	SNU	AR ZUR-5Y SUES-R4	730,00
SG-IF-8	EDAR NUEVA CONSTRUCCION	PALACES	IF	PRIVADA	SNU	TODAS AR salvo AR sin UE	11.156,00
TOTAL							16.355,00

3.-RESUMEN DE SISTEMAS GENERALES PROPUESTOS POR EL PGOU							
DESIG	NOMBRE	NUCLEO	DESTINO	PROPIEDAD	CLASIFICACION SUELO	OBTENCION ADSCRITO	SUPERFICIE (M2)
SG-ELP-1	CERRO DEL RELOJ	ZURGENA	ELP	PUBLICA	SUC	NP	19.864,00
SG-ELP-2	PARQUE DEL ALMANZORA	ZURGENA	ELP	PUBLICA	SUC	NP	6.981,00
SG-ELP-3a	PARQUE DE LA ESTACION	ALFOQUIA	ELP	PRIVADA	SUC	TODAS AR salvo AR sin UE	19.940,00
SG-ELP-3b	PARQUE DE LA ESTACION prolongacion	ALFOQUIA	ELP	PRIVADA	SUC	TODAS AR salvo AR sin UE	16.489,00
TOTAL							63.074,00
DESIG	NOMBRE	NUCLEO	DESTINO	PROPIEDAD	CLASIFICACION SUELO	OBTENCION ASCRITO	SUPERFICIE (M2)
SG-EQ-1	AYUNTAMIENTO	ZURGENA	EQ	PUBLICA	SUC	NP	310,00
SG-EQ-2a	EL MOLINO (Pabellon)	ZURGENA	EQ	PUBLICA	SUC	NP	1.287,00
SG-EQ-2b	EL MOLINO (Terrenos ady))	ZURGENA	EQ	PUBLICA	SUC	TODAS AR salvo AR sin UE	3.436,00
SG-EQ-3	EL CEMENTERIO	ZURGENA	EQ	PUBLICA	SNU	NP	8.277,00
SG-EQ-4	TANATORIO	ZURGENA	EQ	PUBLICA	SNU	NP	6.658,00
SG-EQ-5	TERRENO RENFE 1	ALFOQUIA	EQ	PRIVADA	SUC	TODAS AR salvo AR sin UE	1.155,00
SG-EQ-6	TERRENO RENFE 2	ALFOQUIA	EQ	PRIVADA	SUC	TODAS AR salvo AR sin UE	967,00
TOTAL							22.090,00
DESIG	NOMBRE	NUCLEO	DESTINO	PROPIEDAD	CLASIFICACION SUELO	OBTENCION ADSCRITO	SUPERFICIE (M2)
SG-IF-1	EDAR ZURGENA	ZURGENA	IF	PUBLICA	SNU	NP	9.408,00
SG-IF-2	DEPOSITO AGUA ZURGENA	ZURGENA	IF	PUBLICA	SNU	NP	224,00
SG-IF-3	SUBESTACION ELECTRICA	ALFOQUIA	IF	PRIVADA	SNU	TODAS AR salvo AR sin UE	3.000,00
SG-IF-4	EDAR NUEVA CONTRUCCION	CARASOLES	IF	PRIVADA	SNU	TODAS AR	808,00
SG-IF-5	EDAR NUEVA CONTRUCCION	LOS PINOS	IF	PRIVADA	SNU	TODAS AR	661,00
SG-IF-6	CONDUCTO SANEAMIENTO	LOS LLANOS	IF	PRIVADA	SNU	TODAS AR	730,00
SG-IF-7	DEPOSITO AGUA EN LOS LLANOS	LOS LLANOS	IF	PUBLICA	SNU	NP	434,00
SG-IF-8	EDAR NUEVA CONSTRUCCION	PALACES	IF	PRIVADA	SNU	TODAS AR salvo AR sin UE	11.156,00
TOTAL							26.399,00

2.2.3. Usos del Suelo. Calificación.

1. Mediante la calificación, el Plan General asigna a cada parte del territorio un uso determinado con carácter global en las distintas clases de suelo y, con carácter pormenorizado en el suelo urbano y en el no urbanizable. La



pormenorización de usos, en las áreas de suelo urbano remitido a planeamiento especial de reforma interior y en las de suelo urbanizable, es función propia del planeamiento especial y parcial correspondiente.

2. Los usos globales se regulan por estas Normas, distinguiendo aquellos de carácter no dotacional de los dotacionales:

a) Los usos de carácter no dotacional son los siguientes:

- Residencial.
- Industrial.
- Terciario.

b) Son usos de carácter dotacional los siguientes:

- Transporte y comunicaciones
- Espacios Libres
- Equipamiento comunitario
- Infraestructuras básicas

3. Los usos de carácter dotacional se entienden sin perjuicio de que sean de titularidad privada o pública, o, en éste último caso, de que formen parte de los sistemas generales o constituyan sistemas locales.

2.2.4 División del Suelo: Ordenación y Gestión

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

a) En el suelo urbano:

- Suelo Urbano Consolidado
- Suelo Urbano No Consolidado

b) En el Suelo Urbanizable:

- Suelo Urbanizable Sectorizado.
- Suelo Urbanizable No sectorizado

c) En el Suelo No Urbanizable el Plan General establece directamente su normativa de aplicación, sin perjuicio de la necesidad de redactar determinadas figuras complementarias de planeamiento cuando así se requiera.

d) En el suelo de Sistemas Generales el Plan General ordena directamente determinados elementos o bien remite la ordenación detallada de los mismos al planeamiento especial o, en su caso, parcial correspondiente.

3. El Plan General determina y prevé la delimitación de ámbitos de gestión en el suelo urbano y urbanizable en los siguientes supuestos:

a) A fin de definir el contenido normal del derecho de propiedad, el Plan General delimita diversas áreas de reparto de cargas y beneficios (AR) para el suelo urbano y el suelo urbanizable.

Para cada área de reparto el Plan General define su aprovechamiento medio respectivo (AM) que se expresa en Unidades de Aprovechamiento por cada metro cuadrado de suelo y referido, en todo caso, al uso y tipología característica de dicha área (artículo 60 LOUA)

b) Actuaciones Urbanísticas continuas y discontinuas para reparto de cargas urbanísticas y actuaciones asistemáticas en suelo urbano para terrenos excluidos de las mismas.

2.2.5.-Ordenación Estructural. Elementos.

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 10.1 de la LOUA Y MODIFICACIONES DE LA L2/2012, la ordenación estructural del término municipal está constituida por la estructura general y por las directrices que resultan del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio, estableciéndose dicha ordenación estructural con arreglo a las determinaciones que previene el citado precepto.

2. A modo de síntesis, toda vez que dicha ordenación estructural se detalla de forma pormenorizada en los documentos Memoria y Determinaciones, los elementos que en el presente PGOU conforman la ordenación estructural son los siguientes:

a) Clasificación de Suelo. Se clasifica en Urbano (Consolidado y No Consolidado), Suelo Urbanizable (Sectorizado y No Sectorizado) y Suelo No Urbanizable en el que se distinguen diferentes categorías en función de su grado de protección y quedan reguladas de forma explícita estas Normas.

b) En ausencia de un Plan Municipal de viviendas protegidas se ha previsto disposición de suelo para viviendas de protección pública en Suelo Urbanizable Sectorizado (30%) y Suelo Urbano No Consolidado (30%), en porcentaje sobre techo destinado a suelo residencial en cada ámbito con este uso característico.

c) Sistemas Generales:

- Sistema General de Espacios Libres: una vez culminado el proceso de ejecución de los suelos destinados a tal fin, permite establecer la proporción de 6,21 m²/habitante.
- Sistema General de Equipamientos, Dotaciones y Servicios: constituidos por reservas de terrenos y construcciones con destino dotacional (cultural, sanitario, deportivo, educativo, ocio-recreativo, cementerios, centro de transporte de mercancías, estación de autobuses,...). Una vez culminado el proceso de ejecución de los suelos destinados a tal fin, permite establecer la proporción de 2,95 m²/habitante.
- Sistema General de Infraestructuras: constituidos por las reservas de terrenos y construcciones con destino infraestructuras generales de Abastecimiento, Saneamiento y Depuración de aguas, Suministro Eléctrico etc. Que una vez culminado el proceso de ejecución permite establecer la proporción de 3,52 m²/habitante.
- Sistema General de Comunicaciones y Transporte: relacionado con la necesaria definición de una red coherente de tráfico, de aparcamientos y de elementos estructurantes de la red de transportes públicos (artículos 10.A.c.c.2. y 10.B.b. LOUA Y MODIFICACIONES DE LA L2/2012). Se distingue:
 - Vías de carácter Nacional, Comarcal y Local
 - Aparcamientos públicos y Redes peatonales incluyéndose entre estas últimas los paseos en parque lineal peatonal y bici, vía parque y senderos.

d) Usos, Densidades y Edificabilidades globales para las distintas zonas de suelo urbano y urbanizable sectorizado. Se distinguen en el suelo urbano no consolidado las unidades de ejecución así como las Áreas de Reforma Interior.

e) Ámbitos objeto de Especial Protección:

El PGOU en su Catálogo de Bienes y Espacio protegidos señala el Casco Histórico de Zurgena y el Casco Histórico de La Alfoquía como áreas urbanas de especial protección. Así mismo se marcan el resto de áreas de especial protección por sus condiciones naturales ó paisajísticas.

f) La Normativa de las categorías del Suelo No urbanizable de especial protección se regulan expresamente en el capítulo 5 del documento de Normas y Ordenanzas de estas Normas.

3. Normas de Regulación del Aprovechamiento Urbanístico del Suelo

Principios que informan el derecho al aprovechamiento urbanístico.

En la determinación del aprovechamiento urbanístico de cada parcela, juegan dos principios que informan la actividad urbanística:

- a) El de igualdad, concreción del principio constitucional consagrado en el artículo 14 de la Constitución, siendo una de las finalidades de la acción urbanística impedir la desigual atribución de los beneficios y cargas del planeamiento entre los propietarios afectados e imponer la justa distribución entre los mismos.
- b) El de participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, consagrada asimismo en la Constitución (artículo 47), constituyendo otra de las finalidades que se asigna a la acción urbanística (artículo 3.2.b) Texto Refundido de la Ley de Suelo 2/2008).

3.1. Principio de Equidistribución.

1. En los suelos clasificados como urbano no consolidado o urbanizable sectorizado, la participación de la comunidad en el aprovechamiento generado por la ordenación urbanística y el reparto entre los propietarios afectados por ésta de las cargas y los costes de urbanización, así como del aprovechamiento susceptible de apropiación, se producen en la forma establecida en la legislación urbanística

2. En todo caso, y según establece el artículo 49.2 LOUA, este reparto debe cumplir los siguientes requisitos:

- a) Debe producirse, mediante el instrumento de equidistribución que corresponda, respecto de una comunidad de referencia que, como mínimo, debe tener características y dimensiones suficientes en función de la actividad de que se trate.
- b) La distribución de las cargas y la recaudación de los costes de la urbanización corresponde al Ayuntamiento en la forma legalmente prevista, pudiendo tener la recaudación beneficiario privado cuando la urbanización se realice por gestión indirecta o por sistema de actuación privado.

3.2. Aprovechamiento Objetivo y Subjetivo.

1. Se entiende por aprovechamiento objetivo o máximo la superficie máxima edificable medida en metros cuadrados de techo característico, permitida por el presente Plan o sus instrumentos de desarrollo sobre un terreno dado conforme al uso, tipología y edificabilidad atribuidos al mismo.

2. Se define el aprovechamiento subjetivo como la superficie edificable, medida en metros cuadrados de techo característico, que expresa el contenido urbanístico lucrativo de un terreno, al que su propietario tendrá derecho mediante el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

3. Se entiende por techo característico, la superficie construible sobre un terreno expresada en metros cuadrados (m^2) edificables en el uso y tipología característicos del área de reparto; es decir afectada por el correspondiente coeficiente de ponderación. Cuando el uso y tipología es el característico del área de reparto, los m^2 de techo característico coinciden con el realmente edificable, al ser el coeficiente de ponderación igual a la unidad.

3.3. Aprovechamiento Medio.

1. El aprovechamiento medio (AM) se define como la superficie construible del uso y tipología característico que el planeamiento establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a cada área de reparto; a fin de garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a la misma un aprovechamiento subjetivo idéntico, con independencia de los diferentes aprovechamientos objetivos que el Plan permita materializar en sus terrenos.

2. El aprovechamiento medio lo fija el presente Plan General, en suelo urbano y urbanizable.

3. El resultado de aplicar sobre un determinado suelo, con un uso específico, el aprovechamiento medio correspondiente al área de reparto en que se encuentre situado ese suelo, será su aprovechamiento urbanístico.

3.4. Cálculo del Aprovechamiento Medio.

1. En suelo urbanizable sectorizado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtiene dividiendo el aprovechamiento objetivo total del sector o sectores que formen parte del área, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y de la tipología entre la superficie total de dicha área, incluida la de los sistemas generales adscritos

El resultado refleja unitariamente, la superficie construible de uso y tipología característica expresada en metro cuadrado techo por metro cuadrado suelo del área respectiva.

El Plan General fija los coeficientes de ponderación relativos al uso y tipología, asignándole el valor de la unidad al característico o dominante, a los restantes los correspondientes valores superiores o inferiores en función de circunstancias locales y específicas para cada área de reparto.

2. En el suelo urbano no consolidado, el aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtiene dividiendo el aprovechamiento objetivo total, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico y de la tipología, incluido el dotacional privado, entre la superficie total del área, incluida la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino.

La ponderación de los usos de las diferentes zonas se fija de idéntica forma que la definida en el apartado anterior.

3.5. Transferencias de aprovechamiento.

1. Si así lo previera el instrumento de planeamiento aplicable, los propietarios de una parcela o solar pueden transferir el aprovechamiento subjetivo que les corresponda y no puedan materializar en una u otro a otras parcelas o solares en situación inversa, es decir, que tengan atribuido un aprovechamiento objetivo superior al que corresponda a sus propietarios. La transferencia determina la justa distribución del aprovechamiento objetivo entre los propietarios intervinientes y legitima su materialización por éstos.

2. La transferencia de aprovechamiento deberá ser aprobada por el municipio, según propuesta suscrita por los interesados y formalizada en escritura pública, con planos adjuntos expresivos de la localización y dimensiones de las parcelas o solares implicados. Las transferencias de aprovechamientos urbanísticos serán inscribibles en el Registro de la Propiedad, en los términos de su legislación reguladora.

3. La eficacia de toda transferencia requiere la cesión gratuita al municipio, libre de cargas y en pleno dominio, de las superficies de suelo de que traiga causa el aprovechamiento subjetivo que sea objeto de transferencia y la equivalencia, en términos de valor urbanístico, entre dicho aprovechamiento subjetivo y el aprovechamiento objetivo que sea atribuido por razón de éste.

4. Las transferencias de aprovechamiento convenidas por los propietarios para el cumplimiento de sus deberes y obligaciones urbanísticos y el cumplimiento del principio de justa distribución de beneficios y cargas se tramitarán y aprobarán por la Administración actuante conforme a lo dispuesto en los apartados anteriores.

3.6. Reservas de Aprovechamiento.

1. Con motivo de la obtención, conforme a esta Ley, de terrenos con destino dotacional público, podrá hacerse reserva del aprovechamiento subjetivo correspondiente a la titularidad de dichos terrenos, para su posterior transferencia. También podrán hacerse reservas de aprovechamiento a favor de aquellos particulares que, acordando su

contraprestación en aprovechamiento urbanístico, hayan asumido la responsabilidad de la ejecución de la urbanización.

Según que la transmisión determinante de la obtención sea a título oneroso o gratuito, podrá hacer la reserva en su favor:

a) El propietario del terreno cedido gratuitamente a la Administración competente. Procederá la reserva de aprovechamiento, con motivo de una cesión de terrenos, cuando no sea posible su materialización, en términos de aprovechamiento objetivo, directa e inmediatamente.

b) La Administración o la persona que sufrague el precio del terreno dotacional, cuando éste se adquiera para su destino público en virtud de una transmisión onerosa. No habrá lugar a la reserva de aprovechamiento si la adquisición onerosa del terreno dotacional público va acompañada, por expropiación conjunta tasada a un precio medio, con la de otros terrenos con aprovechamiento objetivo equivalente al terreno dotacional público.

2. Cuando el aprovechamiento subjetivo que, en conjunto, corresponda a los propietarios afectados por una actuación urbanizadora sea inferior al aprovechamiento objetivo total de los terrenos comprendidos en la correspondiente unidad de ejecución, la Administración o la persona que asuma la diferencia podrá reservarse el aprovechamiento que corresponda a la misma.

3. La reserva de aprovechamiento deberá ser aprobada por el municipio o la Administración expropiante. El municipio no podrá denegar la aprobación si, en su día, aceptó la cesión de que traiga causa la reserva.

4. El titular de una reserva de aprovechamiento tendrá derecho a una compensación económica y a tal fin podrá solicitar la expropiación, cuando hayan transcurrido más de tres años desde la constitución de la reserva sin que ha-ya podido materializar su derecho por causas no imputables al mismo.

3.7. Compensaciones monetarias sustitutivas.

1. Con ocasión de la solicitud de licencia de edificación, los municipios podrán transmitir, directamente y por precio a satisfacer en metálico, la totalidad o parte del aprovechamiento objetivo atribuido a parcelas o solares urbanos que exceda del aprovechamiento subjetivo correspondiente a su propietario o propietarios.

2. El municipio podrá aprobar un cuadro indicativo de valores de repercusión de suelo expresivo de los precios máximos que prevé pagar por la adquisición o expropiación de suelo para su incorporación al Patrimonio Municipal de Suelo. Dichos valores se calcularán de conformidad con la normativa técnica de valoración catastral, previo informe de la Administración tributaria. Si ésta informara de la existencia de una ponencia de valores vigente y aplicable a los efectos de la gestión y valoración urbanística, no procederá aprobar el referido cuadro, pudiendo el municipio acordar la utilización de la ponencia con los fines expresados.

Los valores se revisarán de inmediato para adaptarlos a las resoluciones administrativas o judiciales que determinen justiprecios expropiatorios. La vigencia máxima e improrrogable del cuadro será de tres años.

3. El pago por el aprovechamiento excedente en los términos del apartado 1 deberá ser previo o simultáneo a la obtención de la licencia de obras.

4. La adquisición en metálico de aprovechamiento objetivo tendrá carácter subsidiario respecto de la regulada en los dos artículos 62 y 63 de la LOUA.

3.8. Registro de Transferencias de Aprovechamientos.

1. En el Registro de Transferencias de Aprovechamiento se inscribirán los siguientes actos:

a) Los acuerdos de cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre particulares

b) Los acuerdos de transferencia de aprovechamientos urbanísticos que, por cualquier apartado, hayan sido celebrados entre la Administración actuante y los particulares

c) Los acuerdos de aprobación de las reservas de aprovechamiento, así como su posterior materialización o compensación sustitutiva, en su caso.

2. Para la inscripción en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos es preciso acreditar la titularidad de la parcela a que la transferencia se refiera, exigiéndose, en caso de existencia de cargas, la conformidad de aquellos a cuyo favor figure la citada carga.

4. Régimen urbanístico de las distintas clases de Suelo

4.1. Generalidades

4.1.1. Derechos generales.

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, con carácter general, y sin perjuicio del régimen jurídico que le sea de aplicación a éste por razón de su clasificación en los términos que se expresarán en estas normas, y de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística, los siguientes derechos:

El uso, disfrute y explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación aplicable, y en particular con la ordenación urbanística.

4.1.2. Deberes Generales.

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, con carácter general sin perjuicio del régimen a que quede éste sujeto, los siguientes deberes:

a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por este Plan para el legítimo ejercicio de sus derechos según lo dispuesto en la legislación urbanística.

b) Contribuir, en los términos previstos en la legislación urbanística y planeamiento, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada.

c) Conservar y mantener el suelo y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y normativa específica de aplicación.

2. El cumplimiento de los deberes generales y singulares, atendido el régimen urbanístico de la clasificación del suelo, es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Relativos al Suelo Urbano y Urbanizable

4.1.3. Disposición previa.

1. Se estructura el presente capítulo aunando las clasificaciones de suelo urbano y urbanizable, teniendo en cuenta el similar cumplimiento de obligaciones urbanísticas y la distinción que en atención a la ordenación más o menos pormenorizada que desde este Plan General se define legitiman directamente su ejecución; así:

a) Se legitima directamente la actividad de ejecución de este Plan, por contar con ordenación detallada precisa los terrenos clasificados como suelo urbano consolidado y suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada.

b) En suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada y suelo urbanizable sectorizado, se requerirá la previa aprobación del Plan Parcial de Ordenación del sector correspondiente o, cuando se trate de áreas de reforma interior, la del correspondiente Plan Especial o Estudio de Detalle.

2. El suelo urbanizable sectorizado desde la aprobación de su ordenación detallada, pasará a tener la consideración de suelo urbanizable ordenado.

4.2. Relativo al Suelo Urbano Consolidado**4.2.1. Suelo urbano consolidado.**

1. Integran el suelo urbano los terrenos que el Plan General de Ordenación Urbanística, y en su caso el Plan de Ordenación Intermunicipal, adscriba a esta clase de suelo por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

a) Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporarse en él en ejecución del Plan, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión.

b) Estar ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior.

c) Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad con sus determinaciones.

4.2.2. Régimen del suelo urbano consolidado. Derechos y deberes.

1. El presente Plan formaliza el suelo urbano consolidado de modo detallado y finalista mediante las correspondientes ordenanzas, determinando la asignación de usos pormenorizados, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de las construcciones, definiéndose así el modelo de utilización de los terrenos y construcciones que lo integran.

En este suelo las previsiones y determinaciones del Plan General serán de aplicación directa e inmediata.

2. Los propietarios de dicho suelo estarán obligados, en los términos fijados en el presente Plan General, al cumplimiento de los deberes establecidos con carácter general en la legislación urbanística, correspondiéndose su régimen al de suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución salvo en lo relativo a las obligaciones de cesión de suelo y aprovechamiento.

3. No obstante lo anterior en el presente PGOU será de aplicación la siguiente excepción en suelo urbano, conforme a lo previsto en el artículo 45.B) b) de la LOUA: En aquellos solares o parcelas donde el planeamiento otorgue un aprovechamiento considerablemente superior al existente, se entenderá que dicho solar o parcela tiene la consideración de suelo urbano no consolidado, siendo por tanto el aprovechamiento subjetivo correspondiente al propietario del 90% del aprovechamiento objetivo total asignado por el planeamiento.

4. Si por procesos de demolición de edificaciones existentes o agrupación de solares o concurrencia de ambas circunstancias, se generase un nuevo ámbito de actuación de superficie mayor de 3.000 m², se delimitará una nueva unidad de ejecución, pasando a tener dicho suelo la consideración de suelo urbano no consolidado, siendo en consecuencia de aplicación el régimen jurídico de éste último conforme a las determinaciones de la LOUA, y según lo previsto en la

5. Los derechos de los propietarios de terrenos así clasificados incluyen los de materializar mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación desarrollando en ellas las actividades previstas. En esta clase de suelo, cuando las obras de urbanización necesaria y preceptiva para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrá integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.

4.3. Relativos al Suelo Urbanizable Ordenado y Urbano No Consolidado

4.3.1. Derechos urbanísticos.

Cuando se trate de terrenos clasificados como suelo urbanizable sectorizado u ordenado y de los clasificado como urbano no consolidado cuya ejecución haya de tener lugar mediante unidades de ejecución, para los que el Ayuntamiento no opte por la ejecución pública directa del planeamiento, los derechos generales previstos en estas normas, comprenden el de iniciativa y promoción de su transformación mediante la urbanización, que incluye los siguientes:

- a) Competir, en la forma determinada por la LOUA Y MODIFICACIONES DE LA L2/2012 y en unión con los restantes propietarios afectados en los casos previstos por la citada ley, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquier otra oferta equivalente formulada por no propietario.
- b) Participar, en unión con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinadas en la LOUA Y MODIFICACIONES DE LA L2/2012, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de la misma.
- c) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

4.3.2. Obligaciones urbanísticas.

Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo en el clasificado como urbanizable ordenado y urbano no consolidado los siguientes deberes:

- a) Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.
- b) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo.
- c) 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 para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

- d) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones, que comprende tanto las destinadas al servicio del ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo.
- e) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento, en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.
- f) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.
- g) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye en el suelo urbanizable ordenado la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones; y, en los suelos urbanizables y urbanos no consolidados, la urbanización de los sistemas generales o sistemas locales incluidos como cargas complementarias de urbanización.
- h) Aquellos suelos que el plan prevea que se destinen a Suelos Urbanizables Ordenado y Urbano No consolidado y en los que la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico tenga constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos deberán contar con un análisis arqueológico cuyo contenido será determinado reglamentariamente por la administración competente

4.3.3. Régimen del suelo urbano no consolidado.

El art. 55 regula el régimen de este Suelo Urbano No Consolidado en el que distingue según se establezcan en él unidades de ejecución o no.

1º. En el caso de que existan unidades de ejecución: el régimen aplicable a este Suelo se hace depender de si requiere el suelo de algún instrumento de desarrollo, en cuyo caso tendrá el régimen propio del Suelo Urbanizable Sectorizado, o si no necesita de tal planeamiento, en cuyo caso se le aplicará el régimen del Suelo Urbanizable Ordenado.

El presente PGOU delimita en Suelo Urbano No Consolidado las Unidades de Ejecución y Sectores, que por núcleos seguidamente se reseñan:

RESUMEN DE NUMERO DE UNIDADES DE EJECUCION Y SECTORES POR NUCLEOS		
NUCLEO	NºDE UE EN SUNC	NºDE SECTORES DE SUES
ZURGENA	2	3
ALFOQUIA	20	2
CUCADOR	2	1
CARASOLES	3	2
LLANOS PERAL	3	1
MENCHONES	2	0
PALACES	3	0
LOS PINOS	0	1
	35	10

Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalación en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

- Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.
- Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.
- La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.
- Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición

con idéntico contenido en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen traslación de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

e) No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

2º. Cuando NO existan unidades de ejecución el régimen será el siguiente:

A) Los terrenos están legalmente vinculados a la edificación y al destino previsto por la ordenación urbanística, así como, en su caso, afectado al cumplimiento por sus propietarios de los deberes pendientes de entre los enumerados en el artículo 51 de la LOUA, según las determinaciones del instrumento de planeamiento salvo la cesión de Dotaciones para las que se aplicará el art. 55.3 de la LOUA y se sustituirá por su equivalente en dinero cuyo destino será la gestión de las dotaciones necesarias por el Ayuntamiento.

A estos efectos, las cesiones de suelo son las mismas prescritas para el suelo urbanizable en el artículo 54 de la LOUA, si bien la de superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del municipio será del diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente, o, en caso de no estar incluidos los terrenos en ningún área de reparto, del aprovechamiento objetivo que tuvieran asignado; todo ello de acuerdo con los criterios establecidos por el Plan General de Ordenación Urbanística.

B) Los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto o, en otro caso, al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo.

A los efectos de la materialización del aprovechamiento a que alude el párrafo anterior, podrá autorizarse la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

a) La cesión del suelo correspondiente al aprovechamiento urbanístico imputable al municipio por razón de su participación en las plusvalías y la adquisición, en su caso, mediante transferencias de aprovechamiento, de los excedentes de aprovechamiento o sus equivalentes económicos.

b) Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación; de formalizar las cesiones aún pendientes; así como de no ocupar ni utilizar la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización, la materialización de las cesiones pendientes y el efectivo funcionamiento de los servicios correspondientes.

El compromiso de urbanización comprende necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que de frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes que estén en funcionamiento, así como el refuerzo de estas redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

El presente Plan ha delimitado las siguientes áreas de suelo urbano no consolidado NO incluidas en unidad de ejecución por no precisar de reparcelación:

AR SIN U.E.	ALFOQUIA	A01	52.973,00	RES
	ALFOQUIA	A02	48.538,00	RES
	CUCADOR	A03	19.193,00	RES
	PALACES	A04	61.659,45	RES
			182.363,45	

- Transferencias de aprovechamiento urbanístico

En suelo urbano, cuando no se actúe mediante unidades de ejecución, el ajuste entre el aprovechamiento real permitido por el planeamiento y el susceptible de apropiación por el propietario se regulará mediante Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico (TAU).

Consisten dichas Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico en la posibilidad de transferir de un terreno a otro el derecho al aprovechamiento urbanístico que no sea materializable en el mismo.

De conformidad con lo anterior, nunca podrán ser objeto de transferencia los aprovechamientos reales permitidos por el planeamiento, sino los aprovechamientos susceptibles de apropiación por los propietarios.

La posibilidad de transferir aprovechamiento entre dos parcelas con aprovechamiento lucrativo no incluidas en unidad de ejecución, de distinto propietario exige el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- a) Constatar la existencia de un aprovechamiento transferible y de terrenos donde poder materializar el mismo.
- b) Verificar que el aprovechamiento ha sido adquirido efectivamente por los titulares de los terrenos y, por tanto, que se han cumplimentado o, en su defecto, garantizado los deberes urbanísticos correspondientes y, en concreto, el deber de urbanizar la parcela y, en su caso, el deber de cesión.
- c) Constatar y comprobar la viabilidad de la Transferencia. En particular, se verificará que la transferencia se ajusta al valor urbanístico de las parcelas entre las que se produce.
- d) Comprobación de que los anteriores acuerdos no son contrarios al ordenamiento urbanístico y los terrenos se encuentran en una misma área de reparto.

Iguales requisitos serán exigibles cuando la parcela de procedencia esté destinada a sistema local no incluido en unidad de ejecución. En este caso el deber de cesión implicará que la posibilidad de transferir el correspondiente aprovechamiento queda condicionada a la cesión gratuita al Ayuntamiento del terreno correspondiente a la parcela de procedencia.

Acuerdo entre particulares. La efectividad de la transferencia precisa que los propietarios alcancen alguno de los siguientes acuerdos:

- a) De cesión de aprovechamientos. En cuyo caso el propietario de la parcela de destino adquiere el aprovechamiento transferido, mediante acuerdo de compra-venta directa en metálico o especies.
 1. De distribución o reparto, del modo que libremente convengan, del aprovechamiento global que pueda materializarse sobre la parcela de destino, resultante de la transferencia. Que podrá ser por acuerdo voluntario en escritura pública de la transferencia, por reparcelación, segregación, cesión del dominio, en su caso, y certificación administrativa.

Intervención mediadora de la Administración

Los propietarios de parcelas cuyo aprovechamiento real sea superior al susceptible de apropiación por el titular de la misma podrán dirigirse directamente a la Administración a fin de adquirir de esta, mediante compra directa, los excesos correspondientes.

La Administración está obligada a vender dichos excesos por su valor urbanístico, considerando la localización de la parcela de que se trate.

Los propietarios de parcelas cuyo aprovechamiento real fuese nulo, por estar afecta la parcela a uso dotacional público, o no siendo nulo fuese inferior al susceptible de apropiación podrán alcanzar un acuerdo de venta directa a la administración actuante de los defectos correspondientes, que podrán ser totales, que comportan la cesión de suelo para dotaciones públicas o parciales, que no comportan cesión obligatoria de suelo.

Mediante intervención y conformidad de la Administración, los particulares podrán igualmente efectuar transferencias de aprovechamientos entre terrenos situados en distintas áreas de reparto, debiendo en dicho caso considerarse el valor urbanístico, según su localización de las parcelas de origen y destino para establecer una adecuada correspondencia. El procedimiento será el siguiente:

- a) Solicitud del o los interesados, indicando la situación de las parcelas, el aprovechamiento a transferir desde la parcela de origen y el aprovechamiento en exceso en la parcela de destino.
- b) La Administración valorará la procedencia de la transferencia, resolviendo sobre la misma en el plazo de quince (15) días.
- c) La transferencia se instrumentará mediante compra-venta simultánea.
 - Ejecución del suelo urbano no incluido e unidad de ejecución

En suelo urbano no incluido en unidad de ejecución será preciso dotar a la parcela de los servicios e infraestructuras previstos en el artículo 14 de la Ley del Suelo y en el Título Décimo de estas Normas para que adquiera la condición de solar, con las siguientes precisiones:

a) En todo caso, el compromiso de urbanizar alcanzará no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretende edificar, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzadas hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

b) No obstante lo anterior, si de resultados de dicho compromiso la cuantía de la carga de urbanizar resultase desproporcionada para el aprovechamiento edificable de la parcela, el propietario podrá solicitar, antes del cumplimiento de los plazos para solicitar la correspondiente licencia, la delimitación de una unidad de ejecución para el reparto de dicha carga y el cumplimiento conjunto del deber de urbanizar, donde se incluyan otros terrenos colindantes o no, que resultasen beneficiados con las obras de infraestructuras necesarias.

En caso de imposibilidad manifiesta de delimitar dicho ámbito, aún de forma discontinua, por el grado de consolidación de las parcelas afectadas por dichos servicios, el Ayuntamiento valorará la posibilidad de repercutir dicha carga mediante expediente de distribución de cargas o, en su defecto, reduciendo la cuantía imputable al propietario hasta la parte que corresponda.

Dichos costes se distribuirán cuando proceda, en cada parcela, en proporción al aprovechamiento real permitido en la misma por el planeamiento o autorizado por la pertinente licencia.

- Urbanización anticipada.

Será igualmente exigible la obligación de costear las obras de urbanización anticipadas

a) Dicho deber será exigible no sólo a propietarios de terrenos incluidos en una unidad de ejecución, sino a aquellos propietarios de suelo urbano no incluido en unidad de ejecución, exista o no edificación sobre los mismos, y en el primer caso aunque no esté prevista su sustitución.

b) Cuando exista más de un propietario afectado será preciso, con carácter previo, formular un expediente de distribución de cargas para la justa distribución entre los propietarios y, en su caso, la Administración de la correspondiente carga de urbanización.

c) La cuantía del deber de urbanizar se establecerá para cada terreno en proporción a las obras que sean de interés para el mismo.

d) Para el procedimiento y pago de las cuotas correspondientes se estará a lo dispuesto en los artículos 126 a 129 del Reglamento de Gestión Urbanística.

- Urbanización y edificación simultánea en suelo urbano no incluido en unidad de ejecución

En suelo urbano no incluido en unidad de ejecución -suelo urbano asistemático- será posible conceder licencia previamente al cumplimiento del deber de urbanizar. En cuyo caso y como garantía de la realización de las obras de urbanización será preciso:

a) Que en el escrito de solicitud de licencia el solicitante se comprometa expresamente a urbanizar simultáneamente a la edificación, así como a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización, estableciendo tal condición en la cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.

b) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de régimen local, en cuantía suficiente para ejecutar las obras de urbanización con el alcance definido en el punto 2 del artículo anterior.

4.4. Relativo al Suelo Urbanizable Sectorizado.

4.4.1. Suelo urbanizable sectorizado.

1. El suelo urbanizable sectorizado está integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, siendo exigible para su transformación el correspondiente Plan Parcial de Ordenación pasando a tener desde su (aprobación) ordenación detallada la consideración de suelo urbanizable ordenado.

2. Los derechos y deberes de los propietarios de esta clase de suelo se traducen cuando el sistema de ejecución sea privado, a la iniciativa y promoción de su transformación, incluyendo conforme a la LOUA los derechos de competir por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de

preferencia sobre cualquier otra oferta equivalente formulada por no propietario; participar en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con el adjudicatario de la misma; ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

3. Aquellos suelos que el plan prevea que se destinen a Suelo urbanizable sectorizado y en los la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico tenga constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos deberán contar con un análisis arqueológico cuyo contenido será determinado reglamentariamente por la administración competente

4.4.2. Régimen del suelo urbanizable sectorizado.

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada en los suelos urbanizables sectorizados y no sectorizados sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional prevista en el artículo 52.3 LOUA. Estas autorizaciones podrán legitimar las obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinados a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el Ayuntamiento y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad.

2. En suelo urbanizable no sectorizado podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social en los términos que disponen los artículos 42 y 43 de la LOUA para el desarrollo de estas actuaciones en suelo no urbanizable.

4.5 Relativo al Suelo Urbanizable No Sectorizado.

4.5.1 Suelo urbanizable No sectorizado.

1. Suelo urbanizable no sectorizado, integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo. Esta categoría tiene en cuenta las características naturales y estructurales del municipio, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible.

El suelo urbanizable no sectorizado está integrado por los terrenos suficientes y más idóneos que puedan incorporarse a los crecimientos previsibles una vez que se cumplan las condiciones de sectorización, siendo exigible para su transformación el correspondiente Plan de Sectorización pasando a tener desde su aprobación la consideración de suelo urbanizable sectorizado.

2. 1. Los propietarios de terrenos que pertenezcan al Suelo Urbanizable No Sectorizado, les corresponde las siguientes facultades:

a) El derecho de formular al Municipio consulta no vinculante sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del Municipio, a las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible.

El plazo máximo para responder a la consulta realizada es de tres meses, entendiéndose el silencio en sentido negativo. La consulta únicamente tendrá alcance informativo y no vincula a la Administración, que se reserva su decisión para pronunciarse en el procedimiento específico de formulación y aprobación del Plan de Sectorización.

b) El derecho a la iniciativa para promover su transformación, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado. El ejercicio eficaz de este derecho requiere en todo caso la aprobación del Plan de Sectorización. Hasta tanto, el derecho a la iniciativa coincidirá exclusivamente con la facultad de la presentación de la previa propuesta de delimitación del correspondiente ámbito para su tramitación y aprobación, que deberá realizarse a modo de Avance de Ordenación, en la que se justifique la oportunidad y conveniencia de su formulación, su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio y a las exigencias establecidas en las normas particulares para cada ámbito. Para la válida tramitación de la propuesta será necesario acuerdo municipal de formulación que en ningún caso implicará derecho a la aprobación del Plan de Sectorización.

3. Aquellos suelos que el plan prevea que se destinen a Suelo urbanizable no sectorizado y en los la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico tenga constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos deberán contar con un análisis arqueológico cuyo contenido será determinado reglamentariamente por la administración competente

4.5.2 Régimen del suelo urbanizable No sectorizado.

1. Mientras no cuenten con la aprobación del Plan de Sectorización así como con la aprobación de su ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable no sectorizado será de aplicación la ordenanza de SNU- CN Regadío, sólo podrán autorizarse:

a) las obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos, especialmente aquellas correspondientes a la ejecución de los Sistemas Generales previstos en estos suelos por el vigente Plan General que tengan una incidencia e interés superior al propio ámbito.

b) las construcciones e instalaciones de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera la Administración Urbanística Municipal, y sin derecho a indemnización. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso, de las construcciones e instalaciones, y el deber de cese y demolición sin derecho a indemnización a requerimiento del municipio.

c) las actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social, y no se trate de usos incompatibles establecidos por el Plan General en la zona del suelo urbanizable no sectorizado de que se trate.

2. Una vez aprobado el Plan de Sectorización, el régimen de aplicación será el correspondiente al del suelo urbanizable sectorizado, o en su caso, ordenado si se incorpora la ordenación pormenorizada completa en aquél.

4.6. Relativo a las Parcelaciones

4.6.1. Parcelación urbanística

1. Se considera parcelación urbanística, de acuerdo con lo establecido en el artículo 66 de la LOUA:

a) En terrenos que tengan el régimen propio de suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares.

b) En terrenos que tengan el régimen de suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos en los términos que previene el artículo 52.6 de la LOUA.

2. En suelo no urbanizable se presume la existencia de formación de nuevos asentamientos la agrupación de edificaciones que por su fin demanden la dotación de servicios, o la de cualquier uso que superen la edificabilidad de 0,01 m² / m² o 100 m² construidos por hectárea. En esta clase de suelo también se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que les corresponde el uso individualizado de una parte de terreno.

4.6.2. Autorizaciones y régimen jurídico.

1. Cualquier acto de parcelación urbanística precisa de la correspondiente licencia urbanística o, en su caso, de declaración de innecesariedad de la misma.
2. Las licencias municipales sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de éstas, se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el Ayuntamiento, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación. La no presentación en el citado plazo de la escritura determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por ministerio de la Ley. El citado plazo de los tres meses podrá ser prorrogado por razones justificadas.
3. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública en la que se contenga algún acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente. En dicho documento público, los otorgantes deberán requerir al Notario autorizante para que envíe por conducto reglamentario copia autorizada de la misma al Ayuntamiento a los efectos previstos en el apartado anterior.
4. No se podrán efectuar parcelaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable mientras no se haya producido la entrada en vigor de la ordenación pormenorizada establecida por el instrumento de planeamiento idóneo según la clase de suelo de que se trate, quedando exceptuadas de esta regla las segregaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en el ámbito de unidades de ejecución.
5. En suelo no urbanizable quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho, las parcelaciones urbanísticas.

4.6.3. Indivisibilidad de terrenos.

Son indivisibles las fincas, unidades aptas para la edificación, parcelas y solares siguientes:

- a) Las que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas en el instrumento de planeamiento, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios colindantes, con la finalidad de agruparlos y formar uno nuevo con las dimensiones mínimas exigibles.
- b) Los de dimensiones inferiores al doble de las requeridas como mínimas en el planeamiento, salvo que el exceso de éstas se agrupe en el mismo acto a terrenos colindantes para formar otra finca, unidades aptas para la edificación, parcela y solar que tenga las condiciones mínimas exigibles.
- c) Los que tengan asignada una edificabilidad en función de la superficie, cuando se materialice toda la correspondiente a ésta.
- d) Los vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones e instalaciones autorizadas sobre ellos.

4.6.4. Parcelaciones urbanísticas en SNU que no sean asentamientos reconocidos por el PGOU.

De acuerdo con la reciente Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable. Será de aplicación lo siguiente:

1. En terrenos con régimen del suelo no urbanizable quedan prohibidas las parcelaciones urbanísticas, siendo nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, de acuerdo con el artículo 169.5 de la LOUA. En caso de inexistencia de tales actos administrativos, las parcelaciones urbanísticas, al estar expresamente prohibidas, tendrán las consecuencias previstas en el ordenamiento jurídico aplicable.
2. En el caso de parcelaciones urbanísticas en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, el restablecimiento del orden jurídico perturbado se llevará a cabo mediante la reagrupación de las parcelas a través de una reparcelación forzosa, en la forma y en las condiciones que se determinen reglamentariamente. Quedarán excluidas de la reagrupación las parcelas sobre las que existan edificaciones aisladas de uso residencial para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1 de la LOUA. A estas edificaciones les será de aplicación el régimen de asimilado al de fuera de ordenación establecido en el párrafo tercero del artículo 34.1.b) de la LOUA, con las particularidades recogidas en la disposición adicional decimoquinta de la presente ley, siempre que la parcelación urbanística no tenga la condición de asentamiento urbanístico.

La limitación temporal del apartado anterior no regirá para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado respecto a los siguientes actos y usos:

- A) Los de parcelación urbanística en terrenos que tengan la consideración de suelo no urbanizable, salvo los que afecten a parcelas sobre las que existan edificaciones aisladas de uso residencial para las que haya transcurrido la limitación temporal del apartado anterior, de acuerdo con lo establecido en el artículo 183.3 de la

LOUA . La excepción anterior en relación a limitación temporal únicamente será de aplicación a la parcela concreta sobre la que se encuentre la edificación en la que concurren los citados requisitos, no comprendiendo al resto de parcela o parcelas objeto de la parcelación. En ningún caso, será de aplicación la limitación temporal a las parcelas que se encuentren en alguno de los supuestos de la letra B).

B) Los que afecten a:

- a) Terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección, terrenos incluidos en la Zona de Influencia del Litoral o terrenos incluidos en parcelaciones urbanísticas en suelos que tengan la consideración de no urbanizable, con la salvedad recogida en el apartado A) anterior.
- b) Bienes o espacios catalogados.
- c) Parques, jardines, espacios libres o infraestructuras o demás reservas para dotaciones, en los términos que se determinen reglamentariamente.
- d) Las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística o de los Planes de Ordenación Intermunicipal, en los términos que se determinen reglamentariamente.

4.7. Relativo a cualquier clase de suelo no consolidado y destinado a Sistema General

1. Aquellos suelos que el plan prevea que se destinen a Sistemas Generales y en los la Consejería competente en materia de Patrimonio Histórico tenga constancia o indicios de la presencia de restos arqueológicos deberán contar con un análisis arqueológico cuyo contenido será determinado reglamentariamente por la administración competente

4.8. Relativo a los asentamientos urbanísticos existentes en suelo no urbanizable que se incorporan al planeamiento urbanístico.

1. De conformidad con la Disposición adicional quinta de la Ley 6/2016, de 1 de agosto, por la que se modifica la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable. El presente régimen será el aplicable a todos los asentamientos que se hayan incorporado por la legislación descrita.

2. La efectiva incorporación al proceso urbanístico de los referidos asentamientos urbanísticos, tras la aprobación definitiva del instrumento de planeamiento que contenga las determinaciones que supongan dicha incorporación, en cumplimiento del artículo 34.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se realizará mediante el cumplimiento de los deberes y las cargas que dicho instrumento de planeamiento contenga, en la forma y plazos que este establezca, de acuerdo con lo establecido en esta disposición y en el Decreto 2/2012, de 10 de enero.

3. Los titulares de terrenos y edificaciones situados en asentamientos urbanísticos que se incorporen al Plan General de Ordenación Urbanística estarán sometidos al régimen de derechos y deberes establecidos por la ley, en función de la clase y categoría de suelo que dicho instrumento de planeamiento les atribuya. Entre dichos derechos y deberes se encuentran los de iniciar y promover la transformación de los terrenos mediante su urbanización, así como costear y, en su caso, ejecutar la urbanización y las infraestructuras exteriores necesarias para dotar al asentamiento de los requisitos y servicios urbanísticos necesarios, recogidos en el artículo 45 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, para que dichos terrenos adquieran las condiciones para su consideración como suelo urbano consolidado.

4. La transformación y urbanización de los terrenos sobre los que se sitúe un asentamiento urbanístico incorporado al Plan General de Ordenación Urbanística se realizará de acuerdo con la determinación de éste y de los demás instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución urbanística que al efecto se redacten y aprueben, siendo requisitos necesarios que legitiman la actividad de ejecución la aprobación definitiva de la ordenación pormenorizada y detallada, así como del proyecto de reparcelación y urbanización, de acuerdo con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

5. El cumplimiento del deber de urbanizar podrá realizarse de forma progresiva, mediante la recepción total o parcial de la urbanización y la puesta en servicio de las distintas infraestructuras necesarias, en la forma indicada en los apartados siguientes, de acuerdo con las fases, zonas o manzanas que a tal efecto se establezcan en los instrumentos de ordenación. Para el caso de que esta división en fases, zonas o manzanas no estuviera prevista expresamente en los instrumentos de ordenación, podrá realizarse con posterioridad, mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución, de acuerdo con las determinaciones que contenga el proyecto de urbaniza-

ción aprobado. El proyecto de urbanización podrá prever y establecer la independencia funcional de cada una de las infraestructuras de cara a su recepción parcial o puesta en servicio.

En todo caso, para el establecimiento de las fases, zonas o manzanas se tendrá en cuenta la estructura de la propiedad del suelo, la iniciativa a la ejecución de la urbanización por las distintas personas propietarias, la coherencia con la ordenación urbanística y la efectividad de la puesta en servicio de las distintas infraestructuras.

6. En el supuesto de parcelas que carezcan de edificación o que, aun existiendo dicha edificación, éstas no se encuentren terminadas y/o carezcan de las condiciones necesarias de seguridad y salubridad para su utilización, se podrá conceder licencia de obras de edificación, de forma simultánea a la urbanización, conforme a los requisitos previstos en el artículo 55.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, con la especificidad de que la garantía exigida para la ejecución de las obras de urbanización pendientes, en proporción a su participación, no comprenderá la totalidad de la urbanización, sino aquella parte de ésta susceptible de recepción parcial independiente, conforme a lo recogido en el apartado anterior. Asimismo, la preceptiva garantía que cada una de las personas propietarias debe prestar en relación a las obras de urbanización pendientes de ejecutar podrá constituirse mediante la formalización de aval o cualquier otra de las formas admitidas en derecho.

La recepción parcial de las obras de urbanización habilitará la concesión de la correspondiente licencia de ocupación y/o utilización.

7. En el caso de parcelas con edificación terminada y con las condiciones de seguridad y salubridad necesarias para su utilización, si dicha edificación se ajusta a las determinaciones urbanísticas de aplicación, y, atendiendo a la realidad de hecho de estas actuaciones irregulares en las que existe una efectiva ocupación del territorio, se podrá autorizar el uso provisional de la misma, de forma anticipada a la recepción, parcial o total, de la urbanización, siempre que se hayan ejecutado los servicios necesarios que garanticen su uso. En todo caso, se consideran servicios mínimos necesarios a tal efecto las infraestructuras de saneamiento y abastecimiento de agua definida y ejecutada de acuerdo con el proyecto de urbanización aprobado.

Para que pueda otorgarse la citada autorización provisional de uso, mediante la correspondiente licencia municipal, debe haberse procedido, como mínimo, a la previa puesta en servicio de referidas infraestructuras de saneamiento y abastecimiento de agua, de acuerdo con el apartado siguiente.

Para el otorgamiento de la licencia provisional de uso será necesaria la tramitación del correspondiente expediente municipal en el que se constate, previo informe técnico y jurídico, tras el análisis del proyecto técnico presentado por la persona interesada, que la edificación se encuentra terminada, que reúne las condiciones de seguridad y salubridad necesarias para su utilización, y que es conforme con las determinaciones urbanísticas de aplicación.

El plazo de validez de la referida licencia provisional de uso será equivalente al plazo máximo de terminación de las obras restantes de la urbanización que permitan su recepción, ya sea total o parcial, conforme a la legislación vigente, a lo establecido en esta disposición y en los instrumentos y proyectos aprobados. Este plazo estará expresamente indicado en la citada licencia provisional, sin perjuicio de la prórroga que pudiera otorgarse, si se reúnen los requisitos para ello, mediante el correspondiente procedimiento.

8. La puesta en servicio de las infraestructuras a las que hace referencia el apartado anterior se realizará mediante un acta de puesta en servicio, que se ajustará al siguiente procedimiento:

a) El acta de puesta en servicio corresponderá, en todo caso, al municipio, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución y entrega de dichas infraestructuras.

b) Requerirá la presencia del alcalde o representante municipal correspondiente, de acuerdo con la legislación de administración y autonomía local vigente, asistido por facultativo municipal o designado por el Ayuntamiento; del facultativo encargado de la dirección de las obras de urbanización y de la persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación, de acuerdo con el sistema de actuación aplicado, asistido de facultativo, si lo estima oportuno.

c) Si las infraestructuras se encontraran en buen estado y con arreglo a los proyectos aprobados y las prescripciones técnicas de aplicación, se levantará la correspondiente acta, donde se hará constar estos extremos.

d) Si las infraestructuras no reunieran los requisitos expuestos con anterioridad para su puesta en servicio, se hará constar así en el acta, así como los defectos observados y las medidas precisas y los plazos para su subsanación.

La puesta en servicio de las referidas infraestructuras supondrá la asunción de su conservación por el municipio, por la Junta de Compensación o Asociación Administrativa de Propietarios, según corresponda, de acuerdo con el sistema de actuación establecido.

Cuando la ejecución del planeamiento se efectúe por el sistema de compensación u otro tipo de sistema por el que se constituya entidad urbanística colaboradora, la citada entidad estará obligada a destinar las cuotas y aportaciones efectuadas por cada una de las personas propietarias a la ejecución de las infraestructuras, obras y servicios de la fase, zona o manzana a la que pertenezca la parcela de dicha persona, con el fin de garantizar la viabilidad de la actuación y la efectiva ejecución de la urbanización, así como la asunción de derechos una vez cumplidos los deberes inherentes a cada persona propietaria.

9. La licencia provisional de uso será título suficiente para la contratación de los servicios por las empresas suministradoras, a los efectos establecidos en el artículo 175 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, con la particularidad de que dicha contratación estará vinculada a los plazos de validez de la licencia provisional de uso, referidos en apartados anteriores. El transcurso de dichos plazos, salvo prórroga otorgada al efecto, conllevará el inmediato corte de los suministros por parte de las compañías.

10. Las obras y condiciones de urbanización podrán modularse por el Plan General de Ordenación Urbanística, o instrumento de planeamiento de desarrollo correspondiente, de acuerdo con el objeto y alcance de las mismas. Asimismo, en el marco de las competencias atribuidas a los municipios por la normativa vigente, éstos podrán redactar y aprobar ordenanzas de urbanización específicas para estos asentamientos urbanísticos que se incorporan al proceso urbanístico, garantizando, en todo caso, las condiciones mínimas de seguridad, salubridad y utilización, e igualdad de derechos entre la población del municipio, en relación a los deberes asumidos.

4.9. Relativo a las viviendas existentes en suelo no urbanizable.

De acuerdo con la Disposición Adicional decimoquinta se atenderá a lo siguiente:

1. Se aplicará un régimen complementario del reconocimiento de asimilación al régimen de fuera de ordenación aplicable a las edificaciones aisladas de uso residencial situadas en una parcelación urbanística en suelo no urbanizable para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1 de la LOUA y en las que concurren los requisitos previstos en el artículo 183.3 de la LOUA. El reconocimiento del régimen de asimilado al de fuera de ordenación para las edificaciones aisladas de uso residencial situadas en una parcelación urbanística para las que haya transcurrido la limitación temporal del artículo 185.1 de LOUA se regirá por lo previsto en el Decreto 2/2012, de 10 de enero, con las siguientes particularidades:

2. Dicho reconocimiento comprenderá a la edificación y a la parcela sobre la que se ubica, cuya superficie, en el supuesto de dos o más edificaciones en una misma parcela registral o, en su defecto, catastral, coincidirá con las lindes existentes.

3. La declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación surtirá los efectos de la licencia urbanística exigida por el artículo 25.1.b) de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias, y quedará sujeta a la caducidad prevista para las licencias de parcelación o declaraciones de innecesariedad en el artículo 66 de la presente ley, debiendo constar reflejados estos extremos en la misma declaración de reconocimiento de asimilación al régimen de fuera de ordenación.

4. Para la declaración de asimilación al régimen de fuera de ordenación, se exigirán a las edificaciones las condiciones mínimas en materia de seguridad, salubridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones, y también en materia de protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico. Estas condiciones deberán ser objeto de detalle y desarrollo por la Consejería competente en materia de urbanismo en una instrucción relativa a la aclaración de la documentación técnica necesaria para la regularización de las edificaciones asimiladas a fuera de ordenación.

5. Desarrollo y ejecución del Plan General

5.1. Disposiciones Generales

5.1.1. La ejecución del planeamiento

1. Para la realización de las previsiones del Plan General se procederá, con arreglo a lo establecido en la legislación urbanística, mediante los siguientes tipos de instrumentos:

- a) Instrumentos de ordenación.
- b) Instrumentos de gestión.
- c) Instrumentos de ejecución.
- d) Instrumentos de protección.

2. La ejecución del planeamiento constituye el principal objetivo de la gestión urbanística, diferenciándose la ejecución sistemática y la aislada, así como la ejecución jurídica y material del planeamiento.

3. La ejecución sistemática es la que se produce en ámbitos de gestión delimitados al efecto, unidades de ejecución o sectores, teniendo siempre este carácter la ejecución en suelos urbanizables (salvo la posibilidad de actuaciones puntuales para la obtención de dotaciones); mientras que la ejecución aislada o asistemática es la que tiene lugar sobre parcelas aisladas que pueden consistir sólo en obras de edificación (si los terrenos ya fueran solares) o ir precedidas o simultaneadas de obras de urbanización complementarias para la adquisición de la condición de solar.

4. La ejecución jurídica, necesaria en la ejecución sistemática, remite al cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución, no actuándose físicamente sobre el terreno, sino que se resuelve la incidencia del planeamiento sobre el conjunto de propiedades afectadas al objeto de hacer efectivo el reparto de beneficios y cargas derivados del planeamiento y la obtención gratuita por la Administración de las cesiones correspondientes; por su parte, la ejecución material se limita al cumplimiento de los deberes de urbanizar y edificar en los terrenos aptos para ello.

5. Así mismo y con carácter general para todas las actuaciones sometidas a procedimientos de Prevención y Control Ambiental, referencia expresa a la necesidad de tramitar los mismos previamente a su autorización definitiva.

6. En relación a la contaminación acústica (producción de ruidos y vibraciones), se deberá atender a lo establecido en Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

- Para revisiones, modificaciones de PGOU.

El documento urbanístico deberá incorporar entre los planos de ordenación, la Zonificación Acústica.

En virtud de lo establecido en el artículo 8 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, las sucesivas modificaciones, revisiones y adaptaciones del planeamiento urbanístico general que contengan modificaciones de los usos del suelo conllevarán la necesaria revisión de la zonificación acústica en el correspondiente ámbito territorial.

- Para Planeamiento Parcial.

Igualmente, será necesario realizar la oportuna delimitación de las áreas de sensibilidad acústica cuando, con motivo de la tramitación de planes urbanísticos de desarrollo, se establezcan los usos pormenorizados del suelo. La delimitación de las áreas de sensibilidad acústica queda sujeta a revisión periódica, que deberá realizarse, como máximo, cada diez años desde la fecha de su aprobación.

5.1.2. La ejecución del planeamiento como función pública.

1. Corresponde a las Administraciones Públicas, y en particular al Ayuntamiento de Zurgena, dentro de sus respectivos ámbitos competenciales, la dirección, inspección y control de toda la actividad de ejecución del planeamiento; así como la actividad de ejecución íntegramente en los supuestos de determinación de un sistema de ejecución pública y, en todo caso, cuando tenga por objeto dotaciones, sin perjuicio de que pueda gestionarse de forma directa o indirecta.

2. No obstante lo anterior, la actividad de ejecución corresponde a los particulares en los supuestos de determinación de un sistema de ejecución privada, en los términos previstos en la LOUA.

3. A efectos de facilitar y promover la iniciativa privada podrán suscribirse convenios urbanísticos con particulares con la finalidad de establecer los términos de colaboración para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística; siempre en aras del interés público los convenios (tanto de planeamiento como de gestión), podrán conllevar la asunción de cargas urbanísticas complementarias a las legalmente previstas que repercutirán en la participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística concreta.

4. En todo caso corresponde a la Administración Pública la dirección, inspección y control de la actividad privada de ejecución para exigir y asegurar que ésta se produzca de conformidad con los instrumentos de planeamiento y demás instrumentos y acuerdos adoptados para su ejecución, así como, en su caso, con los correspondientes proyectos técnicos de obras.

5.1.3. Contenido de la ejecución.

La ejecución de los instrumentos de planeamiento comprende:

a) La determinación por el Ayuntamiento, como Administración actuante, del carácter público o privado y de la forma de gestión de la actividad de ejecución.

b) La organización temporal de la ejecución y la fijación del orden de las actuaciones, cuando dichas determinaciones no se contengan en el instrumento de planeamiento.

c) La delimitación de la unidad de ejecución y la elección del sistema de actuación o, cuando existan dotaciones, la fijación de las fases y del procedimiento de realización de las obras.

d) La realización de las obras de urbanización y edificación en el seno de la correspondiente unidad de ejecución cuando el sistema de actuación sea el de expropiación o el de cooperación; la realización de obras públicas ordinarias, obras complementarias de urbanización, así como la exigencia, dirección, inspección y control de cualquier actividad de ejecución (artículo 86 LOUA)

La ejecución de las dotaciones incluidas en unidades de ejecución comprende en todo caso las obras de urbanización y podrá comprender también las de edificación cuando así se prevea expresamente en el correspondiente instrumento de planeamiento.

e) La conservación de las obras de urbanización y de la edificación.

5.1.4. Organización temporal. Incumplimiento de plazos.

1. Las actuaciones previstas para el desarrollo, gestión y ejecución de las determinaciones de este Plan General y planeamiento de desarrollo, deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en el mismo.

2. En defecto de determinación en el planeamiento de plazos máximos, éstos se fijarán por el Ayuntamiento para las correspondientes áreas, sectores y unidades de ejecución por el procedimiento previsto en la LOUA para la delimitación de unidades de ejecución (artículo 106); igualmente el Ayuntamiento por el mismo procedimiento podrá concretar motivadamente el orden preferencial para el desarrollo de las diversas actuaciones.

3. Cuando la actividad de ejecución sea de gestión privada, el incumplimiento de los plazos máximos previstos legitimará el cambio de sistema de actuación y, en su caso, la ejecución por sustitución.

5.1.5. Gestión pública del planeamiento.

1. El artículo 85 de la LOUA configura la actividad de ejecución como correspondiente a la Administración cuando se adopta un sistema de ejecución pública y, en todo caso cuando tenga por objeto dotaciones.

2. Esta actividad pública puede desarrollarse por las formas o modalidades de gestión, directa o indirecta, admitidas por la legislación sobre régimen jurídico y contratación administrativa y de régimen local.

3. De conformidad con lo previsto en la LOUA Y MODIFICACIONES DE LA L2/2012 (artículos 90 a 94), la actividad de gestión y ejecución urbanística pública podrá tener lugar por alguna de las siguientes modalidades:

a) Gestión a través de su propia organización.

b) Constitución de Gerencias urbanísticas

c) Creación de Sociedades Mercantiles de capital íntegramente público, o mixtas con capital mayoritario público o, en todo caso, con control efectivo público.

d) Convenios de colaboración interadministrativos.

e) Constitución de consorcios, en los que la posible participación de personas privadas en ningún caso podrá ser mayoritaria

f) Concesión, pudiendo asumir el concesionario la condición de beneficiario en la expropiación.

g) Delegación intersubjetiva de competencias, pudiendo ésta producirse entre Administraciones, entidades públicas de carácter gerencial o consorcios urbanísticos.

5.1.6. Convenios urbanísticos de gestión.

1. Al objeto de determinar las condiciones y los términos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico en vigor, el Ayuntamiento de Zurgena, la Administración de la Junta de Andalucía, así como las Entidades Públicas adscritas o dependientes de las mismas y, en su caso, los consorcios creados por dichas Administraciones, podrán suscribir convenios con personas públicas y privadas, tengan o no la condición de propietarios de los terrenos afectados.

2. Dichos convenios tendrán a todos los efectos carácter jurídico-administrativo, y, su negociación, tramitación, celebración y cumplimiento se regirán por los principios de transparencia y publicidad, de acuerdo con las siguientes reglas:

a) El destino de la cesión de aprovechamiento urbanístico se integrará en el patrimonio público de suelo.

b) Los convenios que tengan por finalidad la elección o sustitución del sistema de ejecución, la fijación de sus bases o incluyan entre sus compromisos algunos de los objetos establecidos para la reparcelación, deberán ser sometidos antes de su firma a información pública por un plazo de veinte días.

c) El acuerdo de aprobación del convenio, que al menos identificará a los otorgantes y señalará su ámbito, objeto y plazo de vigencia, será publicado en el Boletín Oficial tras su firma en los términos previstos en el artículo 41.3 de la LOUA, e incluido en el correspondiente Registro público.

5.2. Presupuestos de Ejecución. La Ordenación

5.2.1. Disposición previa.

1. Es presupuesto de cualquier actividad de ejecución que se defina la ordenación pormenorizada a través del instrumento planeamiento urbanístico en cada caso exigible, dependiendo de la clase de suelo de que se trate.

2. De conformidad con lo previsto en el artículo 96 de la LOUA Y MODIFICACIONES DE LA L2/2012:

a) En suelo urbano consolidado, en suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada y en el urbanizable ordenado, será suficiente la aprobación de este Plan General de Ordenación Urbanística o, en su caso, del Plan de Ordenación Intermunicipal.

b) En suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada y en suelo urbanizable sectorizado, se requerirá la previa aprobación del Plan Parcial de Ordenación del sector correspondiente o, cuando se trate de áreas de reforma interior, la del correspondiente Plan Especial o Estudio de Detalle cuando así lo especifique el PGOU.

Los ámbitos de unidades de ejecución colindantes sujetos a Estudio de Detalle según el PGOU, podrán modificar su ámbito de actuación agrupándose a efectos de tramitar un único Estudio de Detalle con objeto de establecer una ordenación global que permita mejorar el resultado urbanístico final, siempre que se respete la localización de los Sistemas Locales y condiciones urbanísticas generales, incluida la densidad máxima global permitida por el planeamiento para su conjunto.

c) La ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales o, cuando así esté previsto en el instrumento de planeamiento, en el seno de la correspondiente unidad de ejecución.

d) La ejecución de los sistemas generales se llevará a cabo, bien directamente, bien mediante la aprobación de Planes Especiales o, cuando así esté previsto en el instrumento de planeamiento, en el seno de la correspondiente unidad de ejecución.

3. Es preceptiva la ejecución de las obras de urbanización, o en su caso, obras complementarias, cuando el instrumento de planeamiento prevea la nueva urbanización de terrenos o la reforma, renovación, mejora o rehabilitación de la urbanización existente, así como cuando los servicios con los que cuenten sean insuficientes o inadecuados.

5.2.2. Convenios urbanísticos de Planeamiento.

1. Conforme a las previsiones contenidas en el artículo 30 de la LOUA Y MODIFICACIONES DE LA L2/2012, se podrán suscribir convenios ínter administrativos entre la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento, o entre los organismos públicos adscritos o dependientes de las mismas, o entre dichos organismos públicos, o con otras Administraciones y sus organismos, para definir de común acuerdo y en el ámbito de sus respectivas competencias los términos en que deba preverse en el planeamiento urbanístico la realización de los intereses públicos que gestionen.

En todo lo no previsto en esta Ley será de aplicación a los convenios ínter administrativos lo dispuesto en la legislación de régimen jurídico de las Administraciones públicas.

2. La Administración de la Junta de Andalucía y los Ayuntamientos, actuando en el ámbito de sus respectivas competencias y de forma conjunta o separada, podrán también suscribir con cualesquiera personas, públicas o privadas, sean o no propietarias de suelo, convenios urbanísticos relativos a la formación o innovación de un instrumento de planeamiento.

Los convenios a que se refiere el párrafo anterior tendrán, a todos los efectos, carácter jurídico administrativo y les serán de aplicación las siguientes reglas:

a) Sólo tendrán el efecto de vincular a las partes para la iniciativa y tramitación del pertinente procedimiento sobre la base del acuerdo respecto de la oportunidad, conveniencia y posibilidad de concretas soluciones de ordenación, y en ningún caso vincularán a las Administraciones públicas en el ejercicio de sus potestades.

b)31 La cesión del aprovechamiento urbanístico correspondiente a la Administración urbanística, se integrará en el respectivo patrimonio público de suelo.

En los casos previstos en esta Ley en los que la cesión del aprovechamiento urbanístico se realice mediante permuta o por el pago de cantidad sustitutoria en metálico, el convenio incluirá la valoración de estos aprovechamientos realizada por los servicios de la Administración.

c) 32 Cuantas otras aportaciones económicas se realicen en virtud del convenio, cualquiera que sea el concepto al que obedezcan, deberán, igualmente, integrarse en el patrimonio público de suelo de la Administración que lo perciba, salvo que tengan por objeto asumir gastos de urbanización.

e) 33 El acuerdo de aprobación del convenio, que al menos identificará a los otorgantes y señalará su ámbito, objeto y plazo de vigencia, será publicado tras su firma por la Administración urbanística competente en los términos previstos en el artículo 41.3 de esta Ley. Dicho acuerdo, junto con el convenio, se incluirá en un registro público de carácter administrativo.

3. Cuando los convenios urbanísticos de planeamiento contemplen entre sus estipulaciones la percepción a favor de la Administración de cantidad económica, se estará a lo dispuesto en las siguientes reglas:

a) Si la percepción deriva de la sustitución en metálico de los terrenos donde se localice el aprovechamiento urbanístico que corresponda a la Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas, ésta no podrá exigirse ni efectuarse hasta la aprobación del instrumento de planeamiento en el que se justifique dicha sustitución en metálico.

b) Cuando las aportaciones económicas que se contemplen tengan por objeto sufragar gastos de urbanización asumidos en virtud de dichos convenios, éstos no podrán exigirse ni efectuarse hasta la aprobación del instrumento que contenga la ordenación detallada y haya quedado delimitada la correspondiente unidad de ejecución.

c) Cualquier cantidad anticipada que se entregue antes de las aprobaciones referidas, tendrán la consideración de depósitos constituidos ante la caja de la Administración actuante.

Estos depósitos quedan afectados al cumplimiento de dichos convenios, no pudiendo disponerse de las citadas cantidades hasta la aprobación del correspondiente instrumento de planeamiento o de la delimitación de la unidad de ejecución.

4. La tramitación, celebración y cumplimiento de los convenios regulados en este artículo se regirán por los principios de transparencia y publicidad.

5.2.3. Planes de Ordenación Intermunicipal.

1. Los Planes de Ordenación Intermunicipal, considerados por la LOUA como instrumentos de planeamiento general, tienen por objeto establecer la ordenación de áreas concretas, integradas por terrenos situados en dos o más términos municipales colindantes, que deban ser objeto de una actuación urbanística unitaria.

2. Su contenido comprenderá las determinaciones propias de los Planes Generales de Ordenación Urbanística que sean adecuadas para el cumplimiento de su objeto específico, limitándose a lo estrictamente indispensable para alcanzar la finalidad prevista.

3. En defecto de previsión expresa de este Plan General, se podrán formular al amparo de la previsión que en tal sentido efectúen los Planes de Ordenación del Territorio, o incluso de forma independiente pudiendo ser formulados por acuerdo de los municipios afectados o por decisión de la Comunidad Autónoma, previa audiencia de los municipios afectados; en cualquiera de los casos su aprobación definitiva corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo.

5.2.4 Planes de Sectorización.

1. Los Planes de Sectorización tienen por objeto el cambio de categoría de terrenos de suelo urbanizable no sectorizado a suelo urbanizable sectorizado u ordenado, innovando los Planes Generales de Ordenación Urbanística y complementando la ordenación establecida por éstos.

2. Este cambio de categoría del suelo urbanizable deberá justificarse expresamente en una nueva apreciación de los procesos de ocupación y utilización del suelo y su previsible evolución en el medio plazo, teniendo en cuenta la evolución desde la aprobación del correspondiente Plan General de Ordenación Urbanística, el modelo de desarrollo urbano por éste adoptado, el grado de ejecución de los sectores delimitados por él y los criterios que el mismo establezca al efecto.

3. El Plan de Sectorización valorará la ordenación que en él se contenga en razón de:

a) La coherencia de sus determinaciones con las estrategias globales regionales y municipales para la utilización racional y sostenible del suelo.

b) La viabilidad de la transformación de los terrenos según su adecuación al modelo de crecimiento urbano y de las condiciones y previsiones para proceder a la sectorización.

c) La integración de la nueva propuesta respecto de la ordenación estructural establecida por el Plan General de Ordenación Urbanística

4. Sin perjuicio del desarrollo reglamentario de la LOUA, el Plan de Sectorización tendrá el siguiente contenido sustantivo:

a) La delimitación del sector o sectores que serán objeto de transformación, según los criterios básicos que se contengan en el Plan General de Ordenación Urbanística, que incorporará los sistemas generales incluidos o adscritos con objeto de garantizar la integración de la actuación en la estructura general municipal y, en su caso, supramunicipal, así como las determinaciones relativas a la definición del aprovechamiento medio, de conformidad con lo establecido en el artículo 10.1 A) f) de la LOUA.

b) La previsión para viviendas de protección oficial y otros regímenes de protección pública en los supuestos comprendidos en el artículo 10.1 de la LOUA.

c) Las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada propias de los Planes Generales de Ordenación Urbanística para el suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado.

d) Las determinaciones relativas a la organización de su gestión y, en especial, las condiciones de plazos de ordenación y ejecución establecidas en el artículo 18.2 de la LOUA.

e) *suprimido*

f) Las certificaciones técnicas de los órganos competentes respecto de la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos para garantizar los servicios públicos que la propuesta demande y la ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de infraestructuras exteriores afectadas por la nueva actuación.

5. El transcurso de los plazos máximos contemplados para el cumplimiento de las correspondientes actuaciones habilitará al municipio para:

a) Prorrogar de forma justificada los plazos previstos para su ordenación y ejecución, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.

b) Proceder a la expropiación de los terrenos para restituirlos al estado físico y jurídico en el que se encontraban o para proseguir su transformación, en todo caso con pérdida de la fianza prestada.

5.2.5. Planes Parciales de Ordenación.

1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto:

a) El establecimiento, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbanística, de la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada de sectores enteros en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable, cuando, en su caso, aún no disponga de dicha ordenación.

b) La modificación, para su mejora, de la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por el Plan General de Ordenación Urbanística para sectores enteros del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable, con respeto de la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y las directrices que establezca dicho Plan, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.

2. Los Planes Parciales de Ordenación pueden referirse a áreas o sectores que comprendan terrenos de términos municipales colindantes cuando desarrollen el correspondiente Plan de Ordenación Intermunicipal.

3. Los Planes Parciales de Ordenación contienen las siguientes determinaciones:

a) El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto en el Plan General de Ordenación Urbanística, con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes.

b) La delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias, y su regulación mediante ordenanzas propias o por remisión a las correspondientes Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el Plan General de Ordenación Urbanística.

c) La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del Plan General de Ordenación Urbanística y los estándares y características establecidos en esta Ley.

d) El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado, telecomunicaciones, gas natural en su caso y de aquellos otros servicios que pudiera prever el Plan General de Ordenación Urbanística, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas.

e) *18 El señalamiento, en el correspondiente plan de etapas, de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.*

En el marco de la programación secuencial del Plan General de Ordenación Urbanística, mediante el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución, podrán efectuarse alteraciones en el plan de etapas, garantizando la funcionalidad de cada una de ellas.

f) La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones.

4. La aprobación de Planes Parciales de Ordenación será posterior a la del planeamiento general; ésta podrá ser simultánea siempre que se tramite en procedimiento independiente.

5.2.6. Planes Especiales.

1. Los Planes Especiales pueden ser municipales o supramunicipales y tener por objeto las siguientes finalidades:

a) Establecer, desarrollar, definir y, en su caso, ejecutar o proteger infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como implantar aquellas otras actividades caracterizadas como Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

b) Conservar, proteger y mejorar el medio urbano y, con carácter especial, el patrimonio portador o expresivo de valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales.

c) Establecer la ordenación detallada de las áreas urbanas sujetas a actuaciones u operaciones integradas de reforma interior, para la renovación, mejora, rehabilitación o colmatación de las mismas.

d) Vincular el destino de terrenos o construcciones a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, o a otros usos sociales.

e) Conservar, proteger y mejorar el medio rural, en particular los espacios con agriculturas singulares y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.

f) Conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales.

g) Establecer reservas de terrenos para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo.

h) Cualesquiera otras finalidades análogas.

2. Los Planes Especiales tendrán por objeto:

a) Cualquiera de las finalidades del apartado anterior, cuando se formulen en desarrollo de Planes Generales de Ordenación Urbanística.

b) Las finalidades previstas en las letras a), b), e) y f) del apartado 1, cuando se formulen en ausencia de Plan General de Ordenación Urbanística o de Planes de Ordenación del Territorio. En el caso de la letra f) no podrán afectar a las condiciones de uso y aprovechamiento.

c) Las finalidades previstas en las letras a), e), f) y g) del apartado 1, y cualquier otra de naturaleza análoga que se establezca en los Planes de Ordenación del Territorio, cuando se formulen en desarrollo directo de los mismos.

d) La finalidad prevista en la letra g) del apartado 1, en el supuesto del artículo 73.3.b) de la LOUA.

3. Los Planes Especiales desarrollan y complementan las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbanística, pudiendo modificar las pertenecientes a su ordenación pormenorizada potestativa.

4. Los Planes Especiales tendrán el contenido necesario y adecuado a su objeto y deberán redactarse con el mismo grado de desarrollo, en cuanto a documentación y determinaciones, que los instrumentos de planeamiento que complementen o modifiquen. Asimismo, cuando su finalidad sea la de establecer infraestructuras, servicios básicos, dotaciones o equipamientos generales, o la de habilitar Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, los Planes Especiales deberán valorar y justificar de manera expresa la incidencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.

5. En ningún caso podrán los Planes Especiales sustituir a los Planes de Ordenación del Territorio ni a los Planes Generales de Ordenación Urbanística en su función de instrumentos de ordenación integral del territorio, sin perjuicio de las limitaciones de uso que puedan establecer.

6. Corresponde al Ayuntamiento la aprobación definitiva de los Planes Especiales de ámbito municipal, previo informe preceptivo de la Consejería competente, y a ésta última cuando por su objeto, naturaleza o entidad tenga incidencia o interés supramunicipal o determinaciones propias de la ordenación estructural de este Plan General.

7. Se prevén los siguientes planes especiales de actuación para mejora del medio urbano y reforma interior.

a) Plan Especial del Centro Histórico de Zurgena y de la Alfoquía.

b) Plan Especial Director de infraestructuras de Zurgena.

c) Plan Especial para prevención de Inundaciones en Suelo Urbano del Colegio de la Alfoquía.

8. Se prevé en Suelo No Urbanizable, la formulación de Planes Especiales del Hábitat Rural Diseminado para los siguientes ámbitos:

El presente PGOU no establece ningún HRD por no existir ninguno que cumpla los requisitos.

5.2.7. Estudios de Detalle.

1.- Los Estudios de Detalle podrán redactarse para cualquiera de los fines siguientes:

- Ordenar los volúmenes según las especificaciones del PGOU y los Planes que las desarrollen, y completar, en su caso, la red de comunicaciones con aquellas vías interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el Estudio de Detalle.

- Adaptar y/o reajustar las alineaciones y rasantes previstas en el PGOU o en los Planes que las desarrollen, de acuerdo con las especificaciones que señalan las Ordenanzas.

- Establecer alineaciones y rasantes, completando las que estuvieran señaladas en el Suelo Urbano y con las condiciones que fijan el PGOU.

2.- El Estudio de Detalle no podrá contener determinaciones propias del Planeamiento superior al que desarrollan y que no estuvieran contenidas en el mismo, y por tanto, no pueden cambiar la calificación del suelo ni establecer nuevas ordenanzas. Asimismo, no podrán reducir las superficies destinadas a viales, espacios libres, o equipamientos comunitarios, ni tampoco podrán ocasionar aumento en la ocupación de suelo, aumentar la altura de las edificaciones, ni de los volúmenes edificables. En ningún caso podrán incrementar la densidad de población ni alterar el uso exclusivo o dominante asignado por el Planeamiento superior al que desarrollan.

Igualmente, en ningún caso podrá ocasionarse perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

3.- La redacción de Estudios de Detalle será obligatoria cuando así se señale explícitamente el PGOU o cuando, el Ayuntamiento de Zurgena lo considere condición previa para el otorgamiento de la licencia de obras debido a las especiales características de un determinado conjunto edificatorio.

4.- El Estudio de Detalle contendrá, como mínimo, los documentos y precisión indicados en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento. En todo caso, contendrán, cuando se modifique la disposición de volúmenes, justificación comparativa del no aumento de los volúmenes edificables; justificación de la no reducción de la superficie destinada a equipamientos comunitarios, viales y espacios libres, y cuantas otras justificaciones se consideren necesarias.

Los Planos de Información se redactarán a escala adecuada al fin para el que se realizan, incluyendo planos de situación, parcelario, delimitación, ordenación vigente, estado actual de los terrenos y de la edificación.

Los Planos de Ordenación se redactarán, como mínimo, a escala 1:500, incluyendo planos con detalle de la ordenación propuesta superponiéndola a la vigente, acotados, con alineaciones y rasantes, y finalmente, esquemas que permitan una correcta valoración de la racionalidad de los espacios públicos y del conjunto de la solución propuesta en relación estética y morfológica con edificaciones del entorno urbano inmediato.

5.- La tramitación del Estudio de Detalle se ajustará a lo dispuesto en el artículo 32 y 33 de la Ley de Ordenación Urbanística y en la Sección 4.ª del Capítulo 3.º, Título IV del Reglamento de Planeamiento.

5.2.8. Catálogos.

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

2. La aprobación de Catálogos de ámbito municipal corresponde al Ayuntamiento previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo.

3. Sin perjuicio de la posible formación y aprobación de Catálogos de forma independiente, como complementario de este Plan General, se aprueba simultáneamente un Catálogo que contiene determinaciones relativas a la conservación, mejora o, en general, especial protección de edificios, monumentos y otros bienes concretos. El Catálogo registra los datos necesarios para la identificación de los bienes y las condiciones de protección que a cada uno le correspondan.

5.2.9. Otros instrumentos de ordenación complementarios.

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 7.2 de la LOUA, contribuyen a la correcta integración de la ordenación urbanística y, en su caso, complementan la establecida por los instrumentos de planeamiento: Las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, las Ordenanzas Municipales de Edificación y las de Urbanización.
2. Las Normativas Directoras que podrán tener por objeto cualesquiera de las finalidades previstas en el artículo 21 de la LOUA, y cuya formulación y aprobación le corresponde al titular de la Consejería competente en materia de urbanismo, podrán tener el carácter en nuestro municipio de recomendaciones (con la eficacia propia de normas de carácter indicativo y orientativo) o directrices (con la eficacia de normas vinculantes en cuanto a sus fines y resultados, siendo preceptivo en este caso antes de su aprobación la audiencia al Ayuntamiento).
3. Las Ordenanzas Municipales de Edificación y de Urbanización, cuya formulación y aprobación definitiva corresponde al Ayuntamiento, completan la ordenación urbanística establecida en los Planes en los contenidos que no deben necesariamente formar parte de ellos, debiendo ajustarse en todo caso a lo dispuesto en las legislaciones sectoriales; así en los términos previstos en la LOUA (artículos 23 a 25):
 - a) Las Ordenanzas de Edificación tienen por objeto regular los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitivas directamente de la edificabilidad y del destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles.
 - b) Las Ordenanzas de Urbanización tendrán por objeto regular los aspectos relativos al proyecto, ejecución material, entrega y mantenimiento de las obras y los servicios de urbanización.
4. Complementan este Plan General las Ordenanzas de Edificación y Urbanización, integradas como anexo de estas Normas Urbanísticas con el carácter independiente y régimen jurídico diferenciado de los instrumentos de planeamiento, rigiéndose por la legislación de régimen local general.

5.2.10. Ordenanzas Específicas.

1. Sin perjuicio de lo dispuesto en las Normas que preceden, se podrán formular Ordenanzas Específicas tanto en cumplimiento de lo dispuesto en este Plan General como complemento del mismo, así como para la regulación de cualesquiera otros aspectos que de conformidad con lo previsto en la legislación vigente se atribuyen a los Ayuntamientos en el ejercicio de sus competencias. Se regirán por lo dispuesto en la legislación de régimen local por lo que respecta a su tramitación, requisitos para su aprobación y publicación.
2. Conforme al procedimiento y con los efectos previstos en el apartado anterior, la propia LOUA remite a la figura de la Ordenanza en aspectos relativos a la conservación o mejora de edificios, etc. (artículos 156, 158 y concordantes).

5.3. La Actuación por Unidades de Ejecución**5.3.1. Disposiciones Generales****5.3.1.1. La Unidad de Ejecución. Características.**

1. La delimitación de unidades de ejecución debe asegurar su idoneidad técnica y viabilidad económica, y permitir en todo caso el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de los beneficios y cargas derivados de la ordenación urbanística.
2. Todos los terrenos incluidos en suelo urbanizable ordenado deberán quedar incluidos en unidades de ejecución, salvo en su caso los destinados a sistemas generales; no obstante la no inclusión de los sistemas generales o dotaciones en unidades de ejecución no impedirá su adscripción a éstas a los efectos de la obtención del suelo correspondiente y de la materialización en ellas por los propietarios afectados del aprovechamiento urbanístico a que tengan derecho.
3. Salvo determinación expresa del instrumento de planeamiento, se entenderá que la delimitación por éste de sectores comporta la de unidades de ejecución coincidentes con los mismos.
4. En suelo urbano no consolidado, el objeto y los efectos de la delimitación de unidades de ejecución podrá circunscribirse a la fijación del ámbito de sujeción al pago de cuotas de urbanización para la cobertura del coste de las infraestructuras, los servicios y los equipamientos previstos por el planeamiento en los términos que previene el artículo 105.5 de la LOUA.

5. En suelo urbano, y excepcionalmente en suelo urbanizable cuando así se justifique por las especiales características de la actividad de ejecución a desarrollar, las unidades de ejecución podrán ser discontinuas siempre que se cumpla el requisito mínimo de garantizar la equidistribución.

6. La posibilidad de dividir unidades de ejecución está supeditada a la idoneidad de superficies para dotaciones y a la garantía del cumplimiento de la equidistribución de beneficios y cargas; teniendo en cuenta asimismo, que las obras de infraestructuras comunes serán de obligada realización y dimensionamiento de acuerdo con la densidad total, debiendo garantizarse el reparto del coste entre todas las unidades de ejecución que resultaren en proporción al aprovechamiento subjetivo lucrativo de cada una de ellas y, asumiendo el gasto anticipadamente los propietarios del ámbito de la unidad de ejecución que demanden los servicios. En dicho procedimiento de división que se ajustará a lo dispuesto en la Norma siguiente, se deberán modificar o reajustar los plazos contenidos en el instrumento de planeamiento de referencia, en caso de que no se especificara, la ejecución se ajustará a los previstos en ellos.

5.3.1.2. Delimitación de Unidades de Ejecución.

1. La delimitación de unidades de ejecución no contenida en el presente Plan General u otro instrumento de planeamiento, o la modificación de las ya delimitadas se efectuará por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo común de veinte días y publicación en el Boletín Oficial de la Provincia, conforme a lo establecido en el artículo 106 de la LOUA.

2. La delimitación de unidades de ejecución implica la afectación de las fincas, parcelas o solares a la operación reparcelatoria, con prohibición de otorgamiento de licencias de parcelación (se exceptúan las segregaciones que sean indispensables para la incorporación de terrenos al proceso de urbanización en la unidad de ejecución) y edificación hasta la firmeza en vía administrativa de dicha operación.

3. Excepcionalmente y cuando la adecuada resolución de los problemas que se planteen en el borde de los suelos urbano no consolidado y urbanizable exija una gestión común de la actividad de ejecución, podrán delimitarse unidades de ejecución comprensivas de terrenos pertenecientes a ambas clases de suelo.

4. En cualquier caso, procederá la delimitación de una nueva unidad de ejecución cuando por procesos de demolición de edificaciones existentes o agrupación de solares o concurrencia de ambas circunstancias, se genere un ámbito de actuación de superficie mayor de 3.000 m².

5.3.1.3. Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

1. Los propietarios podrán participar en la gestión urbanística mediante la creación Entidades Urbanísticas Colaboradoras, que se registrarán por sus Estatutos y conforme a lo establecido en la LOUA.

2. Las Entidades Urbanísticas Colaboradoras tendrán carácter administrativo, dependerán de la Administración actuante y adquirirán personalidad jurídica propia a partir del momento de su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

5.3.1.4. Reparcelación: Objeto.

1. Se entiende por reparcelación la agrupación o reestructuración de fincas, parcelas o solares incluidos en el ámbito de una unidad de ejecución, para su nueva división ajustada al planeamiento, con adjudicación de las nuevas fincas, parcelas o solares resultantes a los interesados, en proporción a sus respectivos derechos.

2. La reparcelación puede tener por objeto:

a) La regularización de las fincas existentes.

b) La justa distribución de los beneficios y cargas derivadas de la ordenación urbanística y de su ejecución.

c) La localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento.

d) La adjudicación al municipio de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares.

e) La adjudicación de fincas resultantes, constitutivas de parcelas o solares, a propietarios de suelo exterior a la unidad de ejecución de que se trate que deban satisfacer su derecho a la equidistribución en el seno de la misma.

f) La sustitución en el patrimonio de los propietarios, en su caso forzosa y en función de los derechos de éstos, de las fincas iniciales por fincas resultantes de la ejecución, constitutivas de parcelas o solares. Esta sustitución podrá ser: de la superficie precisa para servir de soporte al entero aprovechamiento a que tenga derecho el propietario, quedando afectada aquélla al pago de costes de urbanización; o bien, de la superficie precisa para servir de soporte a la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente al propietario que reste, una vez deducida la correspondiente al valor de los costes de urbanización.

3. Las fincas resultantes del proyecto de reparcelación urbanística deberán ajustarse al planeamiento, y respetar la parcelación las tipologías exigidas que lo hagan viable conforme al mismo; pudiendo tener lugar las adjudicaciones de parcelas en pro indiviso cuando de otra forma las adjudicaciones no alcancen la dimensión mínima de parcela exigida para cada tipología.

5.3.1.5. Procedimiento y efectos de la Reparcelación.

1. El procedimiento de aprobación de la reparcelación se ajustará en todo caso a las reglas que al efecto previene el artículo 101 de la LOUA, siendo reseñable en el mismo: la información pública por plazo mínimo de veinte días a que debe someterse, la notificación a los titulares de bienes y derechos incluidos en la unidad de ejecución, así como a todos los propietarios que se vean afectados en sus bienes y derechos con acreditación de la titularidad y situación de las fincas (certificación de dominio y cargas del Registro de la Propiedad o acta de notoriedad), aprobación en el plazo máximo de dos meses si es de iniciativa privada (con efectos positivos del silencio), y, publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y en el tablón de anuncios.

2. Los criterios a que deben ajustarse los proyectos son los previstos en el artículo 102 de la LOUA, tendentes todos ellos a hacer efectivo un reparto proporcional de derechos y obligaciones de los propietarios afectados, valorándose con criterios uniformes tanto las fincas aportadas como las resultantes (cuyos excesos o defectos de adjudicación podrán satisfacerse en dinero) y, previendo asimismo las posibles indemnizaciones por construcciones y usos legalmente existentes sobre los terrenos originarios que tuvieren que desaparecer para llevar a cabo la efectiva ejecución del planeamiento.

3. El acuerdo de reparcelación producirá los siguientes efectos:

- a) Transmisión al Ayuntamiento, en pleno dominio y libre de cargas, de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio municipal de suelo o su afectación a los usos previstos en el planeamiento.
- b) Subrogación, con plena eficacia real, de las antiguas por las nuevas parcelas, siempre que quede establecida su correspondencia.
- c) Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

5.3.1.6. Clases de reparcelación.

1. La reparcelación podrá llevarse a cabo de forma voluntaria o forzosa, así como en especie o mediante indemnización económica.

2. Se entiende por reparcelación voluntaria, en los términos de la LOUA, aquélla propuesta que de común acuerdo y formalizada en documento público presenten al Ayuntamiento todos los propietarios y, en su caso, los restantes beneficiarios de la misma. Dicha propuesta será aprobada por el Ayuntamiento previo sometimiento de la misma a información pública por plazo de veinte días y, será inscribible en el Registro de la Propiedad siendo necesario a tal efecto incorporar la certificación acreditativa del acuerdo municipal o la acreditación del acto producido por silencio.

3. Será forzosa cuando el Ayuntamiento la imponga, de oficio o a instancia de parte, por ser necesaria para la ejecución del planeamiento.

4. La reparcelación económica se limitará al establecimiento de las indemnizaciones sustitutorias con las rectificaciones correspondientes en la configuración y linderos de las fincas iniciales y las adjudicaciones que procedan a favor de sus beneficiarios, incluido el Ayuntamiento, y a la redistribución de los terrenos en los que no concurren las circunstancias justificativas de su carácter económico. La reparcelación podrá ser económica:

- a) Cuando las circunstancias de edificación, construcción o de índole similar concurrentes en la unidad de ejecución hagan impracticable o de muy difícil realización la reparcelación material en, al menos, el veinte por ciento de la superficie total de aquélla.
- b) Cuando así lo acepten los propietarios que representen el cincuenta por ciento de la superficie total de la unidad de ejecución, con la finalidad de evitar la constitución de proindivisos.

5.3.1.7. Gastos de urbanización.

La inclusión en el proceso urbanizador y edificatorio a desarrollar en una unidad de ejecución impone legalmente a la propiedad del suelo, con carácter real, la carga del levantamiento de la parte proporcional de todos los costes de urbanización correspondientes a los conceptos que detalla el artículo 113 de la LOUA, tales como: obras de vialidad, de saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica (alumbrado público, telefonía y telecomunicaciones), obras de ajardinamiento y arbolado; mobiliario urbano de parques, jardines y vías públicas; redacción técnica y anuncios preceptivos en la tramitación administrativa del planeamiento de desarrollo preciso para la ordenación

pormenorizada y del proyecto de urbanización; gestión del sistema de actuación; indemnizaciones que procedan a favor de propietarios o titulares de derechos, incluidos los arrendamientos, referidos a edificios, construcciones o plantaciones que deban desaparecer por ser incompatibles con motivo de la ejecución del planeamiento; realojamiento y retorno legalmente preceptivos de residentes habituales; cuando así esté previsto por el planeamiento o en el sistema de actuación obras de infraestructura y servicios exteriores a la unidad de ejecución; las de urbanización de los sistemas generales así como cualesquiera otras previstas en este Plan General o asumidas mediante convenios urbanísticos o en la correspondiente concesión administrativa.

5.3.1.8. Sistemas de actuación. Elección del sistema.

1. Para cada unidad de ejecución se determina el sistema de actuación, conforme al que debe desarrollarse la actividad de ejecución de entre los previstos por la legislación urbanística vigente: expropiación, cooperación o compensación.

2. El Ayuntamiento es el que elige el sistema de actuación atendiendo a las determinaciones que al respecto señala el presente Plan, y, cuando éste no lo indicare, lo fijará según las condiciones y circunstancias que concurran, teniendo en cuenta el interés público de urbanizar, prioridades del desarrollo del proceso urbanístico, fines y objetivos del plan, medios económicos financieros, así como la colaboración con la iniciativa privada, dando preferencia a los sistemas de compensación y cooperación, salvo cuando razones de urgencia o necesidad exijan el de expropiación. Asimismo el Ayuntamiento podrá acordar con los propietarios que representen más del cincuenta por ciento (50%) de los terrenos afectados, mediante convenio urbanístico, el sistema de actuación y su forma de gestión.

3. Fijado el sistema de actuación por el presente Plan, o en defecto de su previsión por el correspondiente instrumento de planeamiento, el Ayuntamiento podrá establecerlo o modificarlo siguiendo el procedimiento establecido por el artículo 106 de la LOUA.

4. En cada una de las fichas reflejadas se ha determinado el sistema de actuación, que en principio solamente se han considerado la actuación por Cooperación y por Compensación.

El criterio de elección del sistema ha sido el siguiente:

Sistema de Cooperación.- Se ha determinado el sistema de Cooperación para todos aquellos ámbitos de actuación que se han considerado prioritarios por tener una gran cantidad de viviendas existentes ó por ser necesarios para desarrollos ulteriores ó por las dos cosas.

La idea es que sean los servicios técnicos del Ayuntamiento ó asistencias externas por mandato municipal, los que tengan la iniciativa del procedimiento. Al ser tan fragmentada la propiedad y con tanta casuística diferente se pretende evitar dilaciones del procedimiento y desacuerdos entre los propietarios.

Así mismo en aras de una economía de medios, de simplificación del procedimiento y de agrupación de cesiones y equipamientos el Ayuntamiento podrá optar por agrupar dos o varias unidades de ejecución en un único procedimientos para aquellas unidades que se encuentren ubicadas en una mismo área de reparto.

Sistema de Compensación.- Se ha determinado el sistema de Compensación para todos aquellos ámbitos de actuación que no cumplen las expectativas expresadas en el anterior sistema. No obstante, los propietarios mayoritarios podrán solicitar, si así lo desean, cambiar el sistema de Compensación por el de Cooperación y participar en algún desarrollo de los previstos en el párrafo anterior.

5.3.2. El sistema de expropiación.

5.3.2.1. Definición

1. En el sistema de expropiación el Ayuntamiento adquiere los bienes y derechos comprendidos dentro de la unidad de ejecución y realiza en ella la actividad de ejecución mediante cualquiera de las formas de gestión permitidas por la legislación urbanística.

2. La expropiación como sistema de actuación, se regirá por lo dispuesto en los artículos 114 a 122 ambos inclusive de la LOUA y Modificaciones de la L2/2012..

3. Se podrá aplicar asimismo, tanto el procedimiento individualizado como el de tasación conjunta conforme a la legislación general aplicable y Apartado V de la LOUA.

4. El establecimiento o la determinación del sistema de expropiación comporta la sujeción de todas las transmisiones a los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración actuante.

5. El Ayuntamiento podrá optar entre la gestión directa o indirecta, siendo esta última posible mediante la convocatoria del correspondiente concurso, o a iniciativa presentada por agente urbanizador. El concesionario asumirá la condición de beneficiario de la expropiación.

5.3.2.2. Gestión indirecta por concesión: iniciativa de agente urbanizador o de la Administración.

1. Podrá ejercer la iniciativa como agente urbanizador cualquier persona que, interesada en asumir la gestión urbanizadora, haya instado la declaración de incumplimiento de deberes urbanísticos en el sistema de ejecución por compensación. El procedimiento de gestión indirecta por concesión del sistema a iniciativa de agente urbanizador se regirá por lo dispuesto en el artículo 117 de la LOUA; de tal forma que, presentada la iniciativa en los términos expresados en el citado precepto, el Ayuntamiento resolverá sobre su aprobación previa, que notificará a los propietarios afectados y la someterá a información pública para la presentación de alegaciones; durante dicho periodo de información pública cualquier interesado en asumir la gestión como agente urbanizador podrá anunciar, presentando caución, su intención de formular alternativa, una vez finalizada dicha información pública se fijará un plazo no inferior a veinte días para la presentación de las alternativas anunciadas. La no presentación determinará la pérdida de caución a favor del Ayuntamiento.

2. El procedimiento de gestión indirecta por concesión del sistema a iniciativa del Ayuntamiento, se establecerá mediante la convocatoria del correspondiente concurso sobre la base del pliego de condiciones en los términos que señala el artículo 118 de la LOUA; sobre este procedimiento cabe reseñar que podrá presentar oferta cualquier persona que no haya perdido la condición de agente urbanizador por incumplimiento de deberes urbanísticos y, que salvo que el sistema se haya determinado por sustitución del de compensación, los propietarios de terrenos de la unidad de ejecución que representen como mínimo el cincuenta por ciento (50%) de la superficie total de ésta tendrán derecho preferente a la adjudicación siempre que su oferta iguale la más ventajosa de las presentadas, quedando obligados a constituirse en entidad con personalidad jurídica en caso de resultar adjudicatarios.

5.3.2.3. Adjudicación de la concesión.

1. Con independencia del modo de iniciación del procedimiento de concesión de la gestión del sistema, ultimada la información pública de las iniciativas y alternativas o de ofertas presentadas o transcurrido, en su caso, el plazo de presentación de estas últimas, la Administración procederá a la adjudicación, observando los siguientes criterios:

a) Se preferirá la iniciativa, alternativa u oferta que, en coherencia con el entorno y ámbito donde se localice, origine mayor beneficio para la colectividad; proponga términos adecuadamente ventajosos para los propietarios afectados, estableciendo incentivos, garantías o posibilidades de colaboración con los mismos; proponga un ámbito de actuación más idóneo; contenga las obras de urbanización más convenientes, asumiendo las calidades y los costes de las obras más adecuados para su ejecución; así como la oferta que se obligue a plazos de desarrollo más breves y compromisos más rigurosos.

b) La concesión podrá otorgarse conjuntamente a dos o más oferentes, previo acuerdo entre los mismos y aceptación por la Administración actuante de los contenidos de dicho acuerdo.

c) La adjudicación de la actuación urbanizadora se formalizará mediante la firma del correspondiente convenio urbanístico entre la Administración actuante y el agente urbanizador, sin necesidad de someter éste a información pública o trámite otro alguno.

2. La adjudicación de la concesión determinará el deber de presentar el proyecto de urbanización que asuma las condiciones de la adjudicación, así como la iniciación de la actividad de ejecución o del procedimiento expropiatorio.

3. El concesionario, que tendrá en todo caso poder de disposición fiduciaria sobre los terrenos de la unidad de ejecución, precisará autorización de la Administración actuante para poder proceder a la enajenación o la constitución de garantías reales. Cuando, concluido el proceso de urbanización, el concesionario no otorgue las escrituras de propiedad de las parcelas edificables resultantes en favor de los propietarios correspondientes, la Administración actuante podrá sustituirle.

5.3.2.4. Justiprecio. Formas de pago.

1. El justiprecio de los bienes y derechos se determinará de acuerdo con los criterios de la legislación general conformada por la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones (LRSV).
2. El pago del precio podrá producirse, de acuerdo con el expropiado, mediante la entrega o permutas con otras fincas, parcelas o solares, no necesariamente localizadas en unidad de ejecución, pertenecientes a la Administración o al beneficiario. La falta de acuerdo sobre la valoración de la finca, no impedirá el pago en especie o la permuta, aunque el expropiado podrá acudir a la Comisión Provincial de Valoraciones para que fije con carácter definitivo el valor de la adjudicada en pago; en cualquier caso, la diferencia se pagará siempre en dinero.
3. El justiprecio se fijará bien por mutuo acuerdo o, con carácter definitivo por decisión de la Comisión Provincial de Valoración. En todo caso, la aceptación por el expropiado del precio ofrecido por la Administración o su concesionario en el plazo establecido al efecto determinará el reconocimiento y pago de éste incrementado en un diez por ciento (10%).
4. Se podrá aplicar la reparcelación para la inscripción y adjudicación de fincas resultantes de la ordenación en los supuestos en los que se convenga esta modalidad para el pago del justiprecio de la expropiación, y para la distribución de los beneficios y cargas en los supuestos en los que se acuerde la liberación de la expropiación de los bienes afectados.

5.3.2.5. Liberación de la expropiación.

1. A solicitud del interesado y con la conformidad, en su caso, del concesionario de la actividad de ejecución, la Administración actuante podrá, excepcionalmente y previo trámite de información pública por veinte días, liberar de la expropiación determinados bienes o derechos, mediante la imposición de las condiciones urbanísticas que procedan para asegurar la ejecución del instrumento de planeamiento.
2. La resolución estimatoria de la solicitud de liberación deberá precisar, para su validez: los bienes y derechos afectados por la liberación; los términos y las condiciones de la vinculación de dichos bienes y derechos al proceso urbanizador y edificatorio, y las garantías a prestar por el beneficiario para asegurar el cumplimiento de tales términos y demás condiciones impuestas. La eficacia de la resolución estimatoria requerirá la aceptación expresa de las condiciones en ella impuestas al beneficiario. Dicha resolución liberatoria de la expropiación conllevará, en su caso, la reversión del bien o derecho a su titular.
3. El incumplimiento de las obligaciones derivadas de los términos y las condiciones establecidos en la resolución liberatoria de la expropiación supondrá, a solicitud, en su caso, del concesionario de la actividad de ejecución, y a elección de la Administración actuante en función de las circunstancias concurrentes, la ejecución forzosa con realización de las garantías prestadas o la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, con pérdida en favor de la Administración de las aludidas garantías en todos los casos.

5.3.3. El Sistema de Cooperación

5.3.3.1. Definición y características del sistema de cooperación.

1. En el sistema de cooperación, de conformidad con las previsiones contenidas en el artículo 123 y siguientes de la LOUA y modificaciones de la L2/2012, los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y gratuita; soportan la ocupación de cualesquiera otros terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización y otorgan a la Administración actuante la disposición fiduciaria de éstos; y, abonan los gastos de urbanización y los de gestión del sistema que les correspondan, bien satisfaciendo las cantidades que por tal concepto les sean giradas, bien aportando con carácter forzoso, mediante reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de los solares resultantes que les correspondan.
2. Caracterizado como un sistema público, la Administración asume íntegramente la actividad de ejecución, pudiendo optar para su desarrollo entre:
 - a) La gestión directa, pudiendo encomendar la ejecución material de las obras a contratista seleccionado por los procedimientos previstos en la legislación de contratos de la Administraciones Públicas
 - b) La gestión indirecta, mediante la concesión de la actividad de ejecución con arreglo a la convocatoria del correspondiente concurso en los términos previstos por la LOUA.
3. La intervención de los propietarios se limita a tener que optar entre los dos procedimientos previstos para abonar los gastos de urbanización y gestión, bien en metálico o mediante aportación de aprovechamiento lucrativo. Los que no efectúen la opción o rechazaren el sistema, quedarán vinculados al régimen de aportación forzosa mediante reparcelación. Los gastos de gestión del sistema no podrán ser superiores al diez por ciento (10%).

4. El sistema de cooperación comporta su ejecución mediante la reparcelación de los terrenos comprendidos en su ámbito, permitiéndose que la Administración y los particulares puedan establecer un convenio urbanístico en el que se fijen las bases del sistema, incluso en el supuesto de propietario único. La aprobación del proyecto de reparcelación legitimará al Ayuntamiento para la ocupación inmediata y la disposición con carácter fiduciario de los terrenos, la inscripción en el Registro de la Propiedad del suelo de cesión obligatoria; y enajenar o en su caso autorizar a la entidad gestora la enajenación de suelo edificable reservado para sufragar costes de la ejecución.

5.3.3.2. Cooperación por sustitución.

1. El Ayuntamiento podrá sustituir el sistema de compensación por el de cooperación cuando el incumplimiento de los plazos o las circunstancias que se pudieran plantear, dificultaran la ejecución conforme al planeamiento. La resolución habrá de ser motivada conteniendo al menos: los incumplimientos apreciados, el estado de ejecución del planeamiento (contenido y alcance de los deberes y obligaciones pendientes), instrumentos de ejecución y documentación precisa para ultimar la ejecución, estimación presupuestaria de las obras pendientes y plazo en que las mismas pueden ejecutarse, así como el suelo edificable preciso para sufragar los costes de gestión del sistema y de ejecución de las obras.

2. Dicha resolución habilitará al Ayuntamiento para proceder inmediatamente a la ocupación de los terrenos y demás bienes de cesión obligatoria y gratuita, previa aprobación del proyecto de reparcelación; localizar y ocupar los terrenos en los que se sitúe el aprovechamiento urbanístico de cesión obligatoria; formular y, en su caso, ejecutar los instrumentos precisos para la total ejecución; y, formular y, si procede, ejecutar la reparcelación forzosa.

3. La aplicación sustitutoria del sistema de cooperación comportará la afectación legal de los terrenos a dicha ejecución mediante la correspondiente anotación registral en la forma prevista en la legislación hipotecaria, y, la asunción del control directo de la Administración, al objeto de proceder a su total cumplimiento por cuenta y cargo de los propietarios de los terrenos o del agente urbanizador.

5.3.3.3. Pago de gastos y cuenta de liquidación.

1. Para el pago de los gastos de urbanización, el Ayuntamiento podrá:

- a) Exigir de los propietarios, incluso por vía de apremio, el pago anticipado de cantidades a cuenta de los gastos de urbanización, que no podrán exceder del importe de las inversiones previstas para los seis meses siguientes.
- b) Convenir con los propietarios un aplazamiento en el pago de los gastos de urbanización, de acuerdo, en su caso, con la entidad o sociedad que asuma la gestión del sistema.

2. Asimismo, la Administración actuante (previa aprobación de la valoración) y, en su caso, la entidad gestora podrán convenir el pago del precio de la ejecución de las obras, si no se pudiera realizar en metálico, por cualquiera de los siguientes procedimientos:

- a) La enajenación de suelo edificable a favor de la empresa urbanizadora.
- b) La adjudicación a la empresa urbanizadora de aprovechamiento lucrativo, edificabilidad o solares resultantes de la urbanización.

3. Concluidas las obras de urbanización, se elaborará por la entidad responsable de la ejecución la cuenta de liquidación de la actuación que la Administración pondrá a disposición de los propietarios que no hayan resultado adjudicatarios de solares ni indemnizados de cualquier otra forma, los solares, el aprovechamiento urbanístico lucrativo o la edificabilidad aún restantes, teniendo en cuenta los gastos efectivamente habidos, en la proporción que les corresponda según sus fincas originarias. Dichos propietarios podrán formular ante la Administración reclamaciones basadas en la lesión del valor económico de sus derechos, en caso de estimación de la reclamación, la diferencia que se le reconozca será satisfecha en metálico con cargo a la cuenta de la actuación. A efectos de la cobertura de diferencias entre costes previstos y reales, se podrá enajenar suelo a tal fin previa autorización de la Administración.

5.3.4. El Sistema de Compensación.

5.3.4.1. Definición, Características del sistema y efectos.

1. En el sistema de actuación por compensación los responsables de su ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, y realizan a su costa la urbanización de los sectores o unidades de ejecución, conforme a las determinaciones del planeamiento.

2. Para llevar a cabo la actividad de ejecución, el Ayuntamiento y los responsables de dicha ejecución, se constituirán en Junta de Compensación, salvo que todos los terrenos pertenezcan a un titular, o la ordenación del sistema se lleve a cabo mediante convenio urbanístico sin participación de urbanizador. La Junta de Compensación como entidad de derecho público y personalidad jurídica propia tendrá plena capacidad de obrar desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras, en los términos que dimanen del artículo 134 y concordantes de la LOUA y modificaciones de la L2/2012, siendo reseñable, entre otros que: asumirá frente al municipio la directa responsabilidad de la ejecución de las obras de urbanización; actuará como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas originarias, sin más limitaciones que las que establezcan sus Estatutos; y, pueden recabar el auxilio del Ayuntamiento para recaudar de sus miembros las cuotas de urbanización por vía de apremio.
3. El sistema de compensación comporta la reparcelación, que puede ser forzosa, para la justa distribución de beneficios y cargas, incluidos los gastos de urbanización y de gestión del sistema, entre los propietarios y, en su caso, entre éstos y el agente urbanizador. Los gastos de gestión del sistema no podrán ser superiores al diez por ciento (10%) del total de los de urbanización.
4. El establecimiento del sistema de actuación por compensación y, en su caso, la aprobación de los estatutos y bases de actuación de la Junta de Compensación determinarán la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el sector o unidad de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y obligaciones inherentes al mismo, mediante la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad.
5. El presente PGOU, prevé por el sistema de compensación la gestión-ejecución de la totalidad de las unidades de ejecución y sectores en S.U.N.C, y los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado.

5.3.4.2. Iniciativa y establecimiento del sistema.

1. La iniciativa para el establecimiento del sistema de actuación por compensación corresponderá a:
 - a) La persona propietaria única, iniciando el expediente de reparcelación y, en su caso, con el convenio urbanístico a que se refiere el artículo 138 de la LOUA
 - b) La totalidad de las personas propietarias, iniciando el expediente de reparcelación y, en su caso, con el convenio urbanístico a que se refiere el artículo 138 de la LOUA
 - c) Las personas propietarias que representen más del cincuenta por ciento de la superficie de la unidad de ejecución, conforme se establece en el apartado siguiente.
 - d) Cualquier persona física o jurídica, pública o privada, propietaria o no de suelo, que, interesada en asumir la actuación urbanizadora como agente urbanizador, inste el establecimiento del sistema ante el municipio, si, transcurridos nueve meses desde que concurren las circunstancias que dispone el artículo 96.2 de esta Ley para poder efectuar los actos jurídicos de ejecución necesarios, no se hubiese presentado alguna de las iniciativas de las letras anteriores. El agente urbanizador deberá reunir los requisitos exigidos en esta Ley y, supletoriamente, por la legislación reguladora de la contratación del sector público para el contrato de gestión de servicio público.
2. En el supuesto previsto de la letra c) del apartado anterior, las iniciativas se formalizarán presentando en el Ayuntamiento la siguiente documentación:
 - A) Los estatutos y las bases de actuación del sistema, que contendrán, además de las determinaciones que se establezcan reglamentariamente, las siguientes:
 - a) La previsión de incorporación de las personas propietarias, hayan suscrito o no la iniciativa, mediante la aportación de sus fincas originarias y con opción entre el abono en metálico de la parte de los costes de urbanización que les sean imputables y la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes.
 - b) La previsión de que las personas propietarias que no deseen incorporarse a la gestión del sistema puedan solicitar la expropiación de sus terrenos.
 - c) La previsión de que las personas propietarias que no opten por alguna de las alternativas anteriores quedarán sujetas a reparcelación forzosa.
 - d) Oferta de adquisición del suelo de las personas propietarias que no hayan suscrito la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectadas por la actuación.
 - e) Presupuesto estimado de gastos totales de urbanización y oferta de compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables de valor equivalente, que se aplicará igualmente a las personas propietarias que puedan quedar sujetas a reparcelación forzosa.
 - f) Forma en la que ha de computarse la participación y representación de los miembros integrantes, personas propietarias o no, en la Junta de Compensación.
 - g) Garantías económicas para el desarrollo de los trabajos, que no podrán ser inferiores en cuantía al siete por ciento de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar.

B) Los compromisos específicos sobre plazos de ejecución totales y parciales para el cumplimiento de las diferentes actividades. Estos plazos no serán superiores a los previstos por el planeamiento o fijados por el municipio.

C) La que acredite los compromisos de colaboración que, en su caso, hayan asumido los propietarios de suelo afectados por la actuación. D) Justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa.

3. A la documentación señalada en el apartado anterior, podrá añadirse para su tramitación simultánea la ordenación detallada suficiente para ejecutar la urbanización y, en su caso, el proyecto de urbanización.

4. En los supuestos previstos en las letras *a)* y *b)* del apartado 1 de este artículo, las iniciativas se formalizarán presentando en el Ayuntamiento la documentación señalada en los apartados 2.B) y D), así como el presupuesto de gastos totales de urbanización. En el caso de la letra *b)* del apartado 1, además, se presentarán los compromisos a que se refiere el apartado 2.C). A esta documentación podrá añadirse para su tramitación simultánea, la ordenación detallada suficiente para ejecutar la urbanización y, en su caso, el proyecto de urbanización.

5. En el supuesto contemplado en la letra *d)* del apartado 1 anterior, el contenido documental de la iniciativa a presentar por el aspirante a agente urbanizador deberá contemplar los siguientes aspectos:

a) Identificación de la persona ofertante y acreditación del cumplimiento de los requisitos exigibles en virtud de lo establecido en el segundo párrafo del apartado 1.*d)* de este artículo.

b) Justificación de su propia iniciativa para desarrollar la actuación urbanizadora, en cumplimiento de las previsiones y directrices del planeamiento vigente.

c) Compromiso de contratar, salvo en el caso previsto en el apartado 4 del artículo 97 bis de la LOUA e urbanización a empresa constructora siguiendo los principios de publicidad y concurrencia.

d) La previsión de incorporación de las personas propietarias mediante la aportación de sus fincas originarias y con opción entre el abono en metálico de la parte de los costes de urbanización que les sean imputables y la cesión de terrenos edificables de valor equivalente a dicha parte de los costes.

e) La previsión de que las personas propietarias que no se incorporen a la iniciativa puedan solicitar la expropiación de sus terrenos.

f) La previsión de que las personas propietarias que no opten por alguna de las alternativas anteriores quedarán sujetas a reparcelación forzosa.

g) Oferta de adquisición del suelo de las personas propietarias que, en su caso, no hayan suscrito la iniciativa de los terrenos de su titularidad afectados por la actuación.

h) Presupuesto de gastos totales de urbanización, separando el coste de contrata de ejecución de las obras de urbanización del resto de gastos, y oferta de compensación de los costes de urbanización mediante cesión de terrenos edificables de valor equivalente, que se aplicará igualmente a las personas propietarias que puedan quedar sujetas a reparcelación forzosa.

i) Garantías económicas para el desarrollo de los trabajos, que no podrán ser inferiores en cuantía al siete por ciento de los costes de urbanización y de otros que sean objeto de la actividad a desarrollar.

j) Justificación de la solvencia económica, financiera y técnica de la iniciativa, así como de las personas propietarias promotoras que se adhieran a la misma.

6. A la documentación señalada en el apartado anterior, podrá añadirse para su tramitación simultánea la ordenación detallada suficiente para ejecutar la urbanización y, en su caso, el proyecto de urbanización.

Procedimiento para el establecimiento del sistema.

1. En el plazo de un mes desde la presentación de la iniciativa, el Ayuntamiento, previos los informes técnicos precisos, adoptará cualquiera de los siguientes acuerdos:

a) Desestimación de la iniciativa por causa justificada en ejercicio de la potestad de planeamiento, o por no reunir la iniciativa la suficiente solvencia económica, financiera o técnica.

b) Aprobación de la iniciativa, dando lugar a la adopción del establecimiento del sistema en el supuesto de iniciativa por propietario único, o con la totalidad de los propietarios.

c) Aceptación de la iniciativa e inicio del procedimiento para el establecimiento del sistema, en los supuestos del artículo 130.1.c) y *d)*, de la LOUA conforme los apartados siguientes.

2. En el supuesto previsto en el artículo 130.1.c) de la LOUA, se iniciará el establecimiento del sistema con la aprobación inicial de los estatutos y de las bases de actuación y la apertura del trámite de información pública, por plazo mínimo de un mes, con notificación a las personas propietarias afectadas que no hayan suscrito la iniciativa. En el caso de que junto con la iniciativa se hubiese presentado la ordenación detallada y, en su caso, el proyecto de urbanización, se podrá acordar el inicio de la tramitación de dichos instrumentos. Finalizado este plazo y dentro del

mes siguiente, el Ayuntamiento deberá resolver sobre la aprobación definitiva del sistema de actuación por compensación, de los estatutos y de las bases de actuación.

3. En el supuesto previsto en el artículo 130.1.d) de la LOUA, tras la aceptación de la iniciativa de la persona aspirante a agente urbanizador, se abrirá trámite de información pública durante plazo mínimo de un mes, con notificación a las personas propietarias afectadas a los efectos de que presenten alegaciones y sugerencias en el plazo de un mes desde la notificación. En el caso de que las personas propietarias que dispongan de la mayoría de la superficie de la actuación manifiesten su intención de asumir la iniciativa urbanizadora, se suspenderá el procedimiento para el establecimiento del sistema. Durante el mes siguiente, las personas propietarias deberán presentar la documentación correspondiente, conforme a lo dispuesto en el apartado 2 del artículo anterior. La no presentación de la misma conllevará la reanudación automática del citado procedimiento con la iniciativa de la persona aspirante a agente urbanizador sin necesidad de adopción de acuerdo alguno.

Si el agente urbanizador alcanzare acuerdo con esas personas propietarias, se estará a lo formalmente convenido entre ellos y continuará la tramitación del procedimiento.

En caso contrario, cuando las personas propietarias asuman la iniciativa, no resultando adjudicataria la persona aspirante a agente urbanizador, ésta tendrá derecho al resarcimiento de los gastos efectuados para la elaboración de la iniciativa, que podrán imponerse a las personas propietarias como condición contractual en el convenio urbanístico que se suscriba a estos efectos.

Si las personas propietarias afectadas no asumen la iniciativa urbanizadora, o asumiéndola no presentan la documentación necesaria, el Ayuntamiento iniciará el procedimiento concursal sobre la base de un pliego de condiciones que desarrollará las bases orientativas del diseño urbano, conteniendo como mínimo el esquema de la trama viaria, la localización espacial de las dotaciones y de las viviendas protegidas, así como los plazos, las calidades de los servicios urbanísticos y los criterios objetivos de adjudicación. Asimismo, se fijarán los siguientes plazos:

a) El primero, no inferior a dos meses, para que cualquier persona interesada en asumir la gestión como agente urbanizador anuncie, en plica abierta, su intención de presentarse, como alternativa a la iniciativa existente, al concurso aportando la documentación relacionada en los apartados a), b), c), d), e), f) y j) del artículo 130.5 de la LOUA, así como la garantía económica establecida en el artículo 130.5.i) de la LOUA, de acuerdo con los costes de urbanización presentados por la persona aspirante iniciadora del sistema. En el caso de que el pliego de condiciones modificara la alternativa presentada por la persona iniciadora del sistema, ésta podrá presentar una nueva documentación acorde al pliego aprobado.

b) El segundo, de un mes a partir de la finalización del plazo anterior, para la presentación por todas las personas aspirantes a agente urbanizador de la proposición jurídico-económica, en plica cerrada, que como mínimo estará integrada por la documentación citada en los apartados g) y h) del artículo 130.5, e incluirá propuesta de convenio urbanístico a suscribir entre la persona adjudicataria y la Administración.

Finalizado el segundo de los plazos se procederá, en un máximo de 10 días, a abrir las plicas cerradas en acto público del que se levantará acta por la Secretaría General del Ayuntamiento, con notificación expresa a las personas propietarias afectadas.

El Ayuntamiento, en el plazo máximo de un mes, deberá acordar la desestimación de las alternativas y las proposiciones jurídico-económicas que no reúnan los requisitos establecidos en el pliego de condiciones del concurso, o bien la aprobación de la propuesta más procedente al interés general.

En el supuesto de que no se hayan presentado alternativas, se procederá a la aprobación de la iniciativa y proposición jurídico-económica aportada por la única persona aspirante a agente urbanizador, toda vez que no podrá declararse desierta una licitación cuando exista alguna oferta o proposición que sea admisible y siempre que cumpla con los criterios que figuren en el pliego, de conformidad con la legislación de contratos del sector público.

4. El establecimiento definitivo del sistema de actuación por compensación mediante agente urbanizador y la adjudicación de la ejecución se formalizarán mediante convenio urbanístico a suscribir entre el agente urbanizador y la Administración. En este convenio se harán constar las bases orientativas de ordenación, los pliegos, compromisos y plazos para la ejecución de la actuación, así como las garantías que se deban prestar para asegurar su cumplimiento y las posibles penalizaciones por incumplimiento, conforme a lo establecido en el correspondiente pliego de condiciones previo y, en su caso, a las mejoras ofertadas, fijándose el plazo máximo desde la suscripción para la presentación, en su caso, de los acuerdos con las personas propietarias, del instrumento de planeamiento de desarrollo, proyectos de urbanización y de reparcelación.

5. El municipio podrá establecer y exigir el pago de una tasa por el examen, tramitación y resolución de las iniciativas a que se refiere este artículo.

5.3.4.3. Procedimiento abreviado.

La iniciativa que cuente con el respaldo de la totalidad de propietarios podrá presentar a tramitación, conjuntamente la propuesta para el establecimiento del sistema y el proyecto de reparcelación siendo preceptiva, en cualquier caso, la previa o simultánea aprobación del instrumento de planeamiento de desarrollo.

5.3.4.4. Consecuencias de propietarios no adheridos y miembros incumplidores.

1. Los propietarios que no lo hubiesen hecho con anterioridad deberán decidir, durante el periodo de información pública tras la aprobación inicial de los estatutos y bases de actuación, si participan o no en la gestión del sistema, optando por alguna de las siguientes alternativas, según estable el artículo 129.3 de la LOUA:

a) Participar en la gestión del sistema adhiriéndose a la Junta de Compensación, en constitución, y asumiendo los costes de urbanización y los de gestión que les correspondan. A tal efecto podrán optar entre abonar las cantidades que por tal concepto les sean giradas o aportar, tras la reparcelación, parte del aprovechamiento lucrativo, de la edificabilidad o de las fincas resultantes que deban ser adjudicadas.

b) No participar en la gestión del sistema, renunciando a su derecho a integrarse en la Junta de Compensación y solicitando la expropiación del suelo y otros bienes y derechos que estuvieran afectos a la gestión del sector o unidad de ejecución.

2. El sistema se seguirá en régimen de aportación forzosa mediante reparcelación, sin más trámites, respecto de cuantos propietarios no hubieran efectuado opción alguna dentro del plazo concedido al efecto.

3. Los terrenos de aquellos propietarios que, al tiempo de la adquisición por la Junta de Compensación de personalidad jurídica, no se hallen adheridos al sistema, serán reparcelados forzosamente o, en su caso, expropiados a favor de la Junta de Compensación que tendrá la condición jurídica de beneficiaria.

4. El incumplimiento por los miembros de la Junta de sus deberes legales y demás obligaciones derivadas del sistema habilitará para expropiar sus derechos a favor de la entidad urbanística, o, aplicar la reparcelación con carácter forzoso a los terrenos de dichos miembros, adjudicándoles los aprovechamientos y solares que procedan, una vez deducidos todos los gastos y cargas que les sean imputables.

5.3.4.5. Proyecto de Reparcelación.

1. Salvo que haya sido aprobado con anterioridad, la Junta de Compensación presentará para su aprobación el proyecto de reparcelación. La aprobación en el seno de esta Entidad requerirá el voto favorable de miembros que representen más del cincuenta por ciento (50%) de la superficie de la unidad de ejecución o de las cuotas de participación, precisando para su eficacia, su ratificación por el Ayuntamiento, que sólo podrá denegarla por razones de estricta legalidad. Transcurridos dos meses desde la presentación sin adopción de acuerdo alguno, se entenderá otorgada la ratificación.

2. Cuando por cualquier causa y tras dos votaciones no pudiera alcanzarse la aprobación en el seno de la Junta, ésta, a iniciativa de los propietarios que lo hubieran apoyado, y en todo caso, a requerimiento del Ayuntamiento deberán elevar el proyecto al municipio para su examen y aprobación, si procediere.

3. La aprobación o, en su caso, la ratificación expresa o presunta producirá la transmisión al municipio, por ministerio de la Ley y libres de cargas y gravámenes, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

4. Las parcelas resultantes del proyecto de reparcelación se adjudicarán en pro indiviso cuando de otra forma no se cumpla la dimensión mínima de parcela fijada para cada tipología.

5.3.4.6. Incumplimiento de deberes. Sustitución del sistema de Compensación.

1. La sustitución del sistema de actuación por compensación por cualquiera de los sistemas de actuación pública se acordará de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, en caso de incumplimiento de los deberes legales y de las obligaciones inherentes al mismo, previo procedimiento dirigido a la declaración de dicho incumplimiento y en el que habrá de oírse a todos los propietarios afectados.

2. El procedimiento de declaración de incumplimiento tendrá por objeto en todo caso la determinación de: la existencia de incumplimientos de deberes u obligaciones legales o voluntariamente asumidos y, en su caso, su identificación y alcance; así como en caso de comprobación de incumplimientos, la concreción de los deberes legales y las restantes obligaciones pendientes de cumplimiento y de las obras de urbanización y edificación que aún resten por ejecutar. El procedimiento podrá terminar mediante convenio urbanístico (incluso con los propietarios que, no obstante la sustitución del sistema, deseen continuar incorporados al proceso urbanizador y edificatorio).

5.3.4.7. Sustitución del sistema de Compensación. Efectos.

Conforme previene el artículo 109.3 y concordantes de la LOUA la elección del sistema de actuación que deba sustituir al de compensación se efectuará con arreglo a los siguientes criterios:

- a) Cuando la sustitución derive de procedimiento de declaración de incumplimiento iniciado a instancia de parte interesada en asumir la gestión de la actuación urbanizadora, procederá el establecimiento del sistema de expropiación mediante gestión indirecta. Conllevará la iniciación del procedimiento de adjudicación previsto en el artículo 117 de la LOUA para seleccionar al agente urbanizador.
- b) Cuando la sustitución derive de procedimiento de declaración de incumplimiento iniciado de oficio, será preferente el sistema de expropiación mediante gestión indirecta, salvo que medie acuerdo entre los propietarios y el Ayuntamiento para la determinación del sistema de cooperación y quede garantizada la viabilidad de la ejecución. En el supuesto de expropiación por gestión indirecta, el procedimiento para seleccionar el agente urbanizador se regirá por lo dispuesto en el artículo 118 de la LOUA mediante la convocatoria del correspondiente concurso; en caso de aplicarse el sistema de cooperación en los términos apuntados, se estará a la aprobación del convenio urbanístico.
- c) Cualquiera que sea la forma de iniciación del procedimiento de declaración de incumplimiento, será preferente el sistema de expropiación mediante gestión directa cuando exista urgente necesidad pública declarada por el Ayuntamiento de incorporar los terrenos al patrimonio público de suelo o de destinarlos a la construcción de viviendas en régimen de protección pública u otros usos de interés social.

5.4 Ejecución de las Obras de Edificación

Condiciones Generales:

En relación a la contaminación acústica (producción de ruidos y vibraciones), se deberá atender a lo establecido en Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

En los Proyectos de Construcción, se incorporarán las medidas correctoras necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

De acuerdo con el artículo 39 del Reglamento, la emisión sonora de la maquinaria que se utilice en la construcción deberá ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria al aire libre, y en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, y en las normas complementarias.

El tráfico de maquinaria pesada que se producirá en la fase de construcción ha de planificarse utilizando aquellas rutas que resulten menos molestas para la población, creando trazados que circunvalen y, en caso de atravesar poblaciones, limitándose la velocidad máxima.

5.4.1. Solar.

Tienen la consideración de solares las parcelas de suelo urbano dotado de los servicios y característico que determine la ordenación urbanística, y como mínimo las siguientes, conforme al artículo 148.4 de la LOUA:

- a) Acceso rodado por vía urbana pavimentada.
- b) Suministro de agua potable y energía eléctrica con caudal y potencia suficiente para la edificación, construcción o instalación prevista
- c) Evacuación de aguas residuales a la red pública
- d) Que tenga señaladas alineaciones y rasantes.

5.4.2. Presupuestos de la edificación.

1. La edificación de unidades aptas para ello, parcelas y solares requiere el establecimiento de la ordenación por menorizada del suelo y el cumplimiento de los deberes legales de la propiedad de éste, así como la previa ejecución de las obras de urbanización, o en su caso, el cumplimiento de los requisitos exigidos por la legislación urbanística para simultanear aquéllas y las de edificación.
2. Los actos de edificación sólo podrán ser realizados previa obtención de la licencia de obras correspondiente. Cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de los solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras o servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrá integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias, no siendo preceptiva la tramitación previa de un proyecto de urbanización a tal objeto.

5.4.3. Edificación de parcelas y solares.

1. La ejecución del planeamiento tiene lugar mediante la directa realización, en las correspondientes parcelas o solares, de las obras de edificación precisas para la materialización del aprovechamiento objetivo previsto por aquél, cuando dicha ejecución no deba tener lugar en unidades de ejecución delimitadas a tal fin y a través de los sistemas previstos en la legislación urbanística.
2. El derecho y el deber de edificar corresponden a quien sea su propietario o cuente con derecho suficiente para ello, sin perjuicio de su ejercicio y cumplimiento, respectivamente, a través de un tercero.
3. Las obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en el proceso de edificación, así como las garantías necesarias para su adecuado desarrollo, con la finalidad de asegurar la calidad mediante el cumplimiento de los requisitos básicos de los edificios y la adecuada protección de los intereses de los usuarios, serán las establecidas con carácter general en la legislación vigente, y en particular en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.

5.4.4. Cumplimiento de plazos.

1. Las parcelas y solares deberán edificarse en los plazos máximos que fije este Plan General o el correspondiente instrumento de planeamiento, o en su defecto, el que fije el Ayuntamiento por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución (artículo 106 LOUA).
2. La no iniciación en el plazo fijado al efecto de la edificación de parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, y habilitará al Ayuntamiento para requerir de los propietarios el cumplimiento del deber de edificación en el plazo de un año como máximo. Dicho requerimiento se hará constar en el referido Registro.
3. El transcurso de este último plazo sin que el propietario haya comunicado al Ayuntamiento el comienzo de las obras, o acredite ante el mismo las causas de la imposibilidad de la obtención de la licencia necesaria, determinará, por ministerio de la ley, la colocación de la parcela o solar en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución.
4. La situación de ejecución por sustitución habilitará al Ayuntamiento, salvo que acuerde la expropiación, para convocar y resolver, de oficio o a solicitud de cualquier persona, el concurso regulado en el artículo 151 de la LOUA.
5. El concurso para la sustitución del propietario incumplidor deberá convocarse dentro del plazo de seis meses siguientes a la constitución legal de la situación de ejecución por sustitución, salvo que medie presentación de solicitud de interesado para la iniciación del concurso en cuyo caso se convocará dentro del plazo de los dos meses siguientes a la presentación de dicha solicitud.

5.4.5. Iniciativa del agente urbanizador - edificador

La solicitud de interesado para la convocatoria de concurso exigirá reunir, como mínimo, los siguientes requisitos:

1. Aportar proyecto de edificación o compromiso de presentar el proyecto en el plazo correspondiente, acompañado en este último supuesto de aval por valor del cinco por ciento (5%), comprensivo, en su caso, de las obras de urbanización precisa y determinada en los documentos del PGOU, así como de documento acreditativo de la constitución de la garantía requerida.
2. Contener compromiso de cesión, condicionada al pago de su coste, de los derechos sobre el proyecto técnico acompañado para su ejecución por la persona que resulte adjudicataria, y, los compromisos de cumplimiento de

los deberes legales aún pendientes, de abono del precio de la adjudicación al propietario sustituido y de ejecución de la edificación proyectada en determinado plazo.

5.4.6. Concurso para sustitución de propietario incumplidor

1. La convocatoria del concurso contendrá como mínimo las siguientes condiciones:

a) Precio a satisfacer por el adjudicatario, que será el valor de la parcela o solar conforme a criterios legales. Las cargas y los gravámenes incluidos los arrendamientos que pudieran pesar sobre el inmueble, se aplicarán como decremento.

b) Plazo máximo para la ejecución de la edificación y, en su caso, de urbanización.

c) Garantía definitiva del cumplimiento del deber de edificación.

2. La diferencia entre el precio fijado en la convocatoria y el resultante de la adjudicación corresponderá al Ayuntamiento, que lo destinará al patrimonio municipal del suelo.

3. Las proposiciones de los particulares en el concurso podrán incluir oferta dirigida al propietario de acuerdo de pago en especie. No podrá resolverse sobre la adjudicación sin otorgar audiencia al propietario para que pueda manifestar su aceptación de alguna de las ofertas que le hubieran sido formuladas o su rechazo. En caso de que el propietario aceptara alguna oferta deberá, dentro del trámite de audiencia, presentar convenio suscrito con dicho concursante y elevado a escritura pública, preparatorio de la resolución del concurso. Transcurrido sin efecto el citado trámite de audiencia, o habiendo rechazado el propietario todas las ofertas, se procederá sin más trámite a la adjudicación del concurso.

4. La escritura pública otorgada por el Alcalde sobre la base de la certificación municipal del acuerdo de adjudicación, servirá como apartado de la transmisión forzosa.

5. En caso de quedar desierto el concurso, el Ayuntamiento podrá optar, dentro de los seis meses siguientes, entre la convocatoria de nuevo concurso o la adquisición forzosa y por el precio fijado en el primero, de la parcela o solar. En caso de convocatoria de nuevo concurso, al que se aplicarán las reglas del artículo 151 de la LOUA, antes citadas, el precio a satisfacer por el nuevo adjudicatario será el setenta y cinco por ciento (75%) de la cantidad que resulte de incrementar el precio de licitación fijado para el primer concurso con el importe de todos los gastos necesarios y útiles que haya realizado su adjudicatario para la ejecución de las obras de edificación.

6. La ejecución por sustitución será también de aplicación en el caso de incumplimiento de las condiciones de la adjudicación del concurso, que deberá ser declarado en procedimiento tramitado con audiencia del interesado.

5.5. Otras Formas de Ejecución

Condiciones Generales:

En relación a la contaminación acústica (producción de ruidos y vibraciones), se deberá atender a lo establecido en Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

En los Proyectos de Obras Públicas ordinarias, se incorporarán las medidas correctoras necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

De acuerdo con el artículo 39 del Reglamento, la emisión sonora de la maquinaria que se utilice en las Obras públicas ordinarias deberá ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria al aire libre, y en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, y en las normas complementarias.

El tráfico de maquinaria pesada que se producirá en la fase de construcción ha de planificarse utilizando aquellas rutas que resulten menos molestas para la población, creando trazados que circunvalen y, en caso de atravesar poblaciones, limitándose la velocidad máxima.

5.5.1. La ejecución de obras públicas ordinarias

1. Cuando no esté previsto en el planeamiento urbanístico ni se delimiten unidades de ejecución al efecto, la ejecución del planeamiento, salvo la edificación, se llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración Pública actuante.

2. En los supuestos previstos conforme al apartado anterior, el suelo preciso para las dotaciones se obtendrá por: Cesión obligatoria y gratuita, cesión gratuita en virtud de convenio, transferencias de aprovechamiento urbanístico

en suelos urbanos no consolidados no integrados en unidades de ejecución, o, por adquisición por expropiación, compra o permuta.

3. Cuando las obras públicas sean de urbanización, el Ayuntamiento podrá imponer cuotas de urbanización en el ámbito al efecto acotado como beneficiado en el propio proyecto de las obras a ejecutar.

4. Estas obras públicas cuando se realicen en suelo no urbanizable, no tendrán la consideración de Actuaciones de interés público según establece el artículo 42.2 de la LOUA.

5.5.2. La ejecución en áreas de gestión integrada.

1. En los términos que señalan los artículos 144 a 147 de la LOUA, y en defecto de previsión expresa de este Plan General, se podrán establecer por el instrumento de planeamiento adecuado, o por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución, áreas de gestión integrada atendiendo a sus características, objetivos urbanísticos y complejidad de gestión.

2. Su establecimiento comportará la coordinación e integración de las acciones del Ayuntamiento, de la Administración de la Junta de Andalucía, así como de las restantes Administraciones con incidencia en los objetivos perseguidos en dichas áreas.

3. La determinación de las áreas de gestión integrada conllevará la obligación de las Administraciones implicadas de cooperar para la consecución de los objetivos fijados; la posibilidad de crear consorcios en los términos que libremente acuerden, incluso habilitando a dichas Entidades para el establecimiento y recaudación de precios públicos; así como el sometimiento al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, por un plazo máximo de seis años, de las transmisiones de la propiedad en el área correspondiente.

6. Expropiación Forzosa Ocupación Directa:

6.1. Expropiación Forzosa

6.1.1. Supuestos Expropiatorios.

1. De conformidad con lo previsto en el artículo 160.1 de la LOUA, la expropiación forzosa por razón de urbanismo procederá en cualquiera de los siguientes supuestos:

a) La determinación de este sistema para la unidad de ejecución correspondiente.

b) El destino de los terrenos, por su calificación urbanística, a cualesquiera dotaciones y, en general, al dominio público de uso o servicio públicos, siempre que deban ser adquiridos forzosamente por la Administración actuante, bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita, bien por existir necesidad urgente de anticipar su ejecución.

c) La adquisición de bienes para su incorporación a los patrimonios públicos de suelo o para su constitución y ampliación, conforme a lo dispuesto en la LOUA.

d) La declaración, definitiva en vía administrativa, del incumplimiento de los deberes legales urbanísticos del propietario, cuando la declaración esté motivada por:

- La realización de actos de parcelación o reparcelación, uso del suelo o edificación constitutivos de infracción urbanística grave.

- La inobservancia de los plazos fijados para la formulación o tramitación del instrumento de planeamiento o para la ejecución total de éste o de alguna de las fases en que aquélla haya quedado dividida.

- La inobservancia de los deberes legalmente exigibles de conservación y rehabilitación de los inmuebles.

e) Encontrarse la edificación preexistente, o parte de ella, en situación legal de fuera de ordenación, y se prevea expresamente en el instrumento de planeamiento su adaptación a la ordenación urbanística por resultar manifiestamente incompatible e inadecuada.

f) La colocación de los bienes inmuebles, respecto de los que se haya incumplido el deber de edificar, en situación de ejecución por sustitución.

g) La aprobación de proyectos de obras públicas ordinarias, respecto de los terrenos que sean necesarios para su ejecución.

h) La obtención de terrenos destinados por el planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, así como a usos declarados de interés social.

i) Otros previstos por la legislación general aplicable.

2. La declaración de la existencia de alguno de los supuestos del apartado anterior determinará la declaración de utilidad pública. Asimismo, la delimitación de unidades de ejecución, o de las zonas o áreas en los supuestos pre-

vistos en las letras b) y d), así como la relación de titulares y descripción concreta e individualizada de los bienes y derechos objeto de la expropiación en los restantes supuestos enumerados en dicho apartado, determinan la declaración de la necesidad de ocupación y el inicio de los correspondientes expedientes expropiatorios.

6.1.2. Legislación aplicable y procedimientos expropiatorios.

1. El ejercicio de la potestad expropiatoria se ajustará a lo dispuesto en la legislación urbanística estatal y autonómica aplicable conformada por el Texto Refundido de la Ley de Suelo 2/2008 de 20 de junio y, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y modificaciones de la L2/2012. En lo no previsto en ellas, será de aplicación la legislación general de expropiación forzosa (Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954).
2. En todas las expropiaciones urbanísticas, incluidas las realizadas en el contexto de los sistemas de actuación, el Ayuntamiento o Administración actuante podrá optar por aplicar el procedimiento de tasación conjunta o realizar la expropiación mediante expediente individualizado conforme al procedimiento de la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954 (LEF).
3. El justiprecio de los bienes y derechos objeto de expropiación, se determinarán conforme a lo establecido en Texto Refundido de la Ley de Suelo 2/2008 de 20 de junio.
4. El Ayuntamiento podrá promover, para la gestión de las expropiaciones, las modalidades asociativas con otras Administraciones Públicas o particulares, de conformidad con la legislación de régimen local y urbanístico; asimismo podrá encomendar el ejercicio de la potestad expropiatoria a otras Administraciones Públicas.

6.1.3. Procedimiento de tasación conjunta. Efectos

1. El procedimiento de tasación conjunta se regula expresamente en el artículo 162 de la LOUA, siendo reseñable a modo de síntesis que:
 - a) El expediente de expropiación contendrá la determinación del ámbito territorial, fijación de precios, hojas de justiprecio individualizado de cada finca y hojas de justiprecio que correspondan a otras indemnizaciones.
 - b) Información pública por plazo de un mes, mediante publicación en el Boletín Oficial de la Provincia y periódico de mayor circulación de la provincia así como notificación individualizada a los titulares con traslado literal de la hoja de aprecio, a efecto de que los interesados puedan formular las alegaciones que estimen convenientes.
 - c) Informadas las alegaciones, la resolución aprobación del expediente se notificará a los interesados concediéndoles un plazo de veinte días, durante el cual podrán manifestar su disconformidad con la valoración establecida.
 - Si los interesados no formularan oposición en el citado plazo, se entenderá aceptada la fijada en el acto de aprobación del expediente, entendiéndose determinado el justiprecio definitivamente y de conformidad.
 - Si los interesados mostraran su disconformidad, en el plazo antes citado, el Ayuntamiento o Administración actuante dará traslado del expediente y de la hoja de aprecio impugnada a la Comisión Provincial de Valoraciones.
2. La resolución aprobatoria del expediente por este procedimiento de tasación conjunta, implicará *la declaración de urgencia de la ocupación* de los bienes y derechos afectados. El pago o depósito del importe de la valoración establecida por el órgano competente al aprobar el proyecto de expropiación producirá los efectos previstos en el artículo 52 de la LEF, sin perjuicio de que puedan seguir tramitándose los oportunos procedimientos respecto a la fijación de justiprecio.

6.1.4. Pago del justiprecio y ocupación de fincas.

1. En caso de existir avenencia en la fijación del justiprecio, del precio ofrecido por la Administración dentro del plazo concedido al efecto, determinará el reconocimiento y pago de éste incrementado en un diez por ciento (10%).
2. El pago del justiprecio de los bienes y derechos expropiados podrá efectuarse, previo acuerdo con los afectados, mediante adjudicación de parcelas resultantes de la propia actuación o de cualesquiera otras de las que sea titular la Administración actuante o adjudicación de determinado aprovechamiento en unas u otras, estableciendo en cada caso las obligaciones referentes al abono de costes de urbanización correspondientes. En estos supuestos no será de aplicación lo establecido en el apartado anterior.
3. Una vez efectuado el pago o la consignación se levantarán una o más actas de ocupación, y se procederá a inscribir como una o varias fincas registrales la totalidad o parte de la superficie objeto de la expropiación, para la práctica de dicha inscripción registral se estará a lo dispuesto en la legislación hipotecaria.

6.1.5. Reversión de terrenos expropiados.

Para la reversión de supuestos en que proceda la reversión, se estará a lo dispuesto en la legislación estatal, regu-
lándose actualmente por lo dispuesto en los artículos 54 y 55 de la LEF, en la redacción dada por la Ley 38/1999,
de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (Disposición Adicional 5ª) y artículo 34 del Texto Refundido de
la Ley de Suelo 2/2008, de 20 de junio.

6.2. Ejecución de las Dotaciones

6.2.1. Suelo destinado a dotaciones.

1. El suelo destinado a dotaciones se obtiene:

a) Cuando estén incluidas o adscritas a sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa.

b) En los restantes supuestos, mediante transferencias de aprovechamiento en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución cuando así esté previsto en el planeamiento y, en su defecto, mediante expropiación u ocupación directa.

2. A efectos de expropiación, imposición de servidumbres u ocupación temporal, en su caso, se considerarán incluidos los terrenos colindantes afectados en la medida en que sean necesarios para implantar las dotaciones, equipamientos o servicios previstos en el instrumento de planeamiento o que resulten especialmente beneficiados por tales obras o servicios y se delimiten a tal fin.

3. Las obras de urbanización correspondientes a las dotaciones se realizarán, conforme a las determinaciones sustantivas, temporales y de gestión del instrumento de planeamiento, bien conjuntamente con las restantes obras de urbanización y en el seno del sistema de actuación (supuesto previsto en la letra a) del apartado anterior), o como obras públicas ordinarias en los restantes casos.

4. Los usos dotacionales obtenidos por ejecución del planeamiento o que figuren como tales dentro del suelo urbano consolidado solamente podrán ser sustituidos mediante la innovación del planeamiento general (art.36 LOUA y modificaciones de la L2/2012) y siempre deberá contemplarse las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas. En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las administraciones públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será preceptivo justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.

6.2.2. Cumplimiento de plazos. Efectos

1. La expropiación u ocupación directa de los terrenos destinados a dotaciones no incluidos o adscritos a un sector o unidad de ejecución, deberá tener lugar dentro de los cuatro años siguientes a la aprobación del instrumento de planeamiento que legitime su actividad de ejecución. Transcurrido sin efecto el plazo previsto, el procedimiento de expropiación forzosa se entenderá incoado por ministerio de la Ley si, efectuado requerimiento a tal fin por el propietario afectado, transcurren seis meses desde dicho requerimiento sin que la incoación se produzca. Desde que se entienda legalmente incoado, el propietario podrá formular hoja de aprecio, y, transcurrido dos meses sin notificación de resolución alguna, dirigirse a la Comisión Provincial de Valoraciones a los efectos de la fijación definitiva del justiprecio.

La valoración se referirá al momento de incoación del procedimiento por ministerio de la Ley, y el devengo de intereses se producirá desde la formulación por el interesado de la hoja de aprecio.

2. En el supuesto de dotaciones incluidas o adscritas a sectores o unidades de ejecución, la Administración expropiante se incorporará a la comunidad de referencia para la distribución de beneficios y cargas que corresponda y por la superficie en cada caso expropiada.

6.2.3. Ocupación directa.

1. Los terrenos destinados a dotaciones podrán obtenerse mediante su ocupación directa a cambio del reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo. La ocupación directa requerirá la determinación del aprovechamiento urbanístico que corresponda al propietario afectado y la unidad de ejecución en la que aquél deba hacerse efectivo.

2. La ocupación directa se rige por lo dispuesto en el artículo 141 de la LOUA y modificaciones de la L2/2012, del que cabe resaltar las siguientes reglas:

a) Serán preceptivas la publicación de la relación de terrenos y propietarios afectados, con indicación de los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a éstos y de las unidades de ejecución en las que deban hacerse efectivos, y la notificación personal a los propietarios, con un mes de antelación, de la ocupación prevista y las demás circunstancias relevantes que en ella concurren.

b) En el momento de la ocupación deberá levantarse acta haciendo constar el lugar y la fecha de otorgamiento y la Administración actuante; la identificación de los titulares de los terrenos ocupados y la situación registral de éstos; la superficie ocupada y los aprovechamientos urbanísticos que les correspondan, y la unidad de ejecución en la que éstos deban ser hechos efectivos.

c) Cuando existan propietarios desconocidos, no comparecientes, incapacitados sin representación o propiedades litigiosas, las actuaciones deberán entenderse con el Ministerio Fiscal.

d) Los propietarios afectados por la ocupación tendrán derecho a la expedición de certificación administrativa acreditativa de todos los extremos del acta levantada.

e) La Administración actuante remitirá al Registro de la Propiedad certificación del acta levantada a los efectos de la inscripción que proceda de conformidad con la legislación aplicable.

6.2.4. Indemnización por ocupación temporal.

1. Los propietarios cuyos terrenos sean objeto de ocupación directa tendrán derecho a la indemnización que proceda, en los términos de la LEF, por el tiempo que medie entre el día del otorgamiento del acta de ocupación y el de aprobación del instrumento de redistribución de beneficios y cargas de la unidad de ejecución en la que deban hacer efectivos sus derechos.

2. El tiempo de la ocupación temporal no podrá exceder de cuatro años, transcurrido éste será de aplicación lo dispuesto en el artículo 140.2 de la LOUA (requerimiento de propietario instando la expropiación forzosa con la posibilidad de incoarse por ministerio de la ley), sustituyendo la Administración al propietario expropiado en los derechos y deberes que les correspondan en la correspondiente unidad de ejecución.

7. Instrumentos de Intervención del Mercado del Suelo.**7.1. El Patrimonio Público del Suelo****7.1.1. Naturaleza y Finalidad**

1. De conformidad con lo previsto en la LOUA Y MODIFICACIONES DE LA L2/2012, se crea el Patrimonio Público de Suelo, estableciendo dos tipos, el municipal (Patrimonio Municipal del Suelo) y el autonómico por cuanto que no sólo los municipios sino también la Administración de la Junta de Andalucía deben constituir, conservar y gestionar sus respectivos patrimonios.

2. El patrimonio municipal del suelo integra un patrimonio independiente separado a todos los efectos del restante patrimonio del Ayuntamiento, aunque sujeto al régimen de fiscalización propio de la gestión presupuestaria.

3. Las finalidades del Patrimonio Municipal del Suelo en los términos del artículo 276 del TRLS/92 y 69 de la LOUA, son:

a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.

b) Facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.

c) Conseguir una intervención pública en el mercado del suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios.

d) Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

7.1.2. Gestión del patrimonio público del suelo.

1. La gestión del patrimonio público del suelo comprende todas las facultades precisas para asegurar el cumplimiento de las finalidades previstas en la legislación urbanística y reseñadas en la Norma anterior, siendo aplicable a los bienes integrantes del mismo el régimen establecido en la LOUA y supletoriamente, en lo no expresamente previsto por ella, el régimen de los bienes patrimoniales de la Administración titular; en el caso de Patrimonio Municipal de Suelo será de aplicación la Ley 7/1999, de 29 de septiembre, de Bienes de las Entidades Locales de Andalucía.

2. La gestión del patrimonio público del suelo puede realizarse por la Administración titular o encomendarse a organismos o entidades pertenecientes a las mismas cuyo capital social sea exclusivo de dicha Administración titular, debiendo establecerse cauces adecuados de colaboración interadministrativa cuando en el mismo municipio existan terrenos pertenecientes a diferentes Administraciones.

7.1.3. Bienes y recursos integrantes del patrimonio público de suelo

Integran los patrimonios públicos de suelo:

a) Los bienes patrimoniales incorporados por decisión de la Administración correspondiente, pudiendo ser dicha incorporación limitada temporalmente o quedar sujeta a condiciones concretas.

b) Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico por ministerio de la Ley o en virtud de convenio urbanístico.

c) Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico.

d) Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable, de las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas, así como cualesquiera otros expresamente previstos en la LOUA.

e) Los terrenos y construcciones adquiridos por la Administración titular en virtud de cualquier apartado con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la LOUA.

f) Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.

7.1.4. Reservas de terrenos.

1. El Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional y el Plan General de Ordenación Urbanística pueden establecer en cualquier clase de suelo reservas de terrenos de posible adquisición para la constitución o ampliación de los patrimonios públicos de suelo. El presente PGOU lo prevé para determinados Sistemas Generales, no obstante, también podrá proceder a su delimitación:

a) El Ayuntamiento, en cualquier clase de suelo y por el procedimiento previsto para la delimitación de las unidades de ejecución (artículo 106 LOUA)

b) La Consejería competente en materia de urbanismo, en suelo urbanizable por el procedimiento previsto para la delimitación de unidades de ejecución, y, en suelo no urbanizable mediante la aprobación al efecto de un Plan Especial.

2. El establecimiento o delimitación de las reservas de terrenos con dicha finalidad comporta:

a) La declaración de utilidad pública y la necesidad de la ocupación a efectos de expropiación forzosa por un tiempo máximo de cinco años, prorrogable una sola vez por otros dos. La prórroga habrá de fundarse por la Administración competente previa información pública y audiencia a los propietarios afectados por plazo de veinte días, procediéndose a su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

b) La sujeción de todas las transmisiones que se efectúen en las reservas a los derechos de tanteo y retracto previstos en la LOUA y modificaciones de la L2/2012 a favor de la Administración que proceda.

3. Mediante convenio de colaboración, el Ayuntamiento y la Administración de la Junta de Andalucía podrán acordar la gestión concertada de las reservas de suelo, pudiendo adquirirse bienes en reservas delimitadas por cualquiera de estas Administraciones.

7.1.5. Incorporación al proceso urbanizador.

1. La incorporación al proceso urbanizador y la realización de cualesquiera actuaciones en los terrenos y construcciones adquiridas por las Administraciones en las reservas, requerirán la aprobación de los correspondientes instrumentos de planeamiento. Para la incorporación de las reservas en suelo no urbanizable se precisará la innovación del instrumento de planeamiento general.

2. La aprobación de cualquier instrumento de planeamiento en cuyo ámbito queden incluidos terrenos comprendidos en una reserva determinará, sin necesidad de más trámite o decisión, el cese del régimen derivado de dicha reserva, quedando legalmente afectados a la ejecución del planeamiento. Ello sin perjuicio de la singularidad establecida en la LOUA sobre reservas de terrenos en suelo no urbanizable que deben mantener esta clasificación (artículo 74)

7.1.6. Destino de los bienes integrantes de los patrimonios públicos de suelo.

1. Conforme previenen los artículos 38 y 39 del Texto Refundido de la Ley de Suelo 2/2008 y el artículo 75 de la LOUA, los terrenos y construcciones que integren los patrimonios públicos de suelo deberán ser destinados, de acuerdo con su calificación urbanística:

a) En suelo residencial, a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Excepcionalmente, y previa declaración motivada de la Administración titular, se podrán enajenar estos bienes para la construcción de otros tipos de viviendas siempre que su destino se encuentre justificado por las determinaciones urbanísticas y redunde en una mejor gestión del patrimonio público de suelo.

b) A usos declarados de interés público, bien por disposición normativa previa o por planeamiento, bien por decisión del órgano competente de la Administración que corresponda.

c) A cualquiera de los usos admitidos por el planeamiento, cuando así sea conveniente para la ejecución de éste, tal destino redunde en una mejor gestión del correspondiente patrimonio público del suelo y así se declare motivadamente por la Administración titular por su interés público o social.

2. Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión de los patrimonios públicos de suelo, se destinarán a:

a) Con carácter preferente, a la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

b) La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes del correspondiente patrimonio público de suelo.

c) La promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

d) La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada...

7.1.7. Disposición sobre los bienes de los patrimonios públicos de suelo.

Los bienes de los patrimonios públicos de suelo podrán ser:

a) Enajenados mediante cualquiera de los procedimientos previstos en la legislación aplicable a la Administración titular, salvo el de adjudicación directa, y preceptivamente mediante concurso cuando se destinen a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y a los usos previstos en la letra b) del apartado primero de la norma anterior. Los pliegos contendrán al menos los plazos para la realización de la edificación, y urbanización en su caso, así como los precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes. El precio a satisfacer por el adjudicatario no podrá ser inferior al valor urbanístico del aprovechamiento que tenga ya atribuido el terreno, debiendo asegurar el objeto del concurso.

b) Cedidos a cualquier Administración pública territorial y a entidades o sociedades de capital íntegramente público, gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico cuando se destinen a viviendas de protección pública y a los usos declarados de interés público o mediante convenio establecido a tal fin.

c) Cedidos a entidades sin ánimo de lucro (bien cooperativas o de carácter benéfico o social), gratuitamente o por precio que puede ser inferior al de su valor urbanístico, para el fomento de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, mediante concurso.

d) Enajenados mediante adjudicación directa dentro del año siguiente a la resolución de los procedimientos a que se refiere la letra a) o de la celebración de los concursos previstos en la letra c), cuando unos y otros hayan quedado desiertos, con sujeción en todo caso a los pliegos o bases por los que éstos se hayan regido.

7.2. Derecho de Superficie

7.2.1. Definición del Derecho de superficie.

1. El Ayuntamiento podrá constituir el derecho de superficie en bienes de su propiedad o integrantes del Patrimonio Municipal de Suelo, con destino a cualquiera de los usos permitidos por la ordenación urbanística, cuyo derecho corresponderá al superficiario.
2. El derecho de superficie, cuya constitución deberá ser en todo caso formalizada en escritura pública y como requisito constitutivo de su eficacia inscribirse en el Registro de la Propiedad, será transmisible y susceptible de gravamen con las limitaciones que se hubieren fijado al constituirlo y se regirá por lo dispuesto en los artículos 40 y 41 del Texto Refundido de la Ley de Suelo 2/2008 de 20 de junio, por la legislación civil en lo no previsto por éstos y por el título constitutivo del derecho.
3. El plazo del derecho de superficie concedido por el Ayuntamiento no podrá exceder del legalmente previsto, (99 años). Su extinción por el transcurso del plazo implicará que éste haga suya la propiedad de lo edificado, sin satisfacer indemnización alguna y provocará asimismo la extinción de toda clase de derechos reales o personales impuestos por el superficiario.

7.3. Derechos de Tanteo y Retracto

7.3.1. Delimitación de áreas.

1. A efectos de garantizar el cumplimiento de la programación del planeamiento, incrementar los patrimonios públicos de suelo, intervenir en el mercado inmobiliario y, en general facilitar el cumplimiento de los objetivos de aquél, el Ayuntamiento y la Administración de la Junta de Andalucía, pueden delimitar en cualquier clase de suelo (incluso en suelo no urbanizable con el objeto de controlar o regular procesos de parcelación en dicho suelo), áreas en las que las transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones queden sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por la Administración.
2. Al delimitarse estas áreas de tanteo y retracto deberá establecerse:
 - a) Si las transmisiones sujetas al ejercicio de tales derechos son sólo los terrenos sin edificar, o se incluyen también las de los terrenos con edificación en construcción, ruinosas o disconformes con la ordenación aplicable.
 - b) Que el ejercicio de estos derechos abarque incluso a las fincas edificadas conforme a la ordenación, si el ámbito delimitado hubiese sido declarado o se declarase, en todo o en parte, como área de rehabilitación o de gestión integrada.
3. Asimismo, para garantizar el cumplimiento efectivo de los límites sobre precios máximos de venta de las viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública que impongan dicha limitación, se podrán delimitar áreas sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto tanto para la primera como para ulteriores transmisiones de aquéllas.
4. El plazo máximo de sujeción de las transmisiones a ejercicio de los derechos de tanteo y retracto será de diez años, salvo que al delimitarse se hubiere fijado otro menor.

7.3.2. Procedimiento y efectos.

1. En defecto de previsión en este Plan General, se podrán delimitar por el procedimiento de delimitación de unidades de ejecución, debiendo en cualquier caso figurar entre la documentación una memoria justificativa de la necesidad de someter las transmisiones a los derechos de tanteo y retracto, los objetivos a conseguir, la justificación del ámbito afectado y una relación de bienes y derechos afectados, siendo preceptiva la notificación a los propietarios previamente al trámite de información pública.
En el sistema de expropiación, la delimitación de la unidad de ejecución supondrá la delimitación del área para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, siempre que aquella contenga la relación de propietarios y la descripción de bienes y derechos afectados.
2. Los propietarios de bienes incluidos en dichas áreas deberán notificar a la Administración la decisión de enajenarlos, con expresión de precio y forma de pago proyectados y restantes condiciones esenciales de la transmisión, a efectos de posible ejercicio del derecho de tanteo durante un plazo de sesenta días desde la notificación.; caducando los efectos de la notificación a los cuatro meses siguientes a la misma sin que se efectúe dicha transmisión.
3. La Administración podrá ejercitar el derecho de retracto cuando no se le hubiere hecho la notificación señalada en el apartado anterior, se omitiese en ella cualquiera de los requisitos exigidos o el precio efectivo de la transmisión resultara inferior o menos onerosas las restantes condiciones de la misma. Este derecho deberá ejercitarse en

el plazo de sesenta días naturales desde el siguiente al de la notificación de la transmisión, que el adquirente deberá acreditar a la Administración con copia de la escritura o documento en que fuese formalizada

4. A efectos de garantizar estos derechos de adquisición preferente, el Ayuntamiento remitirá al Registro de la Propiedad copia de los planos que reflejen la delimitación y relación detallada del ámbito y propietarios y bienes concretos afectados.

8. Intervención en la edificación y uso del suelo. Disciplina urbanística. Licencias

8.1. Disposición Previa

1. La Administración asegura el cumplimiento de la legislación y ordenación urbanística mediante el ejercicio de las siguientes potestades:

- a) La intervención preventiva de los actos de edificación y uso del suelo, incluidos el subsuelo y el vuelo
- b) La inspección de la ejecución de los actos sujetos a intervención preventiva
- c) La protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado
- d) La sanción de las infracciones urbanísticas

2. La legitimidad de la ejecución de cualquier obra o uso del suelo, salvo las excepciones expresamente previstas en la LOUA y modificaciones de la L2/2012, tiene como presupuesto la concurrencia de las siguientes circunstancias:

- a) La vigencia de la ordenación urbanística idónea.
- b) La cobertura en proyecto aprobado, cuando sea exigible.
- c) La obtención, vigencia y eficacia de la resolución en que se concrete la intervención preventiva.

8.2. Licencias

8.2.1. Actos sujetos a licencia.

1. De conformidad con lo establecido en el artículo 169 de la LOUA, están sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean exigibles tanto con arreglo a la normativa urbanística como a la legislación sectorial, los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, subsuelo y vuelo enumerados en el apartado primero del citado precepto. Se incluyen en dicha sujeción en general, cualquier actuación que lleve consigo alteración de rasantes o de los elementos naturales de los terrenos, y el establecimiento o modificación de edificaciones, usos e instalaciones tales como invernaderos, depósitos, parrales, antenas de telefonía y televisión y cualesquiera otras de naturaleza análoga.

No obstante a lo anterior con fecha 26 de diciembre de 2.012 se aprobó la Ley 12/2012 de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios que establece lo siguiente:

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

1. Las disposiciones contenidas en el Título I de esta Ley se aplicarán a las actividades comerciales minoristas y a la prestación de determinados servicios previstos en el anexo de esta Ley, realizados a través de establecimientos permanentes, situados en cualquier parte del territorio nacional, y cuya superficie útil de exposición y venta al público no sea superior a 300 metros cuadrados.

2. Quedan al margen de la regulación contenida en el Título I de esta Ley las actividades desarrolladas en los mencionados establecimientos que tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico o en el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público.

Artículo 3. Inexigibilidad de licencia.

1. Para el inicio y desarrollo de las actividades comerciales y servicios definidos en el artículo anterior, no podrá exigirse por parte de las administraciones o entidades del sector público la obtención de licencia previa de instalaciones, de funcionamiento o de actividad, ni otras de clase similar o análogas que sujeten a previa autorización el ejercicio de la actividad comercial a desarrollar o la posibilidad misma de la apertura del establecimiento correspondiente.

2. Tampoco están sujetos a licencia los cambios de titularidad de las actividades comerciales y de servicios. En estos casos será exigible comunicación previa a la administración competente a los solos efectos informativos.

3. No será exigible licencia o autorización previa para la realización de las obras ligadas al acondicionamiento de los locales para desempeñar la actividad comercial cuando no requieran de la redacción de un proyecto de obra de conformidad con el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

4. La inexigibilidad de licencia que por este artículo se determina no regirá respecto de las obras de edificación que fuesen precisas conforme al ordenamiento vigente, las cuales se seguirán regulando, en cuanto a la exigencia de licencia previa, requisitos generales y competencia para su otorgamiento, por su normativa correspondiente.

Artículo 4. Declaración responsable o comunicación previa.

1. Las licencias previas que, de acuerdo con los artículos anteriores, no puedan ser exigidas, serán sustituidas por declaraciones responsables, o bien por comunicaciones previas, de conformidad con lo establecido en el artículo 71.bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, relativas al cumplimiento de las previsiones legales establecidas en la normativa vigente. En todo caso, el declarante deberá estar en posesión del justificante de pago del tributo correspondiente cuando sea preceptivo.

2. La declaración responsable, o la comunicación previa, deberán contener una manifestación explícita del cumplimiento de aquellos requisitos que resulten exigibles de acuerdo con la normativa vigente incluido, en su caso, estar en posesión de la documentación que así lo acredite y del proyecto cuando corresponda.

3. Los proyectos a los que se refiere el apartado anterior deberán estar firmados por técnicos competentes de acuerdo con la normativa vigente.

4. Cuando deban realizarse diversas actuaciones relacionadas con la misma actividad o en el mismo local en que ésta se desarrolla, las declaraciones responsables, o las comunicaciones previas, se tramitarán conjuntamente.

Artículo 5. Sujeción al régimen general de control.

La presentación de la declaración responsable, o de la comunicación previa, con el consiguiente efecto de habilitación a partir de ese momento para el ejercicio material de la actividad comercial, no prejuzgará en modo alguno la situación y efectivo acomodo de las condiciones del establecimiento a la normativa aplicable, ni limitará el ejercicio de las potestades administrativas, de comprobación, inspección, sanción, y en general de control que a la administración en cualquier orden, estatal, autonómico o local, le estén atribuidas por el ordenamiento sectorial aplicable en cada caso.

En el marco de sus competencias, se habilita a las entidades locales a regular el procedimiento de comprobación posterior de los elementos y circunstancias puestas de manifiesto por el interesado a través de la declaración responsable o de la comunicación previa, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 71.bis de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre.

Y para el caso particular de las redes de comunicaciones electrónicas establece en su Disposición adicional tercera:

Disposición adicional tercera. Instalaciones de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

Las disposiciones contenidas en el Título I de esta Ley se aplicarán a las estaciones o instalaciones radioeléctricas utilizadas para la prestación de servicios de comunicaciones electrónicas disponibles para el público, a excepción de aquellas en las que concurran las circunstancias referidas en el artículo 2.2 de esta Ley, ocupen una superficie superior a 300 metros cuadrados, computándose a tal efecto toda la superficie incluida dentro del vallado de la estación o instalación o, tratándose de instalaciones de nueva construcción, tengan impacto en espacios naturales protegidos.

La presente Disposición se entiende sin perjuicio de la aplicación a dichas instalaciones de lo establecido en la Ley vigente en materia de Telecomunicaciones y su normativa de desarrollo.

2. También estarán sometidos a previa licencia los cerramientos, cualquiera que sea su naturaleza y dimensiones en cualquier clase de suelo; y las talas y abatimientos de árboles incluidos en algunos de estos supuestos:

a) Que estén situados en zona de uso y dominio público o espacio libre privado de uso público.

b) Que se encuentren situados en cualquiera de los sistemas generales o locales.

c) Que estén enclavados en espacios catalogados o especialmente protegidos por el planeamiento.

3. Están también sujetos a previa licencia los actos de construcción, edificación y uso del suelo o subsuelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba

otorgar la Administración titular de dicho dominio; en estos supuestos se aportará a la solicitud de licencia la concesión o autorización correspondiente.

4. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y planeamiento urbanístico, y, en ningún caso se entenderán adquiridas por silencio en contra de las disposiciones contenidas en dicha normativa.

5. Además de los aquí referenciados se consideran actos sujetos a licencia las licencias de primera utilización y de primera ocupación descritas más ampliamente en el punto 1.3 del capítulo 2 de estas normas.

8.2.2. Actos promovidos por Administraciones Públicas.

1. Cuando los actos de construcción o edificación, instalación y uso del suelo sean promovidos por el Ayuntamiento, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe producirá los mismos efectos que la licencia municipal, sin perjuicio de ajustarse a lo dispuesto en la legislación aplicable.

2. Cuando dichos actos sean promovidos por otra Administración Pública, se estará a lo dispuesto en el artículo 170 de la LOUA; y, legislación sectorial de aplicación por razón de la materia u objeto.

3. A tenor de lo dispuesto en la vigente Ley de carreteras de Andalucía, art. 39.1 las obras de carreteras tienen el carácter de interés general, por lo cual están exentas de licencia urbanística.

8.2.3. Competencia y procedimiento.

1. La competencia para otorgar las licencias urbanísticas corresponde con carácter general al Alcalde en los términos que dimanen de la normativa de aplicación de régimen local, sin perjuicio de la posible delegación de atribuciones o lo que dispongan las leyes sectoriales (artículo 21.1.q) y concordantes de la LBRL).

2. El procedimiento para el otorgamiento de licencias urbanísticas, se ajustará a las siguientes reglas:

a) La solicitud definirá suficientemente los actos de construcción, instalación y uso del suelo y del subsuelo que se pretenden realizar, mediante el documento oportuno que, cuando corresponda, será un proyecto técnico.

b) Junto a la solicitud se aportarán las autorizaciones o informes que la legislación aplicable exija con carácter previo a la licencia; cuando la actuación suponga la utilización del dominio público, se aportará la autorización o concesión de la Administración que corresponda.

Cuando la obra, instalación o construcción se incluya entre los previstos por la LEY 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, se deberá acreditar el cumplimiento del procedimiento de prevención que corresponda (Declaración de Impacto Ambiental, Informe o Calificación Ambiental)

c) Presentada la solicitud de licencia, los posibles reparos técnicos o de otra clase que susciten los proyectos y/o documentación necesaria y que se entiendan subsanables, deberán ser comunicados al interesado de forma conjunta y en un solo acto requiriéndose al interesado para que en un plazo de diez días, que podrá ser ampliado a quince, subsane las deficiencias o acompañe los documentos preceptivos, con la advertencia de que, si así no lo hiciera, se le tendrá por desistido en su petición. Durante el citado plazo, se entenderá suspendido el procedimiento legal para la concesión de la licencia; todo ello de conformidad con lo previsto en la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

d) Cuando los actos se pretendan realizar en suelo no urbanizable tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas o Actuaciones de Interés Público, en los términos de los artículos 52.1.B) y 52.1.C) de la LOUA respectivamente, la licencia deberá solicitarse en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del Plan Especial o Proyecto de Actuación, según corresponda.

e) Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y de la ordenación urbanística. No podrá concederse licencia municipal de obras si no se incluyen las medidas ambientales que fueren exigibles de conformidad con lo previsto en la legislación ambiental aplicable cuando fueren preceptivas con arreglo a la misma, o lo dispuesto en estas Normas y Ordenanzas Municipales.

f) La resolución expresa denegatoria deberá ser motivada.

g) La resolución expresa deberá notificarse en el plazo máximo de tres meses; transcurrido este plazo podrá entenderse, en los términos previstos por la legislación del procedimiento administrativo común, otorgada la licencia. En todo caso, el comienzo de cualquier obra o uso al amparo de la licencia, requerirá comunicación previa al Ayuntamiento al menos con diez días de antelación.

3. Las licencias se otorgarán de acuerdo con las previsiones de la legislación y planeamiento urbanístico así como por lo dispuesto en ésta u otras Ordenanzas Municipales que lo complementan, y, en ningún caso se entenderán adquiridas por silencio en contra de las disposiciones contenidas en dicha normativa.

4. De conformidad con lo previsto en el artículo 173 de la LOUA, se otorgarán por plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella, su incumplimiento determinará la caducidad de la licencia y,

en su caso la constitución de la parcela o solar en la situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, según se establece en la legislación urbanística.

8.2.4. Plazos y caducidad de la licencia.

1. Las licencias se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella. En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de éstas.
2. Se podrán conceder prórrogas de los referidos plazos por una sola vez y por un plazo no superior al inicialmente acordado, previa solicitud expresa del interesado antes de que concluyan los plazos determinados y siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga.
3. Se declarará de oficio o a instancia de cualquier persona, y siempre previa audiencia del interesado, la caducidad de la licencia, una vez transcurridos cualquiera de los plazos señalados en los apartados anteriores.
4. La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos, si no se solicita y obtiene una nueva licencia. Transcurrido el plazo de dos meses desde la notificación de la declaración de caducidad sin que se haya solicitado la licencia o ésta haya sido denegada, procederá declarar la constitución de la parcela o solar correspondiente en la situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución en los términos que señalan los artículos 150 a 152 de la LOUA.

8.2.5. Licencias urbanísticas disconformes con la nueva ordenación urbanística.

Cuando las licencias urbanísticas resulten disconformes con la nueva ordenación urbanística, en virtud de la aprobación de planeamiento prevalente o innovación del vigente al otorgamiento de aquellas, y los actos no hayan concluido, cuando la iniciación o finalización de éstos pudiera llegar a dificultar de forma apreciable la nueva ordenación, el Ayuntamiento podrá:

- a) Declarar, motivadamente y previa audiencia a los interesados, la disconformidad con la ordenación urbanística. Esta declaración conllevará la inmediata suspensión de la eficacia de la licencia cuando los actos no se hayan iniciado, y la paralización inmediata de los actos de edificación amparados por la misma cuando éstos se hayan iniciado. En ambos casos por un plazo máximo de cuatro meses.
- b) Dentro del período de vigencia de la suspensión legal y previa audiencia a los interesados, declarar la revocación de la licencia en todo o en parte, determinándose las condiciones en los que los actos puedan ser iniciados o continuados y finalizados. Se fijará, en su caso, la indemnización a que hubiere lugar.

8.2.6. Transmisión y Modificación de Licencias de Obras

1. Las licencias de obras podrán transmitirse debiendo comunicarse por escrito al Ayuntamiento. En el supuesto de que la licencia estuviese condicionada por aval o cualquier otro tipo de garantía, no se entenderá autorizada la transmisión hasta tanto el nuevo titular no constituya idénticas garantías a las que tuviese el transmitente. Si las obras se hallan en curso de ejecución, deberá acompañarse acta en que se especifique el estado en que se encuentran, suscrita de conformidad por ambas partes. La falta de cumplimiento de estos requisitos, dará lugar a que las responsabilidades que se deriven del cumplimiento de la licencia serán exigibles indistintamente al antiguo y al nuevo titular de la misma.
2. Requerirán expresa modificación de la licencia de obras las alteraciones que pretendan introducirse durante la ejecución material de las mismas.

8.2.7. Ordenanza de Tramitación.

El Ayuntamiento de Zurgena podrá someter a aprobación una Ordenanza de Tramitación, que regulará las condiciones documentales y procedimentales que han de cumplir los expedientes de solicitud de licencias urbanísticas reguladas en estas Normas. No obstante en el capítulo 2 de estas normas se establecen las condiciones a cumplir en relación con las licencias de obras

8.3. El Deber de Conservación

8.3.1. Deber de conservación de las obras de urbanización

1. La conservación de las obras de urbanización, incluyendo el mantenimiento de las dotaciones y los servicios públicos, corresponde al Ayuntamiento o a los propietarios agrupados en entidad urbanística, de conformidad con lo previsto en la legislación vigente.

2. Salvo lo dispuesto en el apartado siguiente, corresponde al Ayuntamiento la conservación de las obras de urbanización realizadas por privados o como consecuencia de una actuación realizada a través de los sistemas de actuación.

La asunción por el Ayuntamiento de la conservación sólo se producirá en el momento de la recepción por el mismo de las correspondientes obras. Hasta dicho momento el deber de conservación corresponderá en todo caso a la persona o entidad ejecutora de la urbanización, teniendo los costes correspondientes la consideración de gastos de urbanización.

3. La conservación de las obras de urbanización corresponde a los propietarios de solares, agrupados legalmente en entidad urbanística de conservación, en los mismos términos que dispone el apartado anterior para el Ayuntamiento y con independencia de que las obras sean o no de primera ejecución, en los siguientes supuestos:

a) Cuando haya sido asumida voluntariamente por cualquier procedimiento.

b) Cuando los solares estén comprendidos en unidades de ejecución o ámbitos delimitados a este solo efecto para los que el planeamiento urbanístico así lo disponga.

8.3.1.1. Entidades de Conservación

1. Las entidades urbanísticas de conservación, son entidades de Derecho público, de adscripción obligatoria y personalidad y capacidad jurídica propia para el cumplimiento de sus fines, desde su inscripción en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras. Estarán sujetas a la tutela del Ayuntamiento y podrán solicitar y obtener de éste la aplicación de la vía de apremio para la exigencia de las cuotas de conservación que corresponda satisfacer a los propietarios. La participación en los gastos de conservación se determinará:

a) Con arreglo a lo que dispongan los estatutos de la entidad urbanística de conservación.

b) En su defecto, a tenor de lo que les haya correspondido en el sistema de ejecución de la unidad de ejecución correspondiente.

c) En último término, conforme a la que les esté asignada en la comunidad de propietarios, si se hubiere constituido una en régimen de propiedad horizontal.

2. Su constitución y continuidad será obligatoria cuando así lo establezca el planeamiento de acuerdo con lo establecido en el artículo 153 de la LOUA, y en particular se establece tal obligatoriedad para los siguientes sectores de suelo urbanizable sectorizado:

8.3.1.2. Recepción de las obras de urbanización

1. La recepción de las obras de urbanización corresponderá siempre al Ayuntamiento, de oficio o a instancia de la persona responsable de la ejecución, conservación y entrega de dichas obras.

2. La recepción de las obras requerirá la presencia del Alcalde o su delegado, asistido por facultativo municipal o designado por el Ayuntamiento, del facultativo encargado de la dirección de las obras y de la persona o entidad, pública o privada, responsable de la actuación de acuerdo con el sistema de actuación aplicado, asistido de facultativo si lo estima oportuno.

Si las obras se encontraran en buen estado y con arreglo a los proyectos y a las prescripciones previstas, se darán por recibidas. Se levantará la correspondiente Acta, comenzando entonces, sin perjuicio de la asunción por el Municipio o por la Entidad responsable conforme a lo expuesto en la Normas anteriores, el plazo de garantía, que será de un año.

Durante el año de garantía, la persona o entidad que hubiera entregado las obras al Municipio responderá de cuantos defectos y vicios de construcción sean apreciados, debiendo proceder a su reparación o subsanación. En caso de incumplimiento de esta obligación, el Ayuntamiento podrá ejecutar la garantía prestada para asegurar las obras de urbanización, que sólo podrá ser cancelada y devuelta al término del año de garantía.

3. Cuando las obras no se hallen en estado de ser recibidas se hará constar así en el acta, debiendo figurar también los defectos observados y las medidas precisas para subsanarlos y el plazo máximo en el que éstas deberán ser ejecutadas.

4. La persona o entidad responsable de la actuación, o en su defecto, la que materialmente haya ejecutado las obras podrán solicitar la recepción de las obras de urbanización desde el momento en que éstas hayan quedado totalmente terminadas, acompañando a la solicitud el certificado final de las obras emitido por el director de éstas o técnico legalmente competente para ello. El acto de recepción deberá producirse dentro de los cuatro (4) meses siguientes a la presentación de la solicitud, salvo que el Ayuntamiento acuerde, dentro de los dos primeros meses del mismo, prorrogarlo en dos meses más. Este acuerdo de prórroga deberá motivarse ya fuera por el número de solicitudes pendientes o bien por la entidad o complejidad de las obras a recibir. Transcurrido el plazo máximo para

la recepción de las obras sin que ésta haya tenido lugar, se entenderá producida por ministerio de la ley, quedando relevado el solicitante de su deber de conservación y comenzando a partir de dicho momento el cómputo del año de garantía a que se ha hecho referencia en el apartado segundo de esta Norma.

5. Podrán ser objeto de recepción parcial aquellas partes de obra susceptibles de ser ejecutadas por fases que puedan ser entregadas de forma independiente al uso público, según se establezca en el correspondiente instrumento de planeamiento.

8.3.2. De edificaciones e inmuebles en general

8.3.2.1. Deber de Conservación y de rehabilitación.

1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificios tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2. Los deberes expuestos en el número anterior también serán de aplicación a las instalaciones y carteles de forma adecuada a su naturaleza.

3. El Ayuntamiento podrá ordenar, de oficio o a instancia de cualquier interesado, la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones, con indicación del plazo de realización.

4. En caso de incumplimiento por parte del obligado de los deberes de rehabilitación y conservación será de aplicación lo dispuesto en los artículos 150, 151 y 152 de la LOUA, mediante la ejecución por sustitución del propietario que haría las veces de agente conservador o rehabilitador.

8.3.2.2. Contenido del Deber de Conservación.

1. El deber de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación.

2. El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

3. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios dentro del límite del deber normal de conservación que les corresponde; cuando lo rebasen se complementarán económicamente y con cargo a fondos del Ayuntamiento (ayudas públicas, bonificaciones sobre tasas por expedición de licencias), si redundan en mejoras o beneficios de interés general.

8.3.2.3. Inspección periódica de construcciones y edificaciones.

1. Por instrumento de planeamiento, y en su defecto mediante la correspondiente ordenanza, se podrán delimitar áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones comprendidas en ella deberán realizar, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas. Estas áreas podrán establecerse para la realización de dicha inspección sólo en las construcciones y edificios del ámbito delimitado que estén catalogadas o protegidas o tengan una antigüedad superior a cincuenta años.

2. Los informes técnicos que se emitan a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de las mismas en los términos que señala el artículo 156 d) de la LOUA (descripción de los desperfectos, medidas recomendadas, grado de ejecución de medidas adoptadas, etc.).

3. El Ayuntamiento podrá requerir a los propietarios los informes técnicos de las inspecciones periódicas, y en caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.

8.3.2.4. Conservación, Consolidación y Mejora de los Bienes Inmuebles Declarados de Interés Cultural.

La conservación, consolidación y mejora de los bienes inmuebles declarados de interés cultural, de conformidad con la Ley 16/1985, de 25 de Junio, del Patrimonio Histórico Español o inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico Andaluz, conforme a la Ley 14/2.007 del Patrimonio Histórico de Andalucía, se atenderá a las disposiciones de dichos textos legales, sin perjuicio de lo establecido en este Plan General y en los instrumentos de ordenación que lo desarrollen o complementen.

8.3.2.5. Deber de Conservación de los Inmuebles Catalogados por el Planeamiento.

1. La catalogación de edificios o elementos de interés histórico-artístico comporta la obligación de su conservación, protección y custodia. Los deberes que se deriven de la atención a los expresados fines corresponden a sus respectivos propietarios y a la Administración Pública en la parte que le corresponda según lo previsto en la legislación vigente.
2. La catalogación como de interés histórico-artístico de un edificio o elemento exceptúa al mismo del régimen común de declaración de estado ruinoso, e implica la prohibición de instalación en el mismo de toda clase de elementos superpuestos ajenos a la edificación, como anuncios, carteles, banderines, cables, postes o marquesinas, salvo en los supuestos que mediante Ordenanza regular el Ayuntamiento.
3. Sin perjuicio de lo establecido en este Plan General, mediante Plan Especial u Ordenanza podrá regularse el contenido del deber de conservación de inmuebles o elementos objeto de especial protección urbanística.
4. Quiénes sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones en ellas señaladas, derribaren o desmontaren un edificio o elemento catalogado o parte de él, así como los que como propietarios, autoricen su derribo o desmontaje, serán obligados solidariamente a su reconstrucción, sin perjuicio de las sanciones económicas que procedan.

8.3.2.6. Ruina urbanística.

1. Procederá la declaración de la situación legal de ruina urbanística de una construcción o edificación en los siguientes supuestos, según establece el artículo 157 de la LOUA:
 - a) Cuando el coste de las reparaciones necesarias para devolver a la que esté en situación de manifiesto deterioro la estabilidad, seguridad, estanqueidad y consolidación estructural supere el límite del deber normal de conservación.
 - b) Cuando, acreditando el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas, el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse, supere el límite del deber normal de conservación, con comprobación de una tendencia constante y progresiva en el tiempo al incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.
2. Antes de declarar la ruina de una edificación, el Ayuntamiento podrá adoptar la resolución de rehabilitar o conservar el inmueble, e iniciará las obras necesarias en un plazo máximo de seis meses, hasta eliminar el estado físico de ruina. El propietario deberá sufragar el importe de las obras hasta donde alcance su deber de conservación.
3. Corresponde al Ayuntamiento la declaración de la situación legal de ruina urbanística previo procedimiento inscrito, en el que, en todo caso, deberá darse audiencia al propietario y demás titulares de derechos afectados.

8.3.2.7. Efectos de la declaración de ruina urbanística.

1. La declaración de ruina urbanística deberá disponer las medidas necesarias para evitar daños a personas y bienes, y pronunciarse sobre el incumplimiento o no del deber de conservación de la construcción. En ningún caso cabrá apreciar dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.
2. La declaración de ruina constituirá al propietario en las obligaciones de:
 - a) Proceder, a su elección, a la completa rehabilitación o a la demolición, salvo que se trate de una edificación catalogada, protegida o sujeta a procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral, en cuyo caso no procede la demolición.
 - b) Adoptar las medidas urgentes y realizar los trabajos y las obras necesarias para mantener, y en su caso, recuperar la estabilidad y la seguridad, en los restantes supuestos. En este caso, el Ayuntamiento podrá convenir con el propietario los términos de la rehabilitación definitiva. De no alcanzarse acuerdo, el Ayuntamiento podrá optar entre ordenar las obras de rehabilitación necesarias, con otorgamiento simultáneo de ayuda económica adecuada, o proceder a la expropiación o a la sustitución del propietario incumplidor aplicando la ejecución forzosa en los términos señalados en la LOUA.
3. La declaración legal de ruina urbanística comportará la inclusión de la construcción o edificación en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, habilitándose al propietario el plazo de un año para que ejecute, en su caso, las obras de restauración pertinentes. El transcurso del citado plazo conllevará la colocación de la construcción o edificación en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, debiéndose iniciar de oficio o a instancia de parte, en el plazo de seis meses, el correspondiente concurso que se tramitará con arreglo a lo previsto en los artículos 151 y 152 de la LOUA.

8.3.2.8. Ruina física inminente.

1. Cuando una construcción amenace con derruirse de modo inminente, con peligro para la seguridad pública o la integridad del patrimonio protegido por la legislación específica o por el instrumento de planeamiento, el Alcalde estará habilitado para disponer cuantas medidas sean precisas, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación y su desalojo. La adopción de estas medidas no presupone ni implica la declaración de la situación legal de ruina urbanística.

2. El Ayuntamiento será responsable de los daños y perjuicios que resulten de las medidas a que se refiere el apartado anterior, sin que ello suponga exención de la responsabilidad que incumbe al propietario. Las indemnizaciones que satisfaga el Ayuntamiento serán repercutibles al propietario hasta el límite del deber normal de conservación.

8.3.2.9. Deber de limpieza y vallado de solares y conservación de fachadas.**1. Obligaciones**

a) Todas las personas propietarias de las edificaciones, urbanizaciones y terrenos y demás bienes inmuebles tienen la obligación, de conservarlos en estado de seguridad, salubridad y ornato público libres de residuos sólidos urbanos o escombros, estando obligados a realizar los trabajos precisos para conservar o reponer dichas condiciones, de acuerdo con lo establecido en el artículo 155 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Para cumplir esto queda prohibido arrojar basuras o residuos sólidos peligrosos en solares o espacios libres de propiedad pública o privada. Los solares deberán estar permanentemente limpios, desprovistos de cualquier tipo de residuos o vegetación espontánea, sin ningún resto orgánico o mineral que pueda alimentar o albergar animales o plantas portadores o transmisores de enfermedades o producir malos olores, así como de todo tipo de materiales susceptibles de provocar o alimentar un incendio.

b) Las mismas obligaciones de conservación, respecto a las urbanizaciones y terrenos, recaerán en las Juntas de Compensación y las Entidades Urbanísticas de Colaboración, en el ámbito de su competencia.

c) Cuando pertenezca a una persona el dominio directo de un terreno o construcción y a otra el dominio útil, la obligación recaerá sobre aquella que tenga dominio útil, sin perjuicio de la responsabilidad en que incurra el que arroje desperdicios o basuras a los solares.

2. Definiciones

a) Los efectos de esta Ordenanza, tendrán la consideración de solares todas las parcelas dentro del casco urbano de cada una de las localidades del municipio, aun aquellas que por su reducida superficie no reúnan las condiciones de edificabilidad.

b) No será considerado como solar ningún terreno de uso público.

c) Por vallado de solar ha de entenderse la obra exterior de nueva planta, de naturaleza no permanente, que, cumpliendo los requisitos establecidos en el Capítulo III de la presente Ordenanza, se limita a cumplir la función de asegurar el simple cerramiento físico del solar.

3. Órdenes de ejecución de obras de conservación de solares y fachadas

a) El Alcalde, de oficio o a instancia de cualquier persona interesada, previa informe de los servicios técnicos y oído el titular responsable, dictará resolución señalando las deficiencias existentes en los solares, ordenando las medidas precisas para subsanar y fijando un plazo para su ejecución.

b) Transcurrido el plazo concedido sin haber ejecutado las medidas precisas, el Alcalde ordenará la incoación del expediente sancionador, tramitándose conforme a la Ley de Procedimiento Administrativo vigente, con imposición de multa que será del 10 al 20% del valor de las obras y trabajos necesarios para superar las deficiencias. En la resolución, además, se requerirá al propietario o a su administrador para que proceda a la ejecución de la orden efectuada, que de no cumplirla, se llevara a cabo por el Ayuntamiento con cargo al obligado, a través del procedimiento de ejecución subsidiaria previsto en la Ley de Procedimiento Administrativo vigente. Los gastos, daños y perjuicios originados por la ejecución subsidiaria de las obras u operaciones de limpieza y vallado de solares o de ornato de construcciones, serán

a cargo del sujeto obligado y exigibles por la vía de apremio administrativo.

4. Condiciones del vallado

a) Teniendo en cuenta la tipología constructiva del municipio, el vallado de las fincas no será obligatorio, en tal caso se deberá proteger el suelo con hormigón o similar que evite la generación de polvo, crecimiento de masa vegetal o el arrastre de tierras por acción del agua de lluvia. El suelo del solar no deberá quedar nunca por debajo de la rasante de la calle.

b) En los casos que por cuestiones de seguridad, salubridad y ornato público, el Ayuntamiento podrá exigir a las personas propietarias el vallado del solar.

- c) El vallado de solares se considerara obra menor y está sujeto a previa licencia. Los propietarios de edificios de todo tipo y uso deberán mantenerlos en adecuadas condiciones estéticas y de seguridad, procediendo al adecentamiento y reparación de aquellas fachadas que se encuentren en condiciones inadecuadas.
- d) La valla o cerramiento del terreno ha de ser de material opaco con una altura de dos metros, revocado y pintado de blanco. Deberá seguir la línea de edificación, entendiéndose por tal la que señala a un lado y otro de la calle o vía pública el límite a partir del cual podrán o deberán levantarse las construcciones.
- e) En todo caso, las personas propietarias de casas en ruinas o cualquier tipo de construcción en mal estado de conservación deberán proceder al derribo total del edificio o a efectuar las obras de reparación necesarias para garantizar la seguridad y el ornato público.
- f) Las fachadas de los elementos exteriores e interiores, medianeras, vallas y, cerramientos de las construcciones deberán mantenerse adecuadas mediante la limpieza, pintura, reparación o reposición de sus materiales de revestimiento.
- g) La rehabilitación de fachadas, cuando se trate de obras de revoco y no altere la estructura o el uso del edificio, constituirá obra de carácter menor, estando sujeta a licencia.

5. Órdenes de ejecución.

- a) A efectos de lo dispuesto en el artículo precedente, el Alcalde de oficio o a instancia de cualquier interesado, podrá dictar órdenes de ejecución que obligaran a las personas propietarias de bienes inmuebles a realizar:
- a.1 Las obras necesarias para conservar o reponer en los inmuebles las condiciones derivadas de los deberes de uso y conservación.
- a.2 Las obras necesarias para adaptar los bienes inmuebles a las condiciones del ambiente, tales como la conservación y reforma de las fachadas.
- b) Transcurrido el plazo concedido sin haber ejecutado las obras, se procederá conforme a lo previsto en el punto 3.b de esta ordenanza.
- c) Constituye infracción urbanística el incumplimiento de la orden de ejecución de las obras necesarias para mantener los terrenos y las edificaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.
- d) Del incumplimiento de las ordenes de ejecución del cerramiento o el vallado de terrenos, así como de las relativas a la restauración de fachadas, serán responsables las personas propietarias de los inmuebles, y del incumplimiento de las ordenes de ejecución de la limpieza de terrenos y solares por razones de salubridad, higiene y ornato, serán responsables las personas que tengan el dominio útil.

6. Procedimiento sancionador

- a) El órgano competente para la resolución del procedimiento sancionador es el Alcalde, conforme dispone el artículo 21.1k) de La Ley 7/1985
- b) La potestad sancionadora se ejercerá mediante el procedimiento establecido en el reglamento del procedimiento para el ejercicio de la potestad sancionadora, aprobado por Real Decreto 1398/1993, de 4 de agosto.

7. Requerimiento general

Por la Alcaldía podrá disponerse la práctica de requerimiento con carácter general en determinadas épocas del año, mediante el procedimiento de Bando, para el cumplimiento de lo preceptuado en la presente ordenanza, dando los plazos perentorios que se estimen oportunos y otorgando los beneficios que se consideren convenientes. Igualmente, por la Alcaldía podrán dictarse Bandos recordatorios de los deberes y obligaciones establecidos en la presente ordenanza.

8. Multas coercitivas

- a) Al objeto de forzar la resistencia del propietario en el cumplimiento de sus obligaciones, el Alcalde podrá imponer multas coercitivas, reiteradas por lapsos de tiempo que sean suficientes para cumplir lo ordenado, en cuantía de 60 €.
- b) Las multas coercitivas serán independientes de la prevista en el punto 3 y compatible con ella.
- c) Serán sancionados, igualmente con multa de 60 € quienes infrinjan la prohibición establecida en el punto 1.

8.3.2.10. Ordenes de ejecución de obras de conservación y mejora.

1. El Ayuntamiento dictará órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario.
2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución habilitará al Ayuntamiento para adoptar cualquiera de las siguientes medidas:
- a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación.

b) Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor mínimo, cada una de ellas, del diez por ciento (10%) del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.

c) La expropiación del inmueble, previa declaración de incumplimiento del deber de conservación, o la colocación del mismo en situación de ejecución por sustitución, mediante el correspondiente concurso regulado en los artículos 151 y 152 de la LOUA, que será instado, en su caso, antes de la declaración de ruina.

8.3.2.11. Ordenanza Municipal.

Se habilita al Ayuntamiento mediante la correspondiente Ordenanza, para dictar órdenes de ejecución de obras de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno. Los trabajos y las obras ordenadas se referirán a elementos ornamentales y secundarios del inmueble de que se trate al objeto de hacer efectivo el mantenimiento de las condiciones de seguridad, seguridad y ornato público de los inmuebles en general.

8.4. Disciplina Urbanística

8.4.1. Inspección urbanística.

1. El Ayuntamiento de Zurgena ejercerá la inspección urbanística dentro de sus competencias y de acuerdo con legislación vigente, siendo una potestad dirigida a comprobar que los actos de parcelación urbanística, urbanización, construcción o edificación, instalación y de uso del suelo y del subsuelo se ajustan a la legislación y ordenación urbanística.

2. Los inspectores gozan de plena autonomía y tienen, a todos los efectos, la condición de agentes de la autoridad. La negativa no fundada a facilitar la información solicitada constituirá obstaculización del ejercicio de la potestad de inspección y tendrá la consideración de infracción administrativa.

8.4.2. Protección de la legalidad urbanística.

El Ayuntamiento de Zurgena velará por la protección de la legalidad de conformidad con las medidas, de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado, previstas en los artículos 181 a 190, ambos inclusive, de la LOUA y modificaciones de la L2/2012 (Capítulo V del Apartado VI).

8.4.3. Infracciones urbanísticas.

1. Son infracciones urbanísticas las acciones u omisiones que vulneren las prescripciones contenidas en la legislación y el planeamiento urbanísticos, tipificadas y sancionadas en aquélla.

2. Toda infracción urbanística llevará consigo la adopción de las siguientes medidas:

- a) Las precisas para la protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden urbanístico perturbado.
- b) Las que procedan para la exigencia de la responsabilidad sancionadora y disciplinaria administrativa o penal.
- c) Las pertinentes para el resarcimiento de los daños y la indemnización de los perjuicios a cargo de quienes sean declarados responsables

3. El Ayuntamiento de Zurgena adoptará las medidas dirigidas a la reposición de la realidad física alterada al estado anterior a la comisión de la infracción.

4. Se estará a lo dispuesto en el Apartado VII de la LOUA y modificaciones de la L2/2012 sobre infracciones urbanísticas y sanciones y al D 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

9. Normativa de Protección.

9.1. Normas Generales

9.1.1. Ámbito de aplicación

1. Sin perjuicio de la aplicación directa de las prescripciones establecidas en las legislaciones sectoriales, y, en su caso por lo previsto en Planes Especiales, las medidas de protección y prevención que se establecen en este Plan General y Ordenanzas reguladoras que lo complementan, serán de obligado cumplimiento en todo el ámbito del

término municipal con independencia de la clasificación de suelo y, referidas al medio urbano, paisaje natural, cauces, y otros elementos del patrimonio histórico y cultural, etc.

2. Las citadas medidas constituyen en su conjunto una serie de determinaciones formuladas por razones de seguridad, salubridad y estética de un lado, y de defensa del patrimonio natural o histórico-cultural de otro, que habrán de ser observadas por todas aquellas personas físicas o jurídicas, de naturaleza pública o privada, en el ejercicio de actos de edificación y uso del suelo.

3. En las siguientes Normas se establecen las clases de instrumentos de protección, a apartado enunciativo, sin perjuicio de lo dispuesto en las normas sectoriales que fueren de aplicación.

9.1.2. Patrimonio protegido

1. Serán instrumentos de protección específicos del patrimonio los establecidos con carácter general por la legislación sectorial, que se reseñan en las presentes Normas como de obligado cumplimiento.

2. Sin perjuicio de lo anterior, el Catálogo, como instrumento complementario del presente Plan, contiene las determinaciones relativas a la conservación, mejora o en general, especial protección de edificios, monumentos, jardines, parques naturales, paisajes u otros bienes concretos, y, se aprueba simultáneamente con el presente Plan General de Ordenación Urbanística, sin perjuicio de que puedan formularse y, en su caso aprobarse otros de forma independiente. La normativa de protección aplicable a las edificaciones de interés histórico-artístico existentes serán las establecidas en las ordenanzas sobre edificios protegidos incluidas en el Catálogo.

9.1.3. Protección del Medio Físico

Analizado el PEPMF y CEBP de la provincia de Almería aprobado por resolución de 14 de febrero de 2007, BOJA de 12/03/2007, hay prevista en dicho Catálogo un área protegida en el T.M. de Zurgena. La zona en cuestión es la correspondiente a la protección de carácter cautelar de la vega media del Almanzora.

9.1.4. Prevención medioambiental

La evaluación de las repercusiones ambientales de los proyectos públicos y privados, se regirán por lo dispuesto por la normativa específica, que a apartado enunciativo se reseñan a continuación:

1. Normativa estatal: Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de Junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, modificados por el RDL 9/2000, de 6 de octubre y Ley 6/2001, de 8 de Mayo; y disposiciones vigentes de su correspondiente Reglamento, aprobado por el Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre.

2. En el ámbito de la Comunidad Autónoma de Andalucía: Ley 7/2007 Ley de 9 de julio de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental ; Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental; el Reglamento de Residuos (Decreto 283/1995, de 20 de febrero), etc.

3. Se someterán preceptivamente al procedimiento de Evaluación de Impacto Ambiental, Informe Ambiental, o Calificación Ambiental, las actuaciones comprendidas en los Anexos primero, segundo y tercero respectivamente de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental conforme a los procedimientos previstos en los Reglamentos antes citados; sin perjuicio de la sujeción de cualesquiera otras que se fueran incorporando a dicho marco legal.

4. Sin perjuicio del sometimiento de determinadas actuaciones a los procedimientos de protección ambiental reglados y preceptivos según se indica en el apartado anterior, se prevé como instrumentos de protección del medio físico, la posibilidad de que el Ayuntamiento pueda exigir o realizar estudios de impacto a efectos ambientales de carácter y competencia municipal en los que se puedan evaluar las consecuencias de determinadas actuaciones, ya sean edificaciones, instalaciones u obras. La regulación de actuaciones sometidas al mismo se regulará pormenorizadamente mediante la correspondiente Ordenanza en el ámbito de las competencias municipales y de forma coordinada con las distintas áreas implicadas (medio ambiente, agricultura, etc.)

5. Todos los Proyectos de Urbanización y de Construcción deberán incorporar las medidas correctoras necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía (D326/2.003, de 25 de Noviembre).

6. En relación con los puntos limpios, según la ley 7/2007 de 9 de Julio de Gestión Integrada de la calidad Ambiental.

Todos los documentos de planeamiento urbanístico deberán de tener en cuenta la reserva de suelo necesario para la construcción de los puntos limpios necesarios en los términos previstos en los Planes Directores de Gestión de Residuos Urbanos.

Independientemente de lo anterior los polígonos industriales previstos por el PGOU deberán de contar con un punto limpio. La gestión de la citada instalación corresponderá a empresas con autorización para la gestión de residuos urbanos.

7. En relación con los residuos de construcción y demolición, según la ley 7/2007 de 9 de Julio de Gestión Integrada de la calidad Ambiental.

Todos los Proyectos sometidos a Licencia Municipal deberán de incluir la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos de origen.

Los Ayuntamientos condicionarán el otorgamiento de la licencia municipal de obra a la constitución por parte del productor de residuos de una fianza ó garantía financiera equivalente, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor de residuos cuando acredite el destino de los mismos.

Los productores de residuos generados en obras menores y de reparación domiciliaria deberán de acreditar ante el Ayuntamiento el destino de los mismos en los términos previstos en sus ordenanzas.

8. En relación con La contaminación Lumínica, según la ley 7/2007 de 9 de Julio de Gestión Integrada de la calidad Ambiental.

En los nuevos desarrollos urbanísticos la instalación de dispositivos luminotécnicos y equipos auxiliares de alumbrado, tanto públicos como privados se adoptarán las medidas necesarias para :

Realizar un uso eficiente del alumbrado

Prevenir, minimizar y corregir los efectos de la dispersión de la luz artificial en el cielo nocturno.

Reducir la instrucción lumínica en zonas distintas de las que se pretende iluminar, principalmente en entornos naturales e interior de edificios residenciales.

No se permitirá con carácter general:

El uso de leds, láseres y proyectores convencionales que emitan por encima del plano horizontal con fines publicitarios, recreativos ó culturales.

La iluminación de Playas, costas, a excepción de aquellas integradas física y funcionalmente en los núcleos de población.

El uso de aeróstatos iluminativos con fines publicitarios, recreativos o culturales en horario nocturno.

Estas restricciones se podrán excepcionar en los supuestos establecidos en el art. 66.2 de la ley 7/2007.

9. En relación con La contaminación Acústica, según el Decreto 326/2003 de 25 de Noviembre de Reglamento contra la contaminación Acústica en Andalucía.

En los nuevos desarrollos urbanísticos y proyectos de infraestructuras físicas se deberá de realizar la asignación de usos generales y de usos pormenorizados de suelo de manera que se tenga en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y se velará para que no se superen los valores límites de emisión e inmisión establecidos.

La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico, se planificarán con vistas a minimizar los niveles de inmisión de los mismos , adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular , el tráfico rodado.

En los Proyectos de Urbanización y Construcción se incorporarán las medidas correctoras necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

La emisión sonora de la maquinaria que se utilice en las obras públicas y en la construcción deberá ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria al aire libre, y en partículas, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, y en las normas complementarias.

Los trabajos realizados en la vía pública en las edificaciones se ajustarán a lo establecido en el artículo 44 (uso de maquinaria al aire libre) del Decreto 326/2003, de 25 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

El tráfico de maquinaria pesada que se producirá en la fase de construcción ha de planificarse utilizando aquellas rutas que resulten menos molestas para la población, creando trazados que circunvalen y, en caso de atravesar poblaciones, limitándose la velocidad máxima.

10. En aplicación del artículo 18 del Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por el Decreto 283/95, de 21 de noviembre, el Ayuntamiento deberá elaborar una Ordenanza de Residuos, cuyo

contenido mínimo obligatorio será el establecido en el artículo 19 del citado Reglamento, con el fin de regular la gestión de los mismos en el ámbito de su término municipal, debiendo solicitar consulta a esta Consejería de Medio Ambiente, quien la deberá informar en el plazo de 30 días.

Las instalaciones de gestión de los derechos y residuos sólidos urbanos de titularidad pública o mixta, requerirán autorización de la Consejería de Medio Ambiente, previo cumplimiento del procedimiento de Prevención Ambiental previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

En los proyectos de urbanización se especificará el destino de las tierras y demás residuos producidos durante la fase de construcción que serán destinados preferentemente y por este orden a su reutilización, reciclado u otras formas de valoración y sólo, como última opción, su eliminación en vertedero autorizado.

Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo del planeamiento o durante el periodo de explotación, deberá gestionarse de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, citándose entre otras las disposiciones siguientes:

Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.

Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de la C.A.A.

Real Decreto 679/06, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados.

Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Se ha de garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores, tanto en la fase de construcción como de funcionamiento. A este respecto, los proyectos de obras incluirán la obligación para el constructor de conservar la maquinaria a emplear en perfecto estado, e indicar el lugar seleccionado para efectuar su mantenimiento.

11. En relación a los suelos contaminados de acuerdo a lo establecido en el artículo 3.5 del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, el documento normativo deberá incorporar la obligación de los propietarios de los suelos en los que se haya desarrollado una actividad potencialmente contaminante de presentar un informe de situación sobre el estado del suelo, cuando se solicite una licencia o autorización para el establecimiento de alguna actividad diferente de las actividades potencialmente contaminantes o que suponga un cambio de uso del suelo.

12. Se garantizará el cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto Ley 11/1995, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de Aguas Residuales Urbanas y Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo que lo desarrolla, mediante el tratamiento adecuado de las residuales urbanas producidas.

Los vertidos a la red de saneamiento de las actividades e industrias que se puedan establecer deberán cumplir unas características mínimas que aseguren la efectividad y buen funcionamiento de las estaciones depuradoras, quedando obligadas en caso de superar los límites fijados, a la adopción de un sistema propio de corrección de sus aguas residuales. La justificación de dicho cumplimiento deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividades que se presenten. Según la naturaleza de la actividad y el volumen de aguas residuales a tratar la autoridad municipal podrá obligar a la colocación de una arqueta de control desde la que se podrá tomar muestras.

Toda actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas, que no pueda ser tratado por la E.D.A.R. ha de efectuar el pretratamiento del vertido antes de su evacuación a la red de saneamiento. En todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas de seguridad necesaria y técnicamente disponible para evitar vertidos accidentales.

9.1.5. Medidas de protección del suelo y paisaje.

1. Sin perjuicio del sometimiento, en su caso, a las medidas de prevención ambiental aplicables en cada caso para aquellos supuestos contemplados en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, las solicitudes de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejada la realización de movimiento de tierras en pendientes superiores al 10 %, o que afecten a una superficie de más de 2500 metros cuadrados o a un volumen superior a 5000 metros cúbicos, deberán ir acompañadas de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad o erosionabilidad de los suelos.

2. La concesión de licencia podrá realizarse únicamente cuando se justifiquen debidamente dichos extremos, y quedará condicionada a la no aparición de impactos negativos, así como a la adopción de las medidas necesarias

para su corrección. Para la concesión de la licencia podrán exigirse garantías que permitan asegurarse la realización de las actuaciones correctoras necesarias para garantizar la estabilidad de los suelos.

3. La creación de vertederos y otros depósitos de desechos se sujetará a lo dispuesto por la legislación sectorial aplicable.

4. No resultará necesaria la obtención de previa licencia para los movimientos de tierra previstos en proyectos previamente aprobados por la Administración urbanística siempre que estos incorporen las correspondientes medidas de prevención ambiental y se hayan sometido a los procedimientos aplicables.

5. Los desmontes o terraplenes que fuese necesario establecer por causa de la topografía no deberán alterar el paisaje, para lo cual deberá dárseles un tratamiento superficial que incluye incluso la repoblación o plantación. En el caso de que estos desmontes o terraplenes hubiesen de ser excesivos y afectasen desfavorablemente al entorno se evitarán recurriendo a los muros de mampostería y, en casos extremos a túneles o viaductos.

6. A fin de preservar la calidad estética del paisaje, no se concederá autorización por el Ayuntamiento a los Planes, Proyectos o actos que puedan ocasionar la destrucción, deterioro o desfiguración del paisaje natural.

7. Asimismo las afecciones y medidas correctoras más significativas tendrán en cuenta los aspectos relacionados con contaminación atmosférica, prevención del ruido, permeabilidad territorial, protección del sistema hidrológico, ecosistemas de interés próximos, afección del planeamiento urbanístico y medidas de recuperación paisajística.

8. En el suelo urbano y urbanizable, la distribución de los espacios libres deberá procurar la integración paisajística de la actuación mediante el correcto diseño de las zonas a ajardinar, disponiendo éstas de modo que actúen como pantallas visuales desde los principales puntos de observación (carreteras, núcleos de población, etc). En este sentido, se considera necesaria la acumulación de los espacios libres y zonas verdes en los contactos entre el suelo residencial y el industrial-terciario, de manera que se garantice la amortiguación de los impactos negativos sobre la zona residencial. El diseño de las zonas ajardinadas deberá contar con el uso de vegetación autóctona, contribuyendo así a mantener el valor paisajístico de la zona.

Se establecerán medidas de protección en los bordes de la actuación, para evitar incidencias significativas en las zonas adyacentes durante las fases de urbanización y construcción, y se procederá a la reposición de los servicios existentes que pudieran resultar afectados.

En los Pliegos de Prescripciones Técnicas de los Proyectos de Urbanización y Construcción se incluirán las determinaciones ambientales de protección, corrección, control y vigilancia ambiental, que se especifican en el Estudio de Impacto Ambiental y en este Informe de Valoración Ambiental, cuantificando aquellas presupuestables en Unidades de Obra, con el grado de detalle suficiente para garantizar su efectividad.

9. Los Proyectos de Urbanización tendrán que contener un Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico, que abarque entre otros los siguientes aspectos:

- a) Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias tales como:
 - Instalaciones auxiliares.
 - Vertederos o escombreras de nueva creación.
 - Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras.
 - Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.
 - Accesos y vías abiertas para la obra.
 - Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.
- b) Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas, con especial atención a:
 - Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.
 - Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno.
 - Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que utilicen para el tránsito de la maquinaria pesada.
 - Técnicas y materiales a emplear, adaptados a las características geotécnicas del terreno.

9.1.6. Medidas de Protección atmosférica

1. No se concederá licencia urbanística ni de apertura para la implantación de actividades que, a través de su incidencia atmosférica, afecten negativamente a los núcleos de población o a los espacios protegidos especialmente por este Plan.

2. En las obras de urbanización o edificación o cualquier otra actuación susceptible de originar contaminación atmosférica será obligatorio humedecer los materiales y/o adoptar medidas que eviten la producción de polvo.

3. En todo caso para la autorización de actividades que pueden provocar emisiones a la atmósfera y/o ruidos o vibraciones se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y Reglamento de Calidad del Aire de Andalucía y Reglamento de Calidad del Aire de Andalucía (D 74/1996).

9.1.7. Protección del arbolado y terrenos forestales

1. Se considerarán masas arbóreas sujetas a las determinaciones de las presentes Normas las que reúnan algunas de las siguientes características:

- a) Se encuentren localizadas en cualquier clase de Sistemas Generales o Locales.
- b) Se sitúen en zonas de uso o dominio público o de protección de infraestructuras.
- c) Estén integradas en espacios catalogados por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Almería y/o por el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía o se encuentren en zonas expresamente señaladas en la documentación de este Plan.
- d) A los efectos de protección se incluyen las zonas verdes arboladas de los Suelos urbanos y aptos para urbanizar o urbanizables.

2. La tala de árboles situados en masas arbóreas sujetas a las determinaciones de este Plan quedarán sometidas al requisito de previa licencia urbanística, sin perjuicio de las autorizaciones administrativas que sea necesario obtener de la autoridad competente en razón de la materia.

Se prohíbe especialmente las talas y podas de arboledas públicas y urbanas sin el preceptivo informe municipal del técnico competente (agrícola), que justifique tal operación y garantice el tratamiento específico que cada "poda" requiera para prevenir la belleza y la salud del árbol.

En cualquier trabajo público o privado en el que las operaciones de las obras y el paso de vehículos y máquinas puedan afectar a los árboles existentes deberán tomarse todas las medidas necesarias para evitar ocasionar daño alguno a dichos árboles.

3. El incumplimiento de lo anteriormente ordenado será sancionado por la Administración Municipal mediante la tramitación del correspondiente procedimiento sancionador.

Igualmente serán motivo de sanción:

- a) Depositar materiales de obra en los alcorques del arbolado.
- b) Verter ácidos, jabones o cualquier producto nocivo para el árbol, en los alcorques o cercanía de éstos.
- c) Clavar carteles, sujetar cables, etc. en los árboles.

4. Cuando, por los daños ocasionados a un árbol, o por necesidades de obra, éste quedase dañado, muerto o fuera necesario suprimirlo, la Administración valorará el árbol siniestrado en todo o en parte, a los efectos de indemnización de acuerdo con los criterios que al efecto establezca el órgano competente de Agricultura y/o Medio Ambiente.

5. Los Planes Parciales que en desarrollo de este PGOU se formulen habrán de contener previsiones concretas en torno al mantenimiento, mejora y defensa de las masas arbóreas que existan o se implanten en los correspondientes sectores, siendo exigibles en todo caso dichas previsiones para todos los proyectos de urbanización.

Los instrumentos de planeamiento habrán de dedicar una porción de los suelos destinados a zona verde pública y privada a integrar dentro de sí las zonas arboladas existentes en los ámbitos territoriales correspondientes, velando, en lo posible, por la no afección de las zonas arboladas.

6. A los efectos de lo establecido en la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía los montes de dominio público se consideran en este Plan como suelo no urbanizable de especial protección. Asimismo el resto de terrenos forestales y de vocación forestal existentes en el término municipal se han clasificado como suelo no urbanizable de protección especial en cumplimiento de la citada normativa.

7. Las masas forestales existentes encuentran el límite a su aprovechamiento productivo en la necesidad de su conservación como partes ambientales del paisaje. En todo caso, la pérdida total o parcial de cubierta vegetal como consecuencia de un incendio forestal no alterará la clasificación del suelo ni la calificación jurídica de dicha superficie como terreno forestal.

8. Las actuaciones públicas o privadas sobre los terrenos forestales quedan supeditadas al cumplimiento de lo dispuesto en la citada Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y normativa concordante de aplicación conformada a apartado enunciativo por el Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía; y, Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y lucha contra los incendios forestales de Andalucía.

9.1.8. Sobre aguas y recursos hídricos.

Con carácter general, y al objeto de proteger los recursos hídricos, serán de aplicación la legislación sectorial conformada básicamente por la Ley 9/2.010 de Aguas de Andalucía de 30 de julio , el Reglamento del Dominio Público Hidráulico y las disposiciones concordantes no derogadas por la citada Ley ; Real Decreto-Ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, y el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, que desarrolla el anterior.

9.1.9. Normativa Sectorial de obligado cumplimiento.

1. La legislación sectorial será de aplicación con carácter general para todo el término municipal y para cualquier tipo de actuación en las que, en función de la materia, confluyan competencias concurrentes de otra Administración Pública.

2. No obstante lo anterior, las licencias o autorizaciones otorgadas por otras Administraciones Públicas no eximen a sus titulares de obtener las correspondientes licencias municipales conforme asimismo a la normativa urbanística, Plan General de Ordenación Urbanística y Ordenanzas Municipales que lo complementan.

3. Con carácter enunciativo, seguidamente se relaciona la normativa sectorial que, siendo competencia de la Administración del Estado o de la Comunidad Autónoma de Andalucía, según la materia, inciden en la planificación y ejecución urbanística del territorio, estableciendo protecciones del dominio público y limitaciones con la imposición de servidumbres en sus áreas de influencia según las previsiones contenidas en dicha legislación y que serán de obligado cumplimiento tanto para los particulares como para la Administración:

a) Aguas (Dominio Público Hidráulico):

Ley 9/2.010 de Aguas de Andalucía (BOJA de 9 de Agosto de 2.010) , y demás disposiciones vigentes concordantes en la materia.

b) Carreteras:

Ley 25/ 1988, de 29 de julio, de Carreteras

Real Decreto 1812/ 1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras.

Ley 8/ 2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía (Comunidad Autónoma de Andalucía).

c) Patrimonio Histórico:

Ley 16/ 1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

Real Decreto 111/ 1986, de 10 de enero de desarrollo parcial de la Ley de Patrimonio Histórico Español.

Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Decreto 19/ 1995, de 7 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección y Fomento del Patrimonio Histórico de Andalucía.

d) Medio Ambiente

Real Decreto Legislativo 1302/1986, de 28 de Junio, de Evaluación de Impacto Ambiental, modificados por el RDL 9/2000, de 6 de octubre y Ley 6/2001, de 8 de Mayo; y disposiciones vigentes de su correspondiente Reglamento, aprobado por el Real Decreto 1131/1988, de 30 de septiembre.

Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental; Decreto 297/1995, de 19 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Calificación Ambiental; el Reglamento de Residuos (Decreto 283/1995, de 20 de febrero), etc.

e) Vías Pecuarias:

Ley 3/1995, de 23 de marzo de Vías Pecuarias.

Decreto 155/1998, de 21 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

f) Fauna y flora silvestres:

Ley 4/1989, de 27 de marzo, de conservación de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestres.

Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía

g) Forestal:

Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía

Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

Ley 5/1999, de 29 de junio, de prevención y lucha contra incendios forestales de Andalucía

h) Telecomunicaciones

<i>Real Decreto 244/2010, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de la actividad de telecomunicación de instalación y mantenimiento de equipos y sistemas de. (BOE 72 de 24-03)</i>		
<i>Ley 9/2014, de 9 de mayo, de Telecomunicaciones.(BOE 114 de 10-05)</i>		
<i>REAL DECRETO-LEY 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a servicios de telecomunicación. (BOE 51 de 28-02)</i>		
<i>Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento regulador de Telecomunicación en interior de las edificaciones para el acceso a los servicios de Telecomunicación. (BOE 78 de 1-04)</i>		
<i>Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio, por la que se desarrolla el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones para el acceso a los servicios de telecomunicación en el interior de las edificaciones aprobado por el Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo. (BOE 143 de 16-06)</i>		

9.2. Prevención Ambiental del PGOU

9.2.1. Ámbito de aplicación

Las normas establecidas en el presente capítulo serán de aplicación para suelos urbanos no consolidados o urbanizables sectorizados que hayan de desarrollarse mediante Plan Parcial como figura de Planeamiento.

9.2.2. Condiciones para todos los usos.

Se establecen a continuación determinaciones de carácter ambiental que habrán de recogerse en las distintas fases de desarrollo previsto en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable sectorizado mediante Plan Parcial, Estudio de Detalle o Proyecto de Urbanización.

Con independencia de las prescripciones legales establecidas por normativa sectorial vigente, El correspondiente Plan Parcial y/o el Proyecto de urbanización deberá contener un análisis previo de incidencia ambiental en el que justifiquen el cumplimiento de las determinaciones contenidas en la presente norma.

Todos los Proyectos de Urbanización y Construcción deberán incorporar las medidas correctoras necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía (D326/2.003, de 25 de Noviembre).

1.- Condiciones de planeamiento

a) Deberán definirse medidas para la integración de los nuevos crecimientos urbanos en las unidades de paisaje significativas definidas en el Estudio de Impacto Ambiental, y en su entorno inmediato. Se señalarán las condiciones de borde urbano con el espacio rural. Todo ello con el fin de garantizar la menor incidencia en el medio de las nuevas infraestructuras y edificaciones.

b) Se deberán establecer medidas que permitan la ordenación de los volúmenes de las edificaciones en relación con las características del terreno y el paisaje, con establecimiento de criterios para su disposición y orientación en lo que respecta a su percepción visual desde las vías perimetrales, los accesos y los puntos de vista más frecuentes, así como la mejor disposición de vistas de unos edificios sobre otros y del conjunto hacia los panoramas exteriores. Especial atención se prestará en las tipologías en ladera, debiendo definir los planes parciales que las implanten condiciones específicas en las ordenanzas particulares.

c) En la Evaluación económica de los Planes Parciales ha de aparecer el gasto estimativo correspondiente a la gestión de los residuos sólidos urbanos, gasto que ha de ser vinculante en cuanto a obligaciones de inversión.

2.- Condiciones de urbanización.

2.1. Los Proyectos de Urbanización tendrán que contener un Plan de Restauración, ambiental y paisajístico, de la zona de actuación que abarque, entre otros, los siguientes aspectos:

a. Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras o por actuaciones complementarias de éstas, tales como:

- Instalaciones auxiliares.
- Vertederos o escombreras de nueva creación.
- Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras.
- Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.
- Accesos y vías abiertas para la obra.
- Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada.

b. Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas dedicando una especial atención:

- Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía.
- Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno de la zona.
- Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilizasen para el tránsito de maquinaria pesada.
- Las obras de urbanización y construcción de edificaciones en lo que respecta a la técnica y materiales a emplear han de adaptarse a las características geotécnicas de los terrenos, sobre la base de los resultados de los estudios a realizar.

2.2. Se deberán establecer medidas minimizadoras de los efectos ambientales producidos durante la fase de ejecución de las edificaciones y obras, con especial referencia a movimientos de tierra, desmontes, destino de los escombros generados y reutilización de suelo vegetal, en su caso.

2.3. Se ha de garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores, tanto en las obras de urbanización y edificación como en otras actuaciones que necesiten licencia de obras.

2.4. Los Proyectos de Urbanización incluirán las medidas para garantizar el control sobre los desechos y residuos sólidos que se generarán durante las fases de construcción y funcionamiento de los diferentes ámbitos, mediante aquellas acciones que permitan una correcta gestión de los mismos.

Para ello, entre otras medidas, el promotor del Proyecto, obligatoriamente, tendrá que poner a disposición los residuos en las condiciones higiénicas más idóneas para evitar malos olores y derrames, y de forma que se faciliten las operaciones de recogida y transporte.

No obstante lo anterior, las operaciones de gestión de residuos sólidos urbanos y, en su caso, el vertedero al que se destinen los residuos, tanto sean realizadas por la Administración como por particulares, han de contar con todas las autorizaciones administrativas que en cada caso correspondan de acuerdo a la normativa vigente.

2.5. Ha de justificarse debidamente la existencia de la dotación de agua necesaria para los Planes Parciales, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona, antes de la aprobación de los Proyectos de Urbanización.

2.6. En los nuevos desarrollos las redes de saneamiento y abastecimiento de cada zona a urbanizar se dimensionarán teniendo en cuenta la posible influencia de las restantes áreas urbanizables, dada la posible acumulación de caudales a evacuar y de la presión y caudales de la red de abastecimiento, de manera que se evite una sobresaturación de las redes y los problemas que se ocasionarían por modificaciones no consideradas en las escorrentías.

Asimismo, en los nuevos crecimientos, la red de saneamiento y drenaje de aguas pluviales dispondrá de sistema separativo siempre que haya posibilidad de vertido a red general que sea igualmente separativa. Si no fuera posible, la red será unitaria.

2.7. No se admitirá el uso de fosa séptica en suelo urbano, siendo obligatoria la conexión a la red general.

2.8. El origen del material de préstamo para rellenos será de explotaciones debidamente autorizadas por el Organismo competente.

2.9. Se han de humectar los materiales productores de polvo cuando las condiciones climatológicas sean desfavorables durante las obras de urbanización, edificación o cualquier otra actuación que necesite licencia de obras.

2.10. Todas las medidas correctoras y protectoras propuestas que deban incorporarse para el desarrollo de nuevos sectores se describirán con el suficiente grado de detalle de tal forma que se garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean cuantificables deberán incluirse como una unidad de obra, con su correspondiente partida presupuestaria.

9.2.3. Condiciones para Uso Industrial

1. Dentro del Suelo Urbanizable Industrial deberá establecerse la compatibilidad de usos entre las propias industrias, debiendo establecer las condiciones que aseguren la ausencia de perjuicios ambientales. Dicha compatibilidad es especialmente necesaria con los usos residenciales adyacentes.

2. En el desarrollo de los suelos urbanizables se deberán considerar las siguientes recomendaciones medioambientales:

- Aspectos a contemplar en la evaluación de la ubicación y las consideraciones a tener en cuenta para su diseño.
- Exigencias relativas a la construcción con indicación de las medidas a adoptar.
- Prácticas requeridas para su correcto funcionamiento.

3. Sin perjuicio de lo que dicten las Normas reguladoras de los distintos polígonos industriales y actuaciones aisladas, todas las actividades e industrias que se establezcan, deberán cumplir unas características mínimas de vertidos al alcantarillado, que garanticen la efectividad y buen funcionamiento de las estaciones depuradoras cualquier actividad que supere alguno de los parámetros establecidos quedará obligada a la adopción de un sistema propio de corrección de sus aguas residuales para cumplir con los límites fijados.

La justificación del cumplimiento de dicha circunstancia deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividad que se presenten.

Según la naturaleza de la actividad y el volumen de aguas residuales, la autoridad municipal podrá obligar a la colocación de una arqueta de control desde la que se podrá tomar muestras.

4. Toda actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas que no pueda ser tratado por el sistema de depuración municipal ha de efectuar el tratamiento de este vertido antes de su evacuación a la red de saneamiento o, en su caso, disponer de un Plan de Gestión de Residuos, de manera que se adapte a las Normativas legales que le sean de aplicación. En todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas de seguridad necesaria y técnicamente disponible para evitar vertidos accidentales.

5. Cualquier residuo tóxico que pueda generarse en alguna actividad industrial en el municipio, debe gestionarse de acuerdo con la legislación vigente sobre este tipo de residuos, de la que destacan las siguientes disposiciones:

- Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para ejecución de la Ley 20/1986.
- Real Decreto 925/1997, de 20 de junio, por el que modifica el Reglamento anterior.
- Decreto 283/1995, de 21 de noviembre, por el que aprueba el Reglamento de Residuos de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Real Decreto 679/2006 de 2 de Junio, por la que se regula la gestión de aceites usados.
- Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.
- Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos.
- Real Decreto 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de Residuos mediante depósito en vertedero.

6. Se recomienda que las actividades que se implanten en polígonos industriales adopten, en su caso y en lo posible, medidas tales como:

- Uso de combustibles de bajo poder contaminante (gas, gasolinas libres de plomo, etc.).
- Utilización de sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los edificios.
- Uso de tecnología poco contaminante.
- Optimizar el rendimiento energético de las instalaciones de combustión industriales.
- Procurar el buen estado de los motores en general, y especialmente el de los vehículos de transporte, dado que ayudará a reducir los niveles de emisión de gases y de ruido.

7. El tráfico de maquinaria pesada que se produce en la fase de construcción de polígonos industriales, así como el posterior tráfico de vehículos pesados para transporte de mercancías ha de planificarse utilizando aquellas rutas que resulten menos molestas para las poblaciones cercanas, creando para ello trazados que las circunvalen y contando con la presencia de agentes municipales que controlen el tráfico. En el caso de existir una imposibilidad técnica para conseguirlo se facilitará una circulación fluida al atravesar las citadas poblaciones, limitando a su vez la velocidad máxima para minimizar en lo posible la emisión de ruidos, vibraciones y gases.

8. Toda actividad que se implante en los Polígonos industriales tendrá que disponer, en su caso, de los medios propios de prevención y extinción de incendios adecuados a sus características. En el caso de que existiera un grado suficiente de peligrosidad debido a las características de las actividades que se vayan implantando en los Polígonos Industriales, se habrá de elaborar un Plan de Emergencia Exterior, contando para ello con el apoyo del Servicio de Bomberos correspondiente, Protección Civil y otros Organismos implicados.

9. Se ha de garantizar la inexistencia de afecciones sobre las personas por la emisión de ruidos. Se deberán justificar los niveles que se indican en el Decreto 74/1996, de 20 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Calidad del aire.

10. Se ha de evitar la instalación de industrias cuyos subproductos o residuos puedan, por reacción entre ello, originar sinérgicamente productos aún más dañinos que los originales, independientemente de cualquiera que sea el estado natural de los mismos (sólido, líquido o gaseoso).

11. Las actividades calificadas como molestas deberán dotarse de los elementos correctores necesarios, especialmente en las chimeneas, vehículos y demás instalaciones que puedan emitir humos, olores, polvo o ruidos, consti-

tuyendo un compromiso previo a la concesión de licencias o a la suspensión de licencia de apertura si son inexistentes.

10. Regulación de Usos y Condiciones Urbanísticas

10.1. Regulación de Usos

10.1.1. Definición y Ámbito de aplicación.

Las condiciones generales de los usos son aquellas a las que han de sujetarse las diferentes actividades para poder ser desarrolladas en los lugares previstos por el Plan General o su planeamiento de desarrollo, sin perjuicio del cumplimiento, en su caso, de cuantas normas legales específicas (sectoriales, autonómicas o estatales) u ordenanzas o normas municipales pudieran ser de aplicación.

Las normas contenidas en el presente Apartado se aplicarán tanto en Suelo urbano como urbanizable, debiendo ajustarse a las mismas los instrumentos de planeamiento que desarrollen y/o complementen el presente Plan General.

Los usos en el Suelo no urbanizable se regularán por las disposiciones específicas contenidas en el correspondiente Apartado de este PGOU.

10.1.2. Tipos de Usos.

1. Globales y Pormenorizados.

Atendiendo a su grado de determinación en los distintos instrumentos y/o figuras de planeamiento, los usos pueden ser globales y pormenorizados.

1. Uso global es aquél que caracteriza la actividad fundamental de la ordenación de un ámbito, zona o área de reparto, por ser el dominante y de implantación mayoritaria en el área territorial que se considera.

2. Uso pormenorizado es aquél que el presente PGOU, los instrumentos y/o figuras de planeamiento que lo desarrollan asignan a un área concreta o sector de suelo.

La regulación de los correspondientes usos pormenorizados se efectúa en cada clase de suelo, de conformidad con lo que se establece en el presente Apartado y se determina para cada parcela en el plano de usos.

2. Usos Dominantes y Usos Compatibles.

Según el grado de implantación el presente PGOU distingue las distintas clases de usos:

1. Usos dominantes o característicos.

Aquellos que componen el uso predominante del suelo y que se derivan de la propia calificación asignada por el presente PGOU.

También se entiende como uso dominante el de la edificación o instalación que suponga cuando menos el setenta por ciento (70%) de la superficie útil total del inmueble.

2. Usos compatibles.

Son los usos de la edificación que coexisten con los dominantes o característicos de la misma, implantándose con un menor grado de intensidad que aquellos.

3. Usos Prohibidos.

Son aquellos usos cuya implantación sobre el suelo y/o la edificación está expresamente impedida por la normativa del presente PGOU, por los de los instrumentos y/o figuras de planeamiento que lo desarrollen o así se establezca en las Ordenanzas particulares de la edificación.

Se considerarán igualmente usos prohibidos todos aquellos cuya implantación queda expresamente imposibilitada por las determinaciones de aplicación de las normativas vigentes en materia de seguridad, salubridad, medio ambiente urbano o natural, o cualquier otra legislación sectorial vigente de aplicación.

4. Usos en función de su regulación y/o adecuación a Normas del PGOU.

1. Usos regulares.

Son aquellos usos característicos, complementarios y/o compatibles, que en cumplimiento de las normas y determinaciones del PGOU así como con arreglo a las Ordenanzas municipales, se implantan efectivamente sobre el territorio.

2. Usos obligatorios.

Son aquellos que, por constituir reservas dotacionales de carácter estratégico, es necesario preservar. La autorización de un uso distinto del obligado estará sometida al procedimiento específico establecido en las Normas del presente PGOU, de conformidad con lo previsto en la legislación urbanística.

3. Usos provisionales o temporales.

Se entiende por tales aquellos usos que, no estando prohibidos, se establecen de manera temporal, para lo cual será requisito indispensable que no requieran obras o instalaciones permanentes y no dificulten la ejecución del Plan General o sus instrumentos y/o figuras de desarrollo. Para su autorización se atenderán los requisitos y condiciones previstos en los artículos 52.3 y 53 de la LOUA.

4. Usos en situación de fuera de ordenación.

Tendrán dicha consideración aquellos usos y actividades existentes que al tiempo de aprobación del presente PGOU resulten disconformes con el mismo y a los que son de aplicación la situación de fuera de ordenación en los términos previstos en la LOUA y en estas Normas.

5. Usos del Suelo atendiendo a su régimen: Usos Públicos y Usos Privados.

1. Usos Públicos.

Se entenderán por usos públicos aquellas actividades que se desarrollan por las diversas administraciones públicas, o por los particulares en régimen de concesión de servicio público.

2. Usos Privados.

Se entenderán por usos privados aquellas actividades que se desarrollan por los particulares, o la administración, en régimen de derecho privado, ya se presten a apartado lucrativo o gratuito.

10.1.3. Clasificación de los usos

10.1.3.1. Clasificación de Usos.

1. Los usos regulados por el presente PGOU, y en los instrumentos que lo desarrollan son los relacionados a continuación, clasificados según su función en usos pormenorizados incluidos dentro de su uso global:

USOS GLOBALES

Usos pormenorizados

1. RESIDENCIAL

- 1.1. Residencial Unifamiliar.
- 1.2. Residencial Plurifamiliar.
- 1.3. Residencial protegido.
- 1.4. Residencia Comunitaria.

2. INDUSTRIAL

- 2.1. Industrial Almacenaje.
- 2.2. Industrial Talleres
- 2.3. Industrial Gran Industria.

3. TERCIARIO

- 3.1. Terciario comercial
 - 3.1.2. Gran Superficie Minorista
 - 3.1.3. Comercio
- 3.2. Terciario no comercial.
 - 3.2.1. Terciario Oficinas.
 - 3.2.2. Terciario Recreativos.
 - 3.2.3. Terciario Garajes

4. TURISTICO

5. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

- 5.1. Equipamiento Docente.
- 5.2. Equipamiento Deportivo.
- 5.3. Equipamiento Sanitario.
- 5.4. Equipamiento Asistencial.
- 5.5. Equipamiento Social Cultural.

- 5.6. Equipamiento Religioso.
- 5.7. Equipamiento Aparcamiento Público
- 5.8. Equipamiento Servicios Urbanos.
 - 5.8.1. Servicios Administraciones Públicas.
 - 5.8.2. Mercados Municipales.
 - 5.8.3. Recinto Ferial
 - 5.8.4. Cementerios. Tanatorios
 - 5.8.5. Estaciones de Transporte de Pasajeros
 - 5.8.6. Infraestructuras Básicas.

6. ESPACIOS LIBRES.

- 6.1. Espacios libres: parques urbanos.
- 6.2. Espacios libres: plazas, jardines y zonas verdes.
- 6.3. Espacios libres privados.

7. TRANSPORTES Y COMUNICACIONES.

- 7.1. Red viaria.
- 7.2. Aparcamientos.

2. Cualquier uso pormenorizado no incluido en la relación anterior, se regulará por las condiciones tanto generales como particulares de aquel uso tipificado con el que sea funcionalmente más semejante.

3. En aquellos ámbitos de suelo en los que el planeamiento determina como uso característico el “uso turístico”, se regularán por las condiciones generales del uso pormenorizado a implantar, atendiendo a las determinaciones de planeamiento de acuerdo con la LOUA.

10.1.3.2. Condiciones generales de implantación.

1. La implantación de los diversos usos cumplirá las condiciones, de carácter general y particular establecidas en el presente texto, así como las determinaciones que correspondan a la calificación en que se encuentren ubicados según se detalla en la Ordenanza Municipal de Edificación.

2. Los usos del Suelo contemplados en este Apartado, podrán implantarse cuando así lo permitan las condiciones de calificación según se ha expuesto, además, la implantación afectiva de un uso concreto, deberá cumplir con toda la normativa sectorial que le sea de aplicación.

3. Las condiciones de los usos establecidas en el presente documento no serán en general de aplicación a los usos existentes anteriores a su aprobación, salvo que en ellos se hagan obras que afecten a los elementos y/o parámetros que se regulan en este Apartado.

Uso Residencial.

1. Uso global residencial.

El uso global residencial corresponde al destinado a vivienda, comprendiendo como usos pormenorizados los de vivienda unifamiliar y vivienda plurifamiliar

2. Usos pormenorizados residenciales.

a. Vivienda Unifamiliar.

Vivienda situada en parcela independiente, en edificio aislado, o agrupado horizontalmente a otra edificación con acceso exclusivo e independiente.

Dentro de esta pueden darse dos subtipos: de Promoción Libre y de Protección Pública, dependiendo de si son promovidas por iniciativa privada sin acogerse a los regímenes de protección pública, o desde la iniciativa privada y/o pública, acogándose a alguno de los regímenes de protección pública establecidos en la legislación vigente, respectivamente.

b. Vivienda Plurifamiliar.

Alojamiento de personas en una vivienda agrupada, horizontal o verticalmente, con otras viviendas en un único edificio, con accesos y elementos comunes a todas ellas.

Como en el caso anterior, se pueden establecer dos subtipos: Vivienda Plurifamiliar de Promoción Privada y Vivienda Plurifamiliar de Protección Pública.

c. Residencial Protegida

Dentro de los usos residenciales se ha establecido un uso residencial protegido por ser la vivienda protegida obligatoria una determinación estructural.

d.- Residencias Comunitarias (Residencias estudiantes, colegios mayores, residencias ancianos).

Comprende las actividades relacionadas con la prestación de alojamiento temporal en edificaciones que han obtenido la categoría de Residencia Comunitaria según la legislación vigente.

3. Sin perjuicio de la clasificación general antes citada, atendiendo a la forma y composición de la edificación se contemplan en la "edificación" residencial las siguientes calificaciones: unifamiliar adosada, unifamiliar aislada y pareada, residencial en manzana cerrada, plurifamiliar en bloque abierto, plurifamiliar en bloque aislado y unifamiliar en hábitat rural diseminado.

Cada una de éstas, se rigen por disposiciones específicas u ordenanzas particulares según se contemplada en la general Ordenanza Municipal de Edificación, sin perjuicio de que el planeamiento de desarrollo de este PGOU pudiera establecer otras, respetando en todo caso las Condiciones Generales de Edificación y tomando como referencia las anteriormente reseñadas y siempre respetando las condiciones máximas de aprovechamiento

Uso Industrial.

1. Uso global industrial.

Se entiende por uso global industrial el que tiene por finalidad llevar a cabo las operaciones de elaboración, transformación, reparación, almacenaje y distribución de productos según las precisiones que se expresan a continuación para cada uso pormenorizado y cuyas condiciones particulares de implantación se especifican en los correspondientes apartados de la Ordenanza General de Edificación.

2. Usos pormenorizados industriales.

2.1. Gran Industria.

El uso pormenorizado industrial gran industria comprende aquellas actividades cuyo objetivo principal es la obtención o transformación de productos por procesos industriales, e incluye funciones técnicas, económicas y las especialmente ligadas a la función principal, tales como la reparación, guarda o depósito de los medios de producción y materias primas, así como el almacenaje de productos acabados, pero sin venta directa al público.

2.2. Industrial Almacenaje.

Comprende aquellas actividades cuya función principal es la obtención o transformación de productos, generalmente individualizables, por procedimientos no seriados o en pequeñas series, así como las relacionadas con el almacenamiento y distribución de mercancías. En ambos casos puede darse la venta directa al público o a través de intermediarios. Se incluyen en esta categoría los usos semi-industriales como talleres mecánicos y lavado y engrase de vehículos

2.3. Pequeños Talleres.

El uso pormenorizado de pequeño taller, comprende las actividades de mantenimiento, entretenimiento y reparación de pequeña maquinaria y de vehículos en general, así como pequeños almacenes con superficie máxima de 250m²

10.1.3.2.3.-Uso Terciario.

1. Uso global terciario.

Es uso de Servicio Terciario, el que tiene por finalidad la prestación de servicios públicos a los particulares, empresas u organismos, tales como el comercio al por menor en sus distintas formas, servicios de alojamiento temporal, información, administración, gestión, actividades de intermediación financiera, y otros servicios para el ocio y recreativos, etc.

2. Definiciones

De acuerdo con la legislación vigente de aplicación se define en su articulado los siguientes:

Artículo 3. Actividad comercial minorista.

1. Se entiende por actividad comercial de carácter minorista, a los efectos de este texto refundido, el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa a la persona consumidora final.

2. En particular, no tienen la condición de actividades comerciales de carácter minorista:

a) La venta por fabricantes, dentro del propio recinto industrial, de los residuos y subproductos obtenidos en el proceso de producción.

b) La venta directa por personas agricultoras y ganaderas de productos agropecuarios en estado natural y en su lugar de producción, o en los centros cooperativos de recogida de tal producción.

c) La venta realizada por las personas artesanas de sus productos en su propio taller.

Artículo 4. Actividad comercial mayorista.

Se entiende por actividad comercial de carácter mayorista, a los efectos de este texto refundido, el ejercicio profesional de la actividad de adquisición de productos para su reventa a:

a) Otros comerciantes minoristas o mayoristas.

b) Empresarios o empresarias industriales o personas artesanas para su transformación.

Artículo 5. Calificación de la actividad comercial.

1. No se modificarán las anteriores calificaciones de actividad comercial de carácter minorista o mayorista por el sometimiento de la mercancía a procesos de transformación, tratamiento o acondicionamiento que sean usuales en el comercio.

2. La actividad comercial mayorista no podrá ejercerse simultáneamente con la minorista en un mismo establecimiento, salvo que se mantengan debidamente diferenciadas y se respeten las normas específicas aplicables a cada una de estas modalidades de distribución.

3. Usos pormenorizados terciarios.

A efectos de su pormenorización, se establecen dos categorías dentro del uso global terciario: Terciario Comercial, Grandes Superficies Minoristas y Terciario No Comercial.

3.1. Terciario Comercial.

Los Establecimientos Comerciales se rigen por la Ley 1/2012, de 20 de Marzo, del Comercio Interior de Andalucía. Dicha Ley señala en su articulado las diferentes clasificaciones de los establecimientos comerciales, en función de su actividad y en función de su carácter

Artículo 21. Establecimientos comerciales.

1. Tendrán la consideración de establecimientos comerciales todos los locales y las construcciones o instalaciones de carácter permanente, cubiertos o sin cubrir, con escaparates o sin ellos, que estén en el exterior o interior de una edificación, destinados al ejercicio regular de actividades comerciales, ya sea de forma continuada, o en días o temporadas determinadas, así como cualesquiera otros recintos acotados que reciban aquella calificación en virtud de disposición legal o reglamentaria.

2. Estos establecimientos se clasifican en establecimientos mayoristas y minoristas.

3. Se considerarán establecimientos comerciales de carácter colectivo los conformados por un conjunto de establecimientos comerciales individuales integrados en un edificio o complejo de edificios, en los que se ejerzan las respectivas actividades de forma independiente, siempre que compartan la utilización de alguno de los siguientes elementos:

- a) Acceso desde la vía pública de uso exclusivo o preferente de los establecimientos o sus clientes.
- b) Aparcamientos privados.
- c) Servicios para los clientes.
- d) Imagen comercial común.
- e) Perímetro común delimitado.

4. Tendrán incidencia territorial los establecimientos comerciales, individuales o colectivos, cuya implantación tenga impacto de carácter supramunicipal sobre su entorno o alguno de sus elementos significativos. En todo caso, se considerará que tiene incidencia territorial supramunicipal cualquier implantación de gran superficie minorista.

5. Exclusivamente las grandes superficies minoristas estarán sometidas al procedimiento de autorización previsto en el capítulo IV de la TRLCIA.

3.2. Grandes Superficies minoristas.

Así mismo la Ley 1/2012 de 20 de Marzo, del Comercio Interior de Andalucía establece en su artículo 22 la definición de lo que serían Grandes superficies minoristas que aquí reproducimos:

Artículo 22. Grandes superficies minoristas.

1. Tendrá la consideración de gran superficie minorista, con independencia de su denominación, todo establecimiento de carácter individual o colectivo, en el que se ejerza la actividad comercial minorista y tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 metros cuadrados.

2. Quedan excluidos de la consideración de grandes superficies minoristas de carácter colectivo los mercados municipales de abastos, las instalaciones donde se celebren las Ferias de Oportunidades definidas en el artículo 78 bis (de la TRLCIA), así como las agrupaciones de comerciantes establecidas en los espacios comerciales que tengan por finalidad realizar cualquier forma de gestión en común, con independencia de la forma jurídica que adopten. No obstante, si en alguno de los tres supuestos anteriores hubiera un establecimiento comercial individual que superase los 2.500 metros cuadrados de superficie útil para la exposición y venta al público, este se considerará gran superficie minorista.

3. A los efectos de la aplicación de este texto refundido, las grandes superficies minoristas colectivas constituyen un único establecimiento comercial.

4. No perderá, sin embargo, la condición de gran superficie minorista, el establecimiento individual que, teniendo una superficie útil para la exposición y venta al público que supere el límite establecido en el apartado 1, forme parte, a su vez, de una gran superficie minorista de carácter colectivo.

El presente uso se ha definido a efectos de distinguirlo del Terciario Comercial, no obstante es un uso **excluido** expresamente del PGOU por ser un uso sometido a una regulación especial extra municipal y que deberá de seguir lo especificado en el Decreto Legislativo 1/2012 de 20 de Marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía (TRLCIA).

3.3. Terciario No Comercial.

Comprende todos los usos definidos como terciarios a excepción del comercial. Dentro de esta categoría se distinguen los siguientes usos pormenorizados:

a) Terciario de oficinas.

Corresponde a aquellas actividades terciarias que se dirigen, como función principal, a prestar servicios de carácter administrativo, técnico, financiero, de información u otra naturaleza, realizados a partir del manejo y transmisión de información y conocimientos, bien dirigidos a las empresas y/o particulares. Se incluyen actividades puras de oficina, funciones auxiliares de oficina vinculada a otros usos, servicios de información y comunicaciones, agencias de noticias, agencias de información turística, despachos profesionales y actividades análogas a las anteriores.

A los efectos de establecimiento de condiciones particulares, se distinguen las siguientes categorías:

1. Oficinas, en general.

2. Despachos profesionales domésticos, cuando el servicio es prestado por el titular en su propia vivienda y utilizando alguna de sus piezas.

b) Terciario recreativo.

Se entiende por uso pormenorizado terciario recreativo, el correspondiente a aquellas actividades relacionadas con el recreo, el espectáculo o la reunión, con carácter lucrativo, incluso las destinadas a la venta de comidas y bebidas para consumo.

Se incluyen en este epígrafe actividades tales como salas de espectáculos, salas de teatro, cines, discotecas, etc., así como las destinadas a establecimientos de hostelería (bares, cafeterías, restaurantes, "pubs", etc.)

Se pueden dar también, instalaciones singulares que desarrollen este uso pormenorizado como uso exclusivo, estando destinadas a albergar grandes centros con uso dominante lúdico, recreativo o cultural.

En general, tienen cabida dentro del uso pormenorizado terciario recreativo, todas las actividades que se definen en el Nomenclátor de Espectáculos Públicos, Actividades Recreativas y Establecimientos Públicos de la Comunidad Autónoma de Andalucía, aprobado por Decreto 78/2.002, de 26 de febrero.

c) Terciario garajes

Se entiende por uso pormenorizado terciario de garajes al uso complementario de la edificación destinado a guarda de vehículos de carácter privado no prestando servicio público. Cuando el servicio es de carácter público, se denomina equipamiento de aparcamiento.

10.1.3.2.4.- *Uso Turístico*

1. Se entiende por *uso exclusivo de alojamiento turístico*, el uso de la edificación correspondiente al alojamiento, eventual o temporal, de transeúntes, con carácter de servicio público, integrado por todos aquellos establecimientos que se incluyen en la legislación específica en materia de hostelería y turismo, y que se desarrolla como actividad única y exclusiva sobre la totalidad del inmueble.

Este tipo de uso de la edificación podrá implantarse sobre Suelos donde esté permitido el uso pormenorizado turístico, conforme a las determinaciones de las distintas calificaciones.

2. Se entiende por *uso no exclusivo de alojamiento turístico*, al uso de la edificación correspondiente al alojamiento, eventual o temporal, de transeúntes, con carácter de servicio público, integrado por todos aquellos establecimientos de esta naturaleza que se incluyen en la legislación específica en materia de hostelería y turismo, que se desarrolla junto a otras actividades sobre un mismo inmueble.

Como uso dominante podrá implantarse sobre suelos donde esté permitido el uso pormenorizado turístico, conforme a las determinaciones establecidas por las distintas calificaciones.

En todo caso, deberá asegurarse la independencia del acceso al uso de alojamiento hotelero en relación con el acceso al resto de los usos implantados sobre el mismo inmueble.

También podrá implantarse como uso complementario de otro dominante sobre un mismo inmueble, siempre que cuente con acceso independiente del resto de usos implantados sobre dicho inmueble, y lo permitan las condiciones de usos del presente PGOU, así como las condiciones de implantación derivadas de la aplicación de las correspondientes legislaciones sectoriales de afección.

3. En todo caso, cualquier uso de alojamiento turístico implantado sobre la edificación cumplirá con las determinaciones derivadas de la aplicación de la legislación sectorial vigente de afección.

4. Usos pormenorizados Turísticos:**4.1.- Establecimientos hoteleros.**

Comprende las actividades relacionadas con la prestación de alojamiento temporal en edificaciones que han obtenido la categoría turística de Hotel según la legislación vigente.

4.2.- Apartamentos turísticos.

Comprende las actividades relacionadas con la prestación de alojamiento temporal en edificaciones que han obtenido la categoría turística de Apartamento Turístico según la legislación vigente.

4.3.- Campamentos de turismo o campings.

Comprende las actividades relacionadas con la prestación de alojamiento temporal en edificaciones que han obtenido la categoría turística de Campamento de Turismo o camping según la legislación vigente.

4.4.- Casas rurales.

Comprende las actividades relacionadas con la prestación de alojamiento temporal en edificaciones que han obtenido la categoría turística de Casa Rural según la legislación vigente.

4.5.- Cualquier otro que se establezca reglamentariamente.**10.1.3.2.5.-Uso Equipamiento Comunitario.****1. Uso global equipamiento comunitario.**

El uso global de equipamiento comunitario incluye todas aquellas actividades que sirven para proveer a los ciudadanos de los equipamientos de carácter comunitario que hagan posible su formación, educación, enriquecimiento cultural, su salud y bienestar social, así como para proporcionar los servicios propios de la ciudad, tanto de carácter administrativo como de abastecimiento de servicios básicos.

Lo constituyen, por tanto, el conjunto de actividades que satisfacen necesidades básicas de la población, con independencia de su titularidad, que puede ser pública o privada.

2. Usos pormenorizados de equipamiento comunitario.**2.1. Docente.**

El uso pormenorizado equipamiento comunitario docente abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado.

2.2. Deportivo.

El uso pormenorizado equipamiento comunitario deportivo comprende las actividades relacionadas con la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.

2.3. Sanitario.

Comprende las actividades relacionadas con la prestación de asistencia médica y/o servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio de hospitalización, excluyendo los prestados en despachos profesionales.

2.4. Asistencial.

Comprende la prestación de asistencia especializada, no específicamente sanitaria, a las personas, a través de los denominados servicios sociales.

2.5. Social-cultural.

Comprende los equipamientos comunitarios donde se desarrollan actividades relacionadas con la asociación de personas, su reunión, recreación, transmisión de conocimientos y estética, intercambio de ideas, etc., tales como bibliotecas, museos, galerías de exposiciones, centros cívicos, etc.

2.6. Religioso.

Comprende el conjunto de actividades relacionadas con la celebración de los diferentes cultos, incluyendo el alojamiento de los miembros de las comunidades religiosas.

2.7. Aparcamiento público.

Se define como el espacio fuera de la calzada, destinado específicamente al estacionamiento de vehículos de forma rotacional en régimen de servicio público, con independencia de la titularidad pública o privada y pudiendo ser cubiertas o al aire libre. Cuando el estacionamiento se realiza en espacio cubierto, se realiza de forma no rotacional y en régimen de propiedad privada, se denomina garaje, teniendo la consideración de uso terciario no comercial.

2.8. Servicios urbanos.

Dentro del que se incluyen servicios básicos para el buen funcionamiento de la ciudad, su protección y mantenimiento.

Dentro de esta categoría general se distinguen los siguientes subgrupos:

a) Servicios Administraciones Públicas.

Incluye las actividades de gestión de los asuntos públicos y atención al ciudadano en todos sus niveles, así como los servicios urbanos de salvaguarda de las personas (bomberos y protección civil), de mantenimiento de espacios públicos (servicios de limpieza), y de satisfacción de las necesidades de carácter público causadas por la convivencia en el medio urbano.

b) Mercados municipales.

Comprende las actividades relacionadas con el comercio básico, consistente en el aprovisionamiento de mercancías para el abastecimiento de la población, desarrollado en ámbitos de titularidad pública.

c) Recinto Ferial.

Incluye suelos públicos destinados a acoger eventos festivos temporales y mercadillos urbanos, que puedan ser compatibilizados con otros usos como aparcamiento o espacio libre.

d) Defensa e Interior.

Incluye las actividades relacionadas con los institutos de las fuerzas armadas y cuerpos de seguridad del Estado.

e) Cementerios y Tanatorios.

Incluye el conjunto de actividades que facilitan la inhumación o incineración de los restos humanos. La singularidad de este equipamiento radica en que, en todo caso se estará a lo dispuesto en el Decreto 95/2001, por el que se aprueba el Reglamento de Policía Sanitaria Mortuoria.

f) Infraestructuras básicas.

Es aquel relacionado con la provisión de servicios vinculados a las infraestructuras de primera necesidad tales como el suministro de agua, saneamiento, energía, telefonía,...

Determinaciones Complementarias sobre la ordenación, programación y gestión del uso global Equipamiento Comunitario de carácter privado.

Para aquellos suelos urbanos no consolidados y urbanizables donde se pretenda el uso global Equipamiento Comunitario y a los efectos del establecimiento de las determinaciones previstas por el art. 17.1 de la LOUA se identificarán con el uso característico industrial o terciario.

10.1.3.2.6.-Uso Espacios Libres.**1. Uso global espacios libres.**

El uso global de espacios libres se refiere a la dotación de terrenos, ajardinados o no, destinados a esparcimientos, recreo y reposo de la población.

2. Usos pormenorizados de espacios libres.**2.1. Parques Urbanos.**

Dentro de este uso pormenorizado se incluyen los espacios libres con importantes zonas ajardinadas y arboladas, que por su magnitud constituyen parte importante en la estructura general urbana y que inciden de forma directa en la calidad ambiental y salubridad de la ciudad.

2.2. Plazas, jardines, paseos y zonas verdes.

Son espacios libres de uso público enclavados en el medio urbano y carácter fundamentalmente local, dotando de espacios libres a áreas o zonas de tamaño medio. Dentro de esta categoría se incluyen las denominadas Bandas de Protección Ambiental.

2.3. Espacios libres privados.

Son espacios libres privados las superficies libres de terreno incluidos en interior de parcelas privadas no ocupadas por edificación, que se destinan al ocio y recreo de la población asociada a la edificación pudiendo ser ajardinadas o no y contener dotaciones anexas como juegos, piscinas,...

10.1.2.3.2.6.-Uso Transporte y Comunicaciones.**1. Uso global transporte y comunicaciones.**

Se define como uso para el transporte y las comunicaciones, los espacios destinados a la comunicación y transporte de personas y mercancías, así como a los complementarios de éstos.

2. Usos pormenorizados de transportes y comunicaciones.**2.1. Red viaria.**

Cuando se destina a facilitar el movimiento de los peatones, bicicletas, automóviles y medios de transporte colectivos en superficie.

2.2. Aparcamientos en vía pública.

Espacios públicos adyacentes a la red viaria destinados al estacionamiento de vehículos.

2.3. Red ferroviaria.

Comprende los espacios destinados a acoger las vías que permiten el movimiento de vehículos sobre raíles.

2.4. Edificaciones destinadas al transporte o las comunicaciones.

Es aquel uso que comprende el conjunto de actividades relacionadas con la parada intercambio, contratación, traslado, de los servicios de transporte viario, ferroviario e incluso marítimo, de pasajeros y/o mercancías.

Determinaciones Complementarias sobre la ordenación, programación y gestión del uso global Transporte y Comunicaciones de carácter privado.

Para aquellos suelos urbanos no consolidados y urbanizables donde se pretenda el uso global Transporte y Comunicaciones, y a los efectos del establecimiento de las determinaciones previstas por el art. 17.1 de la LOUA se identificarán con el uso característico industrial o terciario.

10.1.3.3. Cambios de calificación o usos del suelo

1. Como regla general y a tenor de lo dispuesto en el artículo 36 de la LOUA y modificación de la L2/2012, cualquier modificación o innovación de uso fijado en este PGOU, deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, es decir por innovación del PGOU, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos.

2. Se exceptúan de esta regla las innovaciones que pueden operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales según lo dispuesto en los artículos 13.1.b) y 14.3 respectivamente de la LOUA con respeto a la ordenación pormenorizada potestativa, y los Planes de Sectorización. Asimismo, se exceptúan de estas reglas las innovaciones que el propio PGOU permite expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle; es decir se contemplan en la excepción:

a) La modificación para su mejora, de la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo por este PGOU, para sectores enteros de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, con respeto de la ordenación estructural y criterios y directrices de este planeamiento general, sin que dicha modificación pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o unidad de ejecución o a la ordenación de su entorno (artículo 13.1.b)

b) Los Planes Especiales que desarrollen y complementen las determinaciones de este Plan General pueden modificar la ordenación pormenorizada potestativa.

c) Los Estudios de Detalle pueden completar o adaptar algunas determinaciones del PGOU en áreas o sectores de suelos urbanos de ámbito reducido y para ello podrán:

- establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el PGOU, Planes Parciales o Especiales, la ordenación de volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

- fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario y reajustarlas así como las determinaciones de ordenación establecidas en el párrafo anterior en caso de que estén establecidas en dichos documentos.

Tal y como prescribe el artículo 15 de la LOUA, los Estudios de Detalle, en ningún caso, podrán: modificar el uso urbanístico fuera de los límites señalados en el apartado c) que antecede; incrementar el aprovechamiento urbanístico; suprimir o reducir suelo dotacional público o afectar negativamente a su funcionalidad por disposición inadecuada de su superficie; o alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

10.1.3.4. Condiciones de la innovación

1. La propuesta de nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados por la LOUA. Las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

2. Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

3. En el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la administración competente por razón de la materia, y prever su destino a otros usos públicos o de interés social.
4. Las innovaciones en suelo clasificado como no urbanizable deberán justificar expresamente que las propuestas garantizan la preservación de esta categoría de suelo.
5. Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos requerirán el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía. No obstante, no será considerado como modificación de Plan, la alteración que conlleve ampliación de la zona delimitada con ese fin.
6. No obstante lo dispuesto en los apartados que preceden, en defecto de previsión expresa de este PGOU o planeamiento de desarrollo, el Ayuntamiento de oficio o a instancia de particulares, mediando informe técnico favorable, podrá en los términos del artículo 15 de la LOUA afectar la ordenación del planeamiento de superior jerarquía con los objetivos y límites que señala el citado precepto, sin que sean considerados modificación de los citados instrumentos de planeamiento.

10.1.3.5. Norma general de Compatibilidad de Usos

1. Alcance de la calificación de Equipamiento y compatibilidad de usos. Se ajustará a las siguientes reglas:

- a) En parcelas o edificaciones de uso equipamiento sin determinar, calificadas como equipamientos varios, podrán implantarse todos aquellos equipamientos comunitarios acordes con el emplazamiento y condiciones de la parcela o inmueble, siempre de conformidad con lo dispuesto en la legislación sectorial vigente de aplicación y Ordenanzas Municipales que complementan este documento de PGOU
- b) Se considerarán usos compatibles con equipamiento, aquellos otros que no impidan o afecten al normal desarrollo de la función principal del mismo y coadyuve los fines dotacionales previstos. En cualquier caso los usos compatibles a implantar no superarán más del 20% de superficie útil del equipamiento.

2. Compatibilidad con uso Residencial

Con carácter general, serán compatibles con el uso residencial en el grado de implantación que establecen las Ordenanzas dependiendo de la calificación concreta, los siguientes usos:

a) Terciario Comercial en Planta baja y en el % expresado en las ordenanzas particulares. Excepto gasolinera.

b) Terciario No Comercial:

-oficinas. En Planta baja y en el % expresado en las ordenanzas particulares.

-recreativo dependiendo del uso concreto y singularidad de establecimiento de esparcimiento. El Excmo. Ayuntamiento regulará mediante una ordenanza las condiciones de implantación.

-garaje en planta sótano.

d) Turístico

Compatible en edificio exclusivo.

e) Equipamientos (dependiendo de uso concreto y legislación sectorial aplicable).

3. Compatibilidad con uso Industrial

Los Usos Industriales: con carácter general serán compatibles con el propio uso industrial, en el grado de implantación que establecen las Ordenanzas;

a) Con residencial .No compatible.

b) Terciario Comercial en Planta baja y en el % expresado en las ordenanzas particulares. Incluso gasolinera.

c) Terciario No Comercial:

-oficinas. En el % expresado en las ordenanzas particulares

-recreativo dependiendo del uso concreto y singularidad de establecimiento de esparcimiento. El Excmo. Ayuntamiento regulará mediante una ordenanza las condiciones de implantación.

-garaje en planta sótano.

d) Turístico. Compatible en edificio exclusivo.

e) Equipamientos (dependiendo de uso concreto y legislación sectorial aplicable).

4. Compatibilidad con uso Terciario

Con carácter general será compatible con el propio uso terciario, en el grado de implantación que establecen las Ordenanzas dependiendo de la calificación concreta.

a) Con residencial. No Compatible.

- b) Con Industrial. Según lo ya expresado.
- c) Turístico. Compatible en edificio exclusivo.
- d) Equipamientos (dependiendo de uso concreto y legislación sectorial aplicable).

5. Compatibilidad con Espacios Libres

La diferente zonificación o uso urbanístico de los espacios libres, siempre requerirá modificación puntual del PGOU, no será considerado como tal la modificación que implique ampliación de la zona delimitada con ese fin.

6. Norma general de Compatibilidad

No obstante lo dispuesto en los apartados que preceden, en defecto de previsión expresa de este PGOU o planeamiento de desarrollo, el Ayuntamiento de oficio o a instancia de particulares, mediando informe técnico favorable, podrá en los términos del artículo 15 de la LOUA afectar la ordenación del planeamiento de superior jerarquía con los objetivos y límites que señala el citado precepto, sin que sean considerados modificación de los citados instrumentos de planeamiento.

10.1.3.6. Usos posibles de la edificación

- 1.** En el ámbito del presente PGOU se consideran usos de la edificación al conjunto de actividades desarrolladas en las edificaciones y/o instalaciones construidas sobre los Suelos considerados aptos para la edificación.
 - 2.** Todos los usos a implantar en las edificaciones cumplirán con las determinaciones contempladas en el PGOU, así como con las condiciones generales de la edificación y las determinaciones correspondientes a las diversas calificaciones detalladas en la Ordenanza Municipal de Edificación.
 - 3.** Los usos de la edificación que no estuviesen específicamente contemplados se asimilarán a aquellos que funcionalmente les sean más próximos.
 - 4.** Todos los usos de la edificación, y las actividades que conllevan aparejados, contemplados en el ámbito del PGOU así como los no específicamente contemplados y asimilables a ellos, atenderán al estricto cumplimiento de las determinaciones derivadas de la aplicación, en cada caso, de la legislación sectorial vigente de afeción, y específicamente, a las Ordenanzas Municipales de Edificación que complementan el presente documento que limitarán, en su caso, la posibilidad de implantación o la intensidad y compatibilidad de los mismos.
 - 5.** Bajo rasante sólo podrán implantarse los siguientes usos:
 - a) Las instalaciones vinculadas al servicio de la edificación.
 - b) Aparcamientos y garajes.
 - c) Los usos no residenciales funcionalmente complementarios de cualquier otro que estuviese implantado sobre rasante en el mismo edificio disponiendo de acceso común.
 - 6.** Cuando en una misma edificación se desarrollen dos o más actividades, cada una de las mismas cumplirá con las condiciones establecidas para su uso respectivo.
- Para la definición de las condiciones de la edificación, siempre se atenderá a las que correspondan al uso al que se vincule mayor superficie útil, que se considerará dominante para dicho inmueble.

10.1.3.7. Cuadro de Compatibilidad de Usos

Además de las normas expresadas anteriormente la compatibilidad de usos se regirá por el siguiente cuadro:

CUADRO DE COMPATIBILIDAD DE USOS EN SU																
USOS GLOBALES	USOS POR MENORIZADA	RESIDENCIAL				INDUSTRIAL			TERCIARIO				TURISTICO	EQUIPAMIENTO TODOS	ESPACIOS LIBRES	
		UNIF.	PLURIF.	PROTEG.	COMUN.	ALMACEN	TALLER	G.IND.	G.S. MINOR	COMERC.	OFIC.	RECRIV.				GARAJE
RESIDENC.	UNIF.	(1)	(3)	(1)					(1)	(1)		(1)	(2)			
	PLURIF.	(1)	(3)	(1)					(1)	(1)		(1)	(2)			
	PROTEGIDA	(3)	(3)						(3)			(1) y (3)				
	COMUNITARIA	(1)	(1)						(1)			(1)				
INDUSTRIAL	ALMACEN						(1)	(1)		(1)	(1)	(1)				
	TALLER					(1)		(1)		(1)	(1)	(1)				
	G. IND.					(1)	(1)			(1)	(1)	(1)				
TERCIARIO	G.S. MINOR									(1)	(1)	(1)	(1)			
	COMERC.									(1)	(4)	(4)	(1)			
	OFIC.									(1)	(1)	(1)	(1)			
	RECRIV.									(1)	(1)	(1)	(1)			
	GARAJE									(1)	(1)	(1)	(1)			
TURISTICO										(1)	(1)	(1)	(1)			
EQUIPAMENTOS TODOS												(1)	(1)			
ESPACIOS LIBRES																

	Compatible en cualquier caso
	Compatible con limitaciones
	Prohibido

LIMITACIONES

- (1) Compatible si lo permiten las ordenanzas particulares de zona
- (2) Compatible en edificio exclusivo sin perjuicio de otras legislaciones aplicables
- (3) La vivienda Protegida se permite en cualquier caso y la vivienda libre siempre que se respeten las determinaciones estructurales de nº y edificabilidad.

Nota.- El uso pormenorizado de Grandes Superficies minoristas no figura en el cuadro de compatibilidad porque es un uso **excluido** expresamente del PGOU por ser un uso sometido a una regulación especial extra municipal y que deberá de seguir lo especificado en el Decreto Legislativo 1/2012 de 20 de Marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Comercio Interior de Andalucía (TRLCIA).

11.- Disposición final. Contradicciones entre PGOU y LOUA

Las presentes normas generales han sido redactadas en un momento en el que permanecía vigente la LOUA 7/2002 que ha sido actualizada y afectada por multitud de legislación posterior:

- Afectada por la Ley 13/2005, de Medidas para la vivienda Protegida y el Suelo
- Modificada por las siguientes leyes:
 - Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas
 - Ley 13/2005, de Medidas para la vivienda Protegida y el Suelo
 - Ley 1/2006, de 16 de mayo, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, de la Ley 1/1996, de 10 de enero, de Comercio Interior de Andalucía y de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo



- Decreto-ley 4/2010, de 6 de julio, de medidas fiscales para la reducción del déficit público y para la sostenibilidad (tramitado como Proyecto de Ley y aprobado como Ley 11/2010)
- Ley 11/2010, de 3 de diciembre, de medidas fiscales para la reducción del déficit público y para la sostenibilidad
- Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía
- Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.
- Por tanto vemos que la legislación urbanística es una legislación sometida a cambios constantes en relación con los conceptos que regula y con las definiciones de los diferentes artículos. El presente PGOU comenzó a redactarse en el año 2.004 y se ha previsto su finalización en el año 2.017. En su articulado se ha pretendido actualizar en cada momento lo vigente, pero es posible que puedan existir contradicciones no detectadas entre el Plan y la Ley vigente. Por tanto cerramos el articulado general con una disposición final que establece que para cualquier contradicción que exista entre lo regulado por el Plan y la LOUA vigente en cada momento será de aplicación lo regulado por la LOUA.

**ÍNDICE CAPÍTULO II
ORDENANZAS GENERALES****1 Disposiciones Generales**

- 1.1 La Ordenanza como instrumento de Ordenación
- 1.2 Objeto
- 1.3 Actos sujetos a licencia.
 - 1.3.1 Licencias de Obras
 - 1.3.2 Licencias de Primera utilización
 - 1.3.3.- Finalidad de las licencias de Primera utilización
- 1.4 Competencia y procedimiento.
 - 1.4.1.- Licencias de Obras
 - 1.4.2. Previo a la licencia de Primera utilización
 - 1.4.3.-Licencias de Primera utilización.
 - 1.4.3.1.-Solicitud de licencia.
 - 1.4.3.2.-Procedimiento.
 - 1.4.3.3.-Resolución.
 - 1.4.4.-Obligaciones
 - 1.4.4.1 Obligaciones de los titulares del edificio.
 - 1.4.4.2.- Obligaciones de las empresas suministradoras de energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento, gas, servicios de telecomunicaciones y análogos.
 - 1.4.4.3.- Otras Disposiciones relativas a las licencias de Primera utilización
 - 1.4.5. Plazos y caducidad de la licencia.
- 1.5 Clases de Obras de Edificación
 - 1.5.1. Edificios existentes
 - 1.5.2. Obras de nueva edificación
 - 1.5.3. Obras de demolición
- 1.6 Obras Mayores y Menores
- 1.7 Definición de otras Actuaciones Urbanísticas.
- 1.8 Condiciones Generales de los Proyectos Técnicos.
- 1.9 Singularidades de los proyectos.
 - 1.9.1. Proyecto de parcelación:
 - 1.9.2. Proyectos de Obras de Edificación:
 - 1.9.3. Proyectos de obras en edificios existentes:
 - 1.9.4. Proyectos de Demolición:
- 1.10 Legitimación de la edificación y usos provisionales del suelo

2 Normas Generales de la Edificación

- 2.1 Ámbito de aplicación.
- 2.2 Condiciones de Parcela.
 - 2.2.1.Ámbito de aplicación.
 - 2.2.2. Definiciones.
 - 2.2.2.1. Manzana.
 - 2.2.2.2. Parcela.
 - 2.2.2.3. Parcela edificable o neta.
 - 2.2.2.4. Parcela mínima
 - 2.2.2.5. Superficie de parcela.
 - 2.2.2.6. Linderos.
 - 2.2.2.7. Solar.
 - 2.2.3. Segregaciones y agregaciones de parcelas.
 - 2.2.4. Condiciones para poder edificar una parcela.
 - 2.2.4.1. Condiciones de planeamiento:

- 2.2.4.2. Condiciones de urbanización:
- 2.2.4.3. Condiciones de gestión:
- 2.2.4.4. Condiciones dimensionales:
- 2.3 Condiciones de Situación y Forma de los Edificios.
 - 2.3.1. Definición y ámbito de aplicación.
 - 2.3.2. Condiciones de posición de la edificación
- 2.4 Condiciones de Ocupación, Edificabilidad y Aprovechamiento.
 - 2.4.1. Ocupación.
 - 2.4.2. Superficie Ocupable.
 - 2.4.3. Coeficiente de Ocupación.
 - 2.4.4. Ocupación máxima.
 - 2.4.5. Superficie libre de parcela.
 - 2.4.6. Superficie edificada.
 - 2.4.7. Superficie útil.
 - 2.4.8. Superficie máxima edificable. Edificabilidad.
 - 2.4.9. Coeficiente de edificabilidad.
 - 2.4.10. Aprovechamiento Objetivo, Subjetivo, Medio y Techo Característico.
- 2.5 Condiciones de Volumen.
 - 2.5.1. Altura de la edificación.
 - 2.5.2. Altura máxima.
 - 2.5.3. Cota de referencia para la medición de la altura de la edificación.
 - 2.5.3.1. Edificios con alineación obligatoria a vial.
 - 2.5.3.2. Edificios exentos.
 - 2.5.3.3. Áticos
 - 2.5.4. Tipos de plantas, condiciones y altura libre.
 - 2.5.4.1. Sótano.
 - 2.5.4.2. Semisótano.
 - 2.5.4.3. Planta Baja.
 - 2.5.4.4. Entreplanta.
 - 2.5.4.5. Planta Piso.
 - 2.5.4.6. Planta Ático.
 - 2.5.5. Construcciones por encima de la altura máxima permitida.
 - 2.5.6.- Tipos de patios, dimensiones mínimas
 - 2.5.6.1. Patio de parcela.
 - 2.5.6.2. Patio abierto:
 - 2.5.6.3. Patio de manzana:
 - 2.5.6.4. Condiciones Generales:
 - 2.5.6.5. Acceso a los patios.
 - 2.5.6.6. Construcciones en los patios.
- 2.6 Condiciones de calidad, salubridad y seguridad en los edificios.
 - 2.6.1. Definición y ámbito de aplicación.
 - 2.6.2. Calidad de las construcciones.
 - 2.6.3. Condiciones de salubridad en los edificios.
 - 2.6.4. Condiciones de Seguridad y Accesibilidad.
 - 2.6.5. Condiciones Mínimas de Seguridad, Salubridad y Ornato.
- 2.7 Condiciones de las dotaciones y servicios de los edificios.
 - 2.7.1. Ámbito de aplicación.
 - 2.7.2. Condiciones estéticas de las instalaciones y dotaciones al servicio de la edificación.
 - 2.7.3. Dotación de agua.
 - 2.7.4. Dotación de energía eléctrica.
 - 2.7.5. Energía Solar.
 - 2.7.6. Gas energético, combustibles sólidos y/o líquidos.
 - 2.7.7. Telefonía, Radio, Televisión y Telecomunicaciones.

- 2.7.8. Instalaciones de climatización.
- 2.7.9. Instalaciones de ventilación y renovación forzada de aire.
- 2.7.10. Instalaciones de ascensores y aparatos elevadores.
- 2.7.11. Evacuación de aguas.
- 2.7.12. Evacuación de humos.
- 2.8 Condiciones ambientales de los edificios.
 - 2.8.1. Ámbito de aplicación.
 - 2.8.2. Actividades permitidas en la edificación por razones ambientales.
 - 2.8.3. Emisión de radioactividad, perturbaciones eléctricas, gases, partículas y contaminantes atmosféricos.
 - 2.8.4. Fomento de eficiencia energética.
- 2.9 Condiciones estéticas de la edificación.
 - 2.9.1. Definición.
 - 2.9.2. Ámbito de aplicación.
 - 2.9.3. Condiciones de adaptación al entorno.
 - 2.9.4. Protección de los edificios, los ambientes y la imagen urbana.
 - 2.9.5. Composición y materiales de las fachadas.
 - 2.9.6. Modificaciones de fachadas existentes.
 - 2.9.7. Soportales.
 - 2.9.8. Zócalos.
 - 2.9.9. Cuerpos Volados.
 - 2.9.9.1. Definiciones
 - 2.9.9.2. Regulación
 - 2.9.9.3. Balcones o Voladizos abiertos.
 - 2.9.9.4. Elementos Salientes.
 - 2.9.10. Marquesinas y toldos.
 - 2.9.11. Portadas, escaparates y anuncios.
 - 2.9.12. Medianerías.
 - 2.9.13. Cubiertas.
 - 2.9.14. Cercado de solares y cerramientos de parcelas.
 - 2.9.15. Protección de elementos naturales y vegetales.
- 3 Calificaciones de la Edificación
 - 3.1 Disposiciones Generales
 - 3.1.1 Condiciones particulares de calificación. Ámbito de aplicación
 - 3.1.2 Condiciones comunes a los usos de la edificación.
 - 3.1.3 Usos posibles de la edificación bajo rasante.
 - 3.1.4 Edificios o locales con varios usos.
- 4 Consideraciones Particulares de los Entornos de Protección de Determinados Bienes
 - 4.1.- Disposiciones particulares
- 5 Consideraciones Particulares de las preexistencias.

1. Disposiciones Generales

1.1. La Ordenanza como instrumento de Ordenación

1. Al amparo de lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y modificación de la L2/2012, las Ordenanzas municipales de Edificación, junto con las de Urbanización, cuya formulación y aprobación corresponden al municipio, completan la ordenación urbanística establecida en los instru-

mentos de planeamiento en los contenidos que no deben formar parte necesariamente de ellos conforme a las previsiones de la citada Ley (artículos 23 a 25 LOUA).

2. La modificación o continuidad en el tiempo de las Ordenanzas es independiente de la vigencia del Plan General de Ordenación Urbanística al que complementa, cumpliendo el objetivo de simplificar dicho documento de planeamiento de forma coherente y compatible con sus determinaciones.

1.2. Objeto

1 La presente Ordenanza de edificación tiene por objeto regular los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas condiciones, no definitorias directamente de la edificabilidad y el destino del suelo, sean exigibles para la autorización de los actos de construcción, edificación y usos susceptibles de realización en los inmuebles.

2. Las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza serán de aplicación para todos los actos de construcción o edificación e instalación y uso del suelo, incluidos el subsuelo y vuelo, según lo dispuesto en la legislación y Plan General de Ordenación Urbanística de Zurgena.

1.3. Actos sujetos a licencia.

1.3.1 Licencias de Obras

1. De conformidad con lo previsto en el PGOU y según se establece en el artículo 169 de la LOUA, están sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las demás autorizaciones o informes que sean exigibles tanto con arreglo a la normativa urbanística como a la legislación sectorial, los actos de construcción o edificación e instalación y de uso del suelo, subsuelo y vuelo enumerados en el apartado primero del citado precepto. Se incluyen en dicha sujeción en general, cualquier actuación que lleve consigo alteración de rasantes o de los elementos naturales de los terrenos, y el establecimiento o modificación de edificaciones, usos e instalaciones tales como invernaderos, depósitos, parrales cualesquiera otras de naturaleza análoga.

En relación con las licencias para la implantación de antenas de Telecomunicación se estará a lo expresado en la Ley vigente en Materia de Telecomunicaciones.

2. También estarán sometidos a previa licencia los cerramientos, cualquiera que sea su naturaleza y dimensiones en cualquier clase de suelo; y las talas y abatimientos de árboles incluidos en algunos de estos supuestos:

a) Que estén situados en zona de uso y dominio público o espacio libre privado de uso público.

b) Que se encuentren situados en cualquiera de los sistemas generales o locales.

c) Que estén enclavados en espacios catalogados o especialmente protegidos por el planeamiento.

3. Están también sujetos a previa licencia los actos de construcción, edificación y uso del suelo o subsuelo que realicen los particulares en terrenos de dominio público, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que deba otorgar la Administración titular de dicho dominio; en estos supuestos se aportará a la solicitud de licencia la concesión o autorización correspondiente.

4. De conformidad con lo previsto en la Ley 13/1999, de 15 de diciembre, de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas de Andalucía, las licencias municipales de los establecimientos públicos destinados a la celebración de espectáculos o actividades recreativas tendrán la consideración de modificables o revocables de conformidad con los cambios de normativa, de innovaciones tecnológicas o de condiciones técnicas exigibles que en el futuro se pudieran producir y sea exigible de acuerdo con la correspondiente norma de desarrollo.

5. No obstante a lo expresado anteriormente, con fecha 26 de Diciembre de 2.012 se aprobó la de medidas urgentes de liberalización del comercio y de determinados servicios. En dicha Ley se regula en su Título primero lo siguiente:

Artículo 2. Ámbito de aplicación.

1. Las disposiciones contenidas en el Título I de esta Ley se aplicarán a las actividades comerciales minoristas y a la prestación de determinados servicios previstos en el anexo de esta Ley, realizados a través de establecimientos permanentes, situados en cualquier parte del territorio nacional, y cuya superficie útil de exposición y venta al público no sea superior a 300 metros cuadrados.

2. Quedan al margen de la regulación contenida en el Título I de esta Ley las actividades desarrolladas en los mencionados establecimientos que tengan impacto en el patrimonio histórico-artístico o en el uso privativo y ocupación de los bienes de dominio público.

Artículo 3. Inexigibilidad de licencia.

1. Para el inicio y desarrollo de las actividades comerciales y servicios definidos en el artículo anterior, no podrá exigirse por parte de las administraciones o entidades del sector público la obtención de licencia previa de insta-