

## 5. Anuncios

### 5.2. Otros anuncios oficiales

#### CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*Anuncio de 13 de diciembre de 2017, de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Almería, por el que se dispone la publicación del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 12 de julio de 2017, por la que se aprueba definitivamente de manera parcial en los términos establecidos en el apartado 1 del punto primero de la parte dispositiva del referido Acuerdo, la Innovación núm. 14 Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Arboleas (Almería).*

Para general conocimiento se hace público el Acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el 12 de julio de 2017, por la que se acuerda la aprobación definitiva de manera parcial, conforme al artículo 33.2.c) de la LOUA de la Innovación núm. 14 Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Arboleas (Almería), en los términos establecidos en el apartado 1 del punto primero de la parte dispositiva del referido Acuerdo.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41, apartados 1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, previa inscripción y depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, en el número de registro 7524, así como en el Registro municipal de Instrumentos de Planeamiento, conforme se acredita con certificación municipal aportada, se hace público el contenido de:

- El Acuerdo de la Comisión Territorial Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 12 de julio de 2017 por el que se aprueba definitivamente de manera parcial, a reserva de la simple subsanación de deficiencias, en los términos establecidos en el apartado 1 del punto primero de la parte dispositiva del referido Acuerdo, la Innovación núm. 14 Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Arboleas (Almería). (Anexo I).

- La Resolución de 27 de octubre de 2017 de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Almería, por la que se tienen por subsanadas las deficiencias y se dispone proceder al registro y publicación del instrumento aprobado (Anexo II).

- Las Normas Urbanísticas del referido instrumento de planeamiento (Anexo III).

Almería, 13 de diciembre de 2017.- El Delegado, Antonio Martínez Rodríguez.

## ANEXO I

**ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO  
ALMERIA**

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 12 de julio de 2017, adopta el siguiente acuerdo.

Municipio: Arboleas (Almería)

Asunto: Innovación nº 14 Revisión Parcial del PGOU de Arboleas

## ANTECEDENTES

Primero.- El planeamiento general del municipio de Arboleas lo constituye el PGOU de Arboleas, por Adaptación Parcial (aprobada definitivamente por el Pleno el 8 de junio de 2009) de las NN SS de Planeamiento de Arboleas (aprobadas definitivamente por resolución de la CPOTU de 14 de julio de 1997).

Dicho planeamiento general tuvo una modificación puntual, aprobada definitivamente por resolución de la CPOTU de 27 de abril de 2001 y más recientemente una innovación nº 13 del PGOU, aprobada definitivamente por el Pleno el 4 de diciembre de 2012).

Segundo.- El objeto de la innovación tramitada es fundamentalmente la revisión del modelo de asentamientos existente en el municipio, así como la creación de dos sistemas generales en suelo no urbanizable, la realización de diversos ajustes consecuencia fundamentalmente de las determinaciones y observaciones realizadas por los informes por los distintos órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, previstos legalmente como preceptivos, que han sido emitidos, y la regulación de las construcciones en las denominadas Cortijadas Tradicionales.

En concreto y pormenorizadamente el objeto consiste en:

- La incorporación de los asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable existentes al planeamiento urbanístico, mediante su clasificación como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.
- Clasificación como suelo no urbanizable "Cortijadas Tradicionales".
- Adecuación de los crecimientos a los criterios y parámetros de la Norma 45 del POT.
- Reclasificación como suelo no urbanizable de suelos clasificados en el PGOU vigente como urbano no consolidado, que por afecciones de carácter sectorial o por condiciones naturales, hacen estos suelos inadecuados para su desarrollo urbanístico; entre otros tres ámbitos denominados La Higuera 1 y 2 y La Cueva 2..
- Establecimiento de un modelo de asentamientos que potencia la centralidad de los núcleos de Arboleas, Los Menchones y El Rulador, concentrando sistemas generales y dotación de vivienda protegida en nuevos sectores de suelo urbanizable que se proponen en dicho ámbito.
- La categorización como Sistema General de Equipamientos de unos terrenos correspondientes a una histórica mina de yeso, y anexos a éstos otros suelos como Sistema General de Espacios Libres, ambos en

el núcleo de Los Higuerales. Asimismo, se categoriza como Sistema General de Espacios Libres los suelos correspondientes a la "Vía Verde" que discurre por los núcleos de El Prado, La Perla, Los Castos y El Germán.

- Ajustes puntuales de la ordenación pormenorizada en suelo urbano consolidado.
- Modificaciones normativas derivadas de los informes sectoriales emitidos en el expediente de referencia.

Tercero.- En virtud de solicitud de aprobación definitiva formulada por el Ayuntamiento de Arboleas el 23 de diciembre de 2016 y tras cumplimentar requerimiento formulado en fecha 16-1-201 en orden a completar el expediente, se completa el expediente con fecha 14 de marzo de 2016, iniciándose el plazo de 5 meses para resolver y notificar a que se refiere el artículo 32.4 de la LOUA.

Cuarto.- El expediente ha sido sometido al procedimiento establecido en los artículos 32, 33 y 39 de la LOUA , siguiendo la tramitación administrativa que se resume a continuación:

a) Aprobación Avance. En virtud de Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Arboleas de fecha 14 de octubre de 2013. Sometido a información pública, y emitiéndose informe por parte de la Administración Autonómica en materia de carreteras, aguas, evaluación ambiental y patrimonio histórico, así como por parte de la Diputación de Almería, en materia de carreteras, y por la Administración del Estado en materia de carreteras e Infraestructuras Ferroviarias.

b) Aprobación inicial. En virtud de Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Arboleas de fecha 30 de mayo de 2014.

Tras la Aprobación Inicial, el expediente fue sometido a información pública, por plazo de 1 mes, con inserción de anuncio en BOP nº 107 de 6 de junio de 2014, en el diario La voz de Almería, el 9 de junio de 2014, así como en el tablón de anuncios; presentándose una alegación, según certificado municipal. Se presenta una alegación por parte de la mercantil Materiales de Construcción Sola SL, D<sup>a</sup> Angela Gómez Parra y D<sup>a</sup> Isabel Gómez Parra, interesando clasificación de determinadas parcelas de su propiedad, como Suelo Urbanizable no Sectorizado.

Por conducto de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística, se solicitan y emiten informes sectoriales en material de incidencia territorial, evaluación ambiental, patrimonio histórico, carreteras, salud, vivienda Protegida y aguas de la Junta. Igualmente se solicita y emiten informes en materia de Carreteras, la Diputación de Almería, y la Administración del Estado, en materia de carreteras e Infraestructuras Ferroviarias (ADIF).

Igualmente, se procede a notificar la innovación a los municipios colindantes de Taberno, Zurgena, Cantoria, Lubrín y Albox, y se solicita pronunciamiento a las empresas suministradoras ENDESA y GALASA (Gestión de Aguas del Levante Almeriense, S. A.)

c) Aprobación provisional. Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Arboleas de fecha 31 de marzo de 2015, desestimándose expresamente la alegación presentada.

Tras la aprobación provisional, por conducto de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística, el Ayuntamiento de Arboleas, se solicitan informes de verificación y/o adaptación a la innovación del PGOU; emitiéndose, los siguientes:

- Informe favorable en materia de carreteras en fecha 20-04-2015.
- Informe de Incidencia Territorial, favorable condicionado, en fecha 30-04-2015.
- Informe en materia de vivienda, con observaciones, en fecha 19-05-2015.
- Informe desfavorable en materia de aguas, en fecha 22-06-2015.
- Resolución de fecha 23-06-2015 de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio por la que se acuerda la sujeción al Evaluación Ambiental Estratégica de la innovación.
- En fecha 28-9-2015 el Pleno del Ayuntamiento, procede a la aprobación del condicionado del Estudio Hidrológico e Hidráulico, a fin de dar cumplimiento a las consideraciones establecidas en informe sectorial emitido en materia de aguas.
- En fecha 11-12-2015 el Pleno del Ayuntamiento, procede a la aprobación de la modificación del condicionado del Estudio Hidrológico e Hidráulico, a fin de dar cumplimiento a las consideraciones establecidas en informe sectorial emitido en materia de aguas.
- En fecha 25-01-2016 el Pleno del Ayuntamiento, procede a la aprobación de medidas de compatibilidad con el Plan Hidrológico, a fin de dar cumplimiento a las consideraciones establecidas en informe sectorial emitido en materia de aguas.
- En fecha 29-03-2016 el Pleno del Ayuntamiento, procede a la aprobación de la aclaración sobre acuerdo adoptado de aprobación de medidas de compatibilidad con el Plan Hidrológico, a fin de dar cumplimiento a las consideraciones establecidas en informe sectorial emitido en materia de aguas
- Informe de disponibilidad de recursos hídricos en fecha 25-05-2016.
- En fecha 9-06-2016 el Pleno del Ayuntamiento, procede a la aprobación de la adenda al estudio ambiental estratégico, con apertura de información pública por 45 días, (BOJA nº 245 16-06-2016) con traslado a municipios colindantes y Administraciones Públicas afectadas; no presentándose alegación alguna.
- Informe con observaciones en materias de carreteras de fecha 30-08-2016.
- Declaración Ambiental Estratégica, de fecha 5-12-16, inviable respecto a determinado asentamiento y concretos terrenos forestales de la zona sur de determinados núcleos, y viable condicionado respecto del resto de determinaciones de la innovación.

Quinto.- En fecha 28 de junio de 2017, a la vista de las consideraciones derivadas de los informes sectoriales y del análisis urbanístico del documento, el Servicio de Urbanismo, emite informe favorable a la aprobación definitiva parcial de la Innovación nº 14 Revisión Parcial del PGOU de Arboleas, a simple reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas en el apartado G Conclusiones del referido informe del Servicio de Urbanismo; apartado en el que se señalan igualmente, aquéllas determinaciones que deben corregirse y que en consecuencia, habrán de ser objeto de suspensión.

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

I.- De conformidad con el Decreto de la Presidencia de 12/2015, de 17 de junio, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, manteniendo vigente las competencias establecidas por el artículo 6 del Decreto de la Presidencia 4/2013, de 9 de septiembre, sobre reestructuración de las Consejerías, las competencias

en materia de planificación, ordenación territorial y urbanismo, corresponden a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

El Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, distribuye las competencias que en materia de urbanismo tiene la Administración de la Junta de Andalucía, en virtud del artículo 31 de la LOUA, entre los diferentes órganos de la Administración Andaluza.

En virtud de lo dispuesto en el Decreto 342/2012, de 31 de julio, por el que se regula la organización territorial provincial de la Administración de la Junta de Andalucía, y en el Decreto 304/2015, de 28 de julio, a la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, como órgano periférico de la Consejería, se adscribe la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo a que se refiere el artículo 7 del Decreto 36/2014, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

II. La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, es el órgano competente para adoptar el Acuerdo que proceda sobre la aprobación definitiva de este expediente, al afectar la presente innovación a la ordenación estructural del PGOU de Arboleas, conforme a los artículos 31.2.B.a) de la LOUA y 12.1.d) del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, al no encontrarse incluido Arboleas en el anexo del Decreto 36/2014, relativo a las Ciudades Principales y Ciudades Medias de nivel 1 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

III. La presente innovación es una Modificación Puntual del PGOU de Arboleas, de conformidad con los artículos 37 y 38 de la LOUA, ya que no supone la alteración integral de la ordenación establecida en el PGOU. La tramitación de la presente modificación se ajusta al procedimiento previsto en el artículo 32 de la LOUA en relación con lo dispuesto en el artículo 36 del referido cuerpo legal.

Vista la propuesta formulada por la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Almería, en virtud de lo establecido en el artículo 10.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, de conformidad con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y demás normativa de aplicación, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, por unanimidad de los de los miembros asistentes con derecho a voto,

#### ACUERDA

**1º.- Aprobar definitivamente de manera parcial la Innovación nº 14 Revisión Parcial del PGOU de Arboleas** de acuerdo con el artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, en los ámbitos de suelo urbano no consolidado correspondientes a los asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable que se incorporan, a excepción de los denominados ARI-A-02, ARI-A-12 Y ARI-A-17, a simple reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas en el apartado G Conclusiones del informe del Servicio de Urbanismo de fecha 28 de junio de 2017, en concreto:

- Respecto ámbito localizado más al este perteneciente al ARI-A-01 en el núcleo de Los Higuerales, el Plano de Ordenación Completa deberá recoger el viario existente, desplazando ligeramente la delimitación para adecuarse al asentamiento definido en el Anexo 1.
- Las tablas sobre Áreas de Reparto contenidas en el Anexo 2, deberá indicar el aprovechamiento medio referido al uso y tipología característica, en aplicación del artículo 59.4 de la LOUA.
- Las fichas urbanísticas deberán establecer, respecto al incremento de la cesión de terrenos señalada en el artículo 51.1.C).e) de la LOUA, a los efectos de compensar las plusvalías generadas por la exención de vivienda protegida, establecida en el 10%, que éste porcentaje se realizará respecto a la edificabilidad residencial que resta por materializarse y no respecto de las viviendas que restan por construir.
- En la ficha nº 27, correspondiente al ámbito ARI-A-13 (El Chopo), deberá corregirse el porcentaje que figura como incremento de la cesión de terrenos señalada en el artículo 51.1.C).e) de la LOUA, a los efectos de compensar las plusvalías generadas por la exención de vivienda protegida, que es del 10% y no del 5%.
- Deberá modificarse en todas las fichas de estos ámbitos la determinación respecto a los plazos para el desarrollo y ejecución de los mismos, basado en referencia a lo estipulado en el apartado 3 del artículo 9.7.5 del Anexo 2, cuando en realidad están regulados en el apartado 2 del citado artículo.

**Suspender la aprobación definitiva del resto de las determinaciones de la Innovación nº 14 Revisión Parcial del PGOU de Arboleas**, por las deficiencias sustanciales señaladas en el apartado G Conclusiones del Informe del Servicio de Urbanismo de 26 de junio de 2017.

2º.- Documentos de cumplimiento del acuerdo propuesto.

Respecto de la simple subsanación de las deficiencias del apartado 1. del punto anterior, el Ayuntamiento deberá elaborar un documento en el que conste la corrección de las deficiencias señaladas. El Pleno del Ayuntamiento deberá tener conocimiento de este documento, presentándose el mismo ante la Delegación Territorial de Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, que resolverá sobre la subsanación de las deficiencias, con carácter previo a su registro y publicación de la normativa del instrumento de planeamiento, de conformidad con el artículo 41 de la LOUA.

A tal efecto, se faculta al Vicepresidente Tercero de esta Comisión para que una vez presentado el documento de subsanación de las deficiencias señaladas, verifique la subsanación y proceda a ordenar, en su caso, su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, y posterior publicación del acuerdo y contenido normativo del mismo, de conformidad con lo establecido en los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Respecto de las determinaciones suspendidas de la innovación, el Ayuntamiento deberá elaborar un documento que corrija las deficiencias que han motivado las determinaciones suspendidas. Posteriormente, el Pleno del Ayuntamiento deberá aprobar el documento, y solicitar su aprobación definitiva de acuerdo con el artículo 31.2.b).a) de la LOUA.

3º.- Notificar este Acuerdo al Ayuntamiento de Arboleas y publicarlo en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

Contra los contenidos del presente Acuerdo que hayan sido objeto de aprobación, por su condición de disposición administrativa de carácter general, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar su notificación o publicación, según prevé el artículo 20.3 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, en relación con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa

Contra los contenidos del presente Acuerdo que hayan sido objeto de suspensión, podrá interponerse Recurso de Alzada, bien directamente o a través de esta Delegación Territorial ante la persona titular de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en el plazo de un mes a partir del día siguiente a aquél en que tenga lugar la notificación o publicación del presente Acuerdo, según se prevé en los artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en relación con lo dispuesto en el artículo 20.2 y 4 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

EL VICEPRESIDENTE 3º DE LA CTOTU

Antonio Martínez Rodríguez

ANEXO II

**RESOLUCIÓN DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACION DEL TERRITORIO EN ALMERIA POR LA QUE SE DISPONE PROCEDER AL REGISTRO Y PUBLICACIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA PARCIAL DE LA INNOVACIÓN Nº 14 REVISIÓN PARCIAL DEL PGOU DE ARBOLEAS (EXPTE 36/16)**

En cumplimiento de lo dispuesto en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 12 de julio de 2017 por el que se aprueba definitivamente de manera parcial la Innovación nº 14 Revisión Parcial del PGOU de Arboleas (Almería), en los términos establecidos en el apartado 1 del punto primero de la parte dispositiva del referido Acuerdo; de conformidad con el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo y en ejercicio de las funciones de ejecución atribuidas al titular de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de Almería, una vez acreditada y verificada la

subsanción de las deficiencias existentes, según resulta del Informe emitido por el Servicio de urbanismo de fecha 25 de octubre de 2017,

### **RESUELVO**

1º.- Tener por subsanadas las deficiencias de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1 del punto primero de la parte dispositiva del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 12 de julio de 2017, y proceder al depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de la aprobación definitiva parcial de la Innovación nº 14 Revisión Parcial del PGOU de Arboleas (Almería), remitiéndola al Ayuntamiento de Arboleas, para su depósito en Registro Municipal.

2º.- Publicar la presente resolución y el contenido de las normas urbanísticas del citado instrumento en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conforme a lo establecido en el artículo 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

En Almería, a 27 de octubre de 2017

EL DELEGADO TERRITORIAL

Antonio Martínez Rodríguez

ANEXO III

LAS NORMAS URBANÍSTICAS:

### **DOCUMENTO I: MEMORIA**

#### **1. PROMOTOR**

El promotor de la presente innovación del Plan General de Ordenación Urbanística de Arboleas es:

Ilmo. Ayuntamiento de Arboleas

Cif: P-0401700-J

Plaza de España, 1

04660 Arboleas (Almería)

**2. ANTECEDENTES DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.**

El municipio de ARBOLEAS cuenta como figura de planeamiento general con un Plan General de Ordenación Urbanística que ha sido objeto de la siguiente tramitación:

- Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal aprobadas por resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería en sesión celebrada el 14 de julio de 1.997.
- Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS se encuentra aprobada definitivamente por acuerdo del pleno de la corporación celebrado el día 2 de abril de 2.009, habiéndose publicado en el BOP el día 12 de junio de 2.009.
- Diversas innovaciones del PGOU aprobadas desde 1997.
- Los planes de desarrollo tramitados durante el periodo de vigencia del PGOU.

Como antecedentes específicos del presente documento señalamos el documento de Avance de la INNOVACION 14 del PGOU, con carácter de ordenanza municipal, redactado en cumplimiento del art.4 del Decreto 2/2012, de 10 de Enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo No Urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Este documento fue aprobado inicialmente por acuerdo de plenario en sesión celebrada el día 4 de julio de 2012. No habiéndose presentado alegaciones en el periodo de información pública el acuerdo fue elevado a definitivo en sesión plenaria celebrada el día dos de octubre de 2012.

Asimismo es antecedente directo de la presente revisión parcial la innovación número 13 del PGOU, aprobada definitivamente por acuerdo del pleno de la corporación celebrado el día 4 de diciembre de 2012 (se adjunta acuerdo).

El presente documento de innovación ha sido sometido a la siguiente tramitación:

- Aprobación inicial. En virtud de Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Arboleas de fecha 30 de mayo de 2014.
- Aprobación provisional. Acuerdo de Pleno del Ayuntamiento de Arboleas de fecha 31 de marzo de 2015.
- En fecha 28 de junio de 2017, a la vista de las consideraciones derivadas de los informes sectoriales y del análisis urbanístico del documento, el Servicio de Urbanismo, emite informe favorable a la aprobación definitiva parcial de la Innovación nº 14, Revisión Parcial del PGOU de Arboleas, a simple reserva de la subsanación de las deficiencias señaladas en el apartado G. Conclusiones del referido informe del Servicio de Urbanismo; apartado en el que se señalan igualmente, aquellas determinaciones que debencorregirse y que en consecuencia, habrán de ser objeto de suspensión.

- Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería celebrada el día 12 de julio de 2017, adoptando la propuesta contenida en el informe del servicio de urbanismo anterior.

El presente documento se redacta para dar cumplimiento a la parte del mencionado acuerdo correspondiente a lo aprobado definitivamente con las subsanaciones requeridas en el mismo.

Las subsanaciones requeridas son las señaladas en el apartado G del informe del Servicio de Urbanismo, que resultan ser las siguientes:

- Respecto ámbito localizado más al este perteneciente al ARI-A-01, en el núcleo de Los Higuerales, el Plano de Ordenación Completa deberá recoger el viario existente, desplazando ligeramente la delimitación para adecuarse al asentamiento definido en el Anexo 1.
- Las tablas sobre Areas de Reparto contenidas en el Anexo 2. deberá indicar el aprovechamiento medio referido al uso y tipología característica, en aplicación del artículo 59.4 de la LOUA
- Las fichas urbanísticas deberán establecer, respecto al Incremento de la cesión de terrenos señalada en el artículo 51.1.C.e) de la LOUA, a los efectos de compensar las plusvalías generadas por la exención de vivienda protegida, establecida en el 10%, Que éste porcentaje se realizara respecto a la edificabilidad residencial que resta por materializarse y no respecto de las viviendas que restan por construir.
- En la ficha n' 27, correspondiente al ámbito ARI-A-13 (El Chopo), deberá corregirse el porcentaje que figura como incremento de la cesión de terrenos señalada en el artículo 51.1.C.e) de la LOUA, a los efectos de compensar las plusvalías generadas por la exención de vivienda protegida, que es del 10% y no del 5%.
- Deberá modificarse en todas las fichas de estos ámbitos la determinación respecto a los plazos para el desarrollo y ejecución de los mismos, basado en referencia a lo estipulado en el apartado 3 del artículo 9.7.5 del Anexo 2, cuando en realidad están regulados en el apartado 2 del citado artículo.

### **3. OBJETO DE LA REVISION PARCIAL.**

El objeto esencial de la presente revisión parcial es proceder a la regularización de 291 viviendas realizadas en 19 asentamientos urbanísticos colindantes, todos ellos, con el suelo urbano de núcleos de población existentes en el planeamiento vigente.

Esta revisión parcial da cumplimiento a lo establecido en el Capítulo III del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Este precepto legal, en su artículo 13, señala que los ayuntamientos mediante una revisión total o parcial de su planeamiento general incorporarán a la ordenación urbanística municipal los terrenos correspondientes a los asentamientos urbanísticos existentes en el suelo no urbanizable de su término municipal que por el grado de consolidación de las edificaciones o por su integración con los núcleos urbanos existentes, resulten compatibles con el modelo urbanístico y territorial del municipio. Exige también el precepto que a

incorporación de los asentamientos urbanísticos a la ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística se producirá en el marco de lo establecido por el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y por los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.

Asimismo, el mencionado decreto, en su artículo 22, establece que el Plan General o sus innovaciones clasificarán los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado (HDR) como suelo no urbanizable, conforme a lo dispuesto por el artículo 46.2.d) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y establecerá la normativa aplicable para ellos.

El informe de incidencia territorial realizado al documento de aprobación indica que ninguno de los ámbitos propuestos como HRD reúnen las condiciones establecidas en el decreto 2/2012 por lo que se eliminan de la presente innovación regulándose esos ámbitos mediante una ordenanza específica del suelo no urbanizable denominada "Cortijadas tradicionales".

El cumplimiento de estas determinaciones del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, es el que motiva la iniciativa de promover la presente revisión parcial.

El que la innovación se conceptúe como revisión parcial deriva de la situación del PGOU vigente en relación con la determinación 45 de POTA.

El planeamiento general vigente, como comprobaremos en otro epígrafe de la presente memoria, no se encuentra adaptado al POTA, esto obliga a una reconsideración de la delimitación de los suelos urbanos actuales desclasificando parte de los mismos a suelo no urbanizable y clasificando otra como suelo urbanizable, con una reducción del número de viviendas previstas. Estas modificaciones, inexcusables para la integración de los asentamientos, induce una alteración de la estructura de asentamientos vigente y la necesidad de completar las dotaciones y sistemas generales de los que es deficitario.

A la vista de lo expuesto podemos considerar la presente innovación del planeamiento como una REVISIÓN PARCIAL del PGOU dado que reúne todas las condiciones establecidas en el artículo 37.2 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El objeto sustancial de la revisión parcial es el siguiente:

1. Regularización de todas las viviendas incluidas en los asentamientos urbanísticos que se describen incorporándolos a la ordenación urbanística municipal mediante su clasificación como suelo urbano en la categoría de no consolidado o como suelo urbanizable sectorizado.
2. Clasificación como Suelo No Urbanizable con la ordenanza "Cortijadas Tradicionales" de aquellos conjuntos de edificaciones, que no reuniendo las condiciones de ámbitos de Hábitat Rural Diseminado, se corresponden con conjuntos de edificaciones vinculados originariamente a la explotación natural de los recursos agrícolas y ganaderos.

3. Adaptación al POTA de los suelos urbanos y urbanizables de uso residencial tanto en su estructura como en su capacidad de viviendas. Esta adaptación se realiza, esencialmente, mediante la reducción de la superficie de suelo clasificado como urbano no consolidado, suelo que se reclasifica, en parte, a Suelo Sectorizado y el resto a Suelo No Urbanizable.
4. Reconsideración de la delimitación de los núcleos de población reclasificando a suelo no urbanizable aquellos ámbitos afectados por protecciones de carácter sectorial y los que por sus condiciones naturales parecen inadecuados para su desarrollo urbanístico.
5. Creación de un nuevo modelo de asentamientos, en cumplimiento del POTA, en el que se opta por limitar el crecimiento de los denominados Núcleos de Población, incluso eliminando algunos de ellos (3), y potenciando la centralidad del núcleo de Arboleas proponiendo concentrar sistemas generales y locales así como la reserva de suelo para vivienda protegida en el espacio entre ubicado entre las poblaciones de Arboleas, Los Menchones y El Rulaor.
6. Delimitación de sistemas generales en suelo no urbanizable. El primero un sistema general de equipamiento cultural en un área cercana a Los Higuerales en la que se ubica una histórica mina de yeso especular con objeto de realizar un centro de interpretación de esta singular actividad. Parte de este sistema se destina a Espacios libres Públicos. El segundo se corresponde con un sistema general de espacios libres públicos que coincide con la "Via Verde" que discurre por los núcleos de El Prado, La Perla, Los Castos y El German.
7. Ajustes puntuales de la ordenación pormenorizada en suelo urbano consolidado que se describen exhaustivamente en la cartografía de ordenación que se adjunta.
8. Modificaciones normativas derivadas de los informes sectoriales realizados al documento de aprobación inicial.

#### **4. CONTENIDO DOCUMENTAL**

La Revisión Parcial del PGOU consta de la siguiente documentación:

DOCUMENTO I: MEMORIA Y ANEXOS

- MEMORIA
- ANEXO 2: DETERMINACIONES DE ORDENACION PARA LOS SUELOS CLASIFICADOS COMO SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: FICHAS REGULADORAS, AREAS DE REPARTO Y COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION.

DOCUMENTO II: PLANOS

- DE ORDENACIÓN.

**5. CONCLUSIONES**

A la vista de lo expuesto entendemos que el presente documento cumple con todos los requisitos exigibles para su aprobación.

**ANEXO 2: DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PARA LOS SUELOS CLASIFICADOS COMO SUELO URBANO NO CONSOLIDADO. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN, FICHAS REGULADORAS y ÁREAS DE REPARTO.****DETERMINACIONES DE ORDENACION PARA LOS SUELOS CLASIFICADOS COMO URBANO NO CONSOLIDADO.**

Las determinaciones de ordenación de los suelos urbanos no consolidados se concretan en la modificación de la normativa del PGOU en los siguientes términos:

1. Suprimir el Capítulo 10 del Título IX: Determinaciones para los suelos urbanos no consolidados correspondientes a los núcleos de población diseminados.
2. Sustituir el contenido del Capítulo 7 del Título IX por siguiente redacción:

*TITULO IX.- NORMAS PARTICULARES DE SUELO URBANO.*

Capítulo 7: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

**Artículo 9.7.1.- Régimen del Suelo Urbano No Consolidado Ordenado.**

1. *En esta categoría de suelo, la entrada en vigor del Plan General determina:*
  - a. *La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o área del suelo urbano en el marco de unidad de ejecución.*
  - b. *La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios en los términos que se deriven del sistema de actuación elegido así como de los deberes del artículo anterior*
  - c. *El derecho de los propietarios al 90% del aprovechamiento medio del área de reparto al que se adscriba, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo anterior.*
  - d. *El derecho de los propietarios a la iniciativa y promoción de su transformación en los términos del sistema de actuación elegido.*
  - e. *La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio a los destinos previstos en el planeamiento.*
2. *Para el otorgamiento de la licencia de obras de edificación se precisa la aprobación del proyecto de reparcelación y de urbanización, y la urbanización completa de la parcela para que alcance su condición de solar y que deberá ser costeada por los propietarios del suelo que se urbaniza. Únicamente se admitirá la urbanización y edificación simultánea previo cumplimiento de las condiciones establecidas en estas normas.*

**Artículo 9.7.2.- Régimen del Suelo Urbano No Consolidado incluido en unidades de ejecución.**

1. *Estos suelos se corresponden con los asentamientos urbanísticos integrados en la ordenación del PGOU como suelo urbano no consolidado.*
2. *Se delimita una unidad de ejecución por asentamiento, delimitación que puede ser modificada de acuerdo con lo establecido en el artículo 36.1 LOUA al objeto de facilitar la gestión.*
3. *El sistema de desarrollo es el de cooperación. En aplicación del art.19 del Decreto 2/2012 procederá su sustitución por el sistema de compensación cuando las personas que ostenten la titularidad de los terrenos y edificaciones lo soliciten y constituyan las garantías que aseguren la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con las reglas establecidas por el artículo 129 y siguientes de la LOUA.*
4. *Se delimita un área de reparto por asentamiento y ámbito de gestión.*
5. *Estos suelos tienen remitida su ordenación pormenorizada al desarrollo de un instrumento de planeamiento. Su régimen quedará sometido a lo que establezca la aprobación definitiva de dicho instrumento. Una vez establecida su ordenación pormenorizada se régimen es el establecido en el artículo 9.7.1.*
6. *En aplicación del Artículo 10.1.A).b) LOUA no se establece reserva para vivienda protegida, compensándose esta exención con el incremento del 10% de la cesión de terrenos destinados a dar cumplimiento al deber contemplado en el artículo 51.1.C).e) LOUA. Esta determinación se justifica por la tipología, unifamiliar aislada, y la baja densidad establecida para este suelo, características por la que se consideran estos ámbitos no aptos para la construcción de vivienda protegida.*
7. *Hasta tanto se proceda a la delimitación de las unidades de ejecución, se impedirá la realización de segregaciones, obras, construcciones o instalaciones, así como la implantación de usos, que dificulten la ejecución posterior del mismo.*
8. *Derechos de los propietarios con terrenos en la situación que indica el artículo:*
  - a. *Tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico que resulte de aplicar a su superficie el 80% del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente.*
  - b. *Tras la aprobación del planeamiento de desarrollo: los señalados en el artículo 9.7.1.*

9. *Deberes de los propietarios en la situación de este Artículo:*
- a. *Si el sistema se sustituye por el de compensación, transformar los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigidos legalmente. Este deber integra el de presentar el instrumento correspondiente de planeamiento, así como la documentación requerida para el establecimiento del sistema.*
  - b. *Redactar el planeamiento de desarrollo de la Unidad de Ejecución que corresponda según las determinaciones de la ficha reguladora de cada unidad.*
  - c. *Ceder obligatoriamente y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados a viales y dotaciones, así como, los sistemas generales incluidos e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención. El plan especial de cada unidad de ejecución establecerá las reservas para dotaciones conforme a los estándares mínimos establecidos en el Art. 17 de la LOUA pudiendo eximirse parcialmente estos cuando se den las circunstancias previstas en el apartado 2 de dicho artículo.*
  - d. *Ceder obligatoriamente y gratuitamente al Municipio los terrenos ya urbanizados correspondientes al aprovechamiento lucrativo que le corresponde a la Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución.*
  - e. *Proceder a la equitativa distribución de beneficios y cargas derivadas del planeamiento, lo que exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.*
  - f. *Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.*
  - g. *Conservar las obras de urbanización y mantener las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción por el ayuntamiento.*
  - h. *Solicitar y obtener licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.*
  - i. *Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.*
  - j. *Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.*
  - k. *Conservar y en su caso rehabilitar la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.*

**Artículo 9.7.3.- La urbanización y edificación simultánea en el Suelo Urbano no Consolidado.**

1. *Excepcionalmente podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar, siempre que se den la concurrencia de las siguientes circunstancias:*
  - a. *Que se encuentre establecida la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución.*

- b. *Que se encuentre aprobado el proyecto de urbanización del ámbito de la ordenación.*
  - c. *Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización el Ayuntamiento estime previsible que a la conclusión de la edificación la parcela de la que se trate contará con todos los servicios necesarios para ostentar la condición de solar.*
  - d. *Que se presente compromiso de ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos por el planeamiento de modo simultáneo a las de edificación.*
  - e. *Que se presente compromiso de no utilizar la construcción en tanto no esté concluida íntegramente las obras de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.*
  - f. *La aprobación e inscripción registral del proyecto de reparcelación y que se acredite la titularidad registral de la parcela sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.*
  - g. *Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.*
2. *La fianza se extenderá a todas las obras pendientes de ejecución, y su determinación se obtendrá considerando:*

*Las obras pendientes de ejecución, su duración y su coste, incrementado por aplicación del IPC.*

*Las obras ya ejecutadas, su correcta ejecución y conservación y los daños que en las mismas puede ocasionar la ejecución simultánea de las obras de edificación así como su adecuación al planeamiento.*

*Los gastos de conservación precisos hasta la recepción municipal de las obras de urbanización.*

3. *En actuaciones sistemáticas por cooperación el solicitante tendrá que haber financiado en su integridad los gastos de urbanización y gestión que resulten de la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación.*
4. *El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios de los que les hubiere irrogado. Así mismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.*

**Artículo 9.7.4.- Prioridades y plazos de edificación en Suelo Urbano no Consolidado.**

1. *En el caso del suelo urbano no consolidado ordenado el plazo para la redacción e inicio de la tramitación del proyecto redistributivo y del proyecto de urbanización correspondiente será de doce meses desde la aprobación definitiva de la revisión parcial del PGOU*

2. *En el caso del suelo urbano no consolidado el plazo para la redacción e inicio de la tramitación del planeamiento de desarrollo será de seis meses desde la aprobación definitiva de la revisión parcial del PGOU. Para la redacción e inicio de la tramitación del proyecto redistributivo y del proyecto de urbanización correspondiente el plazo será de ocho meses desde la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo.*
3. *Las obras de urbanización, deberán iniciarse en el plazo de doce meses de la aprobación del proyecto de urbanización y acabadas en el plazo que indique el referido proyecto de urbanización, o en su defecto en el plazo máximo de treinta meses.*
4. *Tras la ejecución del planeamiento los propietarios deberán solicitar y obtener la licencia de edificación dentro del plazo que señale en cada caso concreto el planeamiento que establezca la ordenación detallada, contado desde que la parcela mereciese la condición de solar. En su defecto, si no se establece expresamente, se considerará como plazo de edificación el de cuatro años a contar desde la finalización de la urbanización.*
5. *Los plazos arriba señalados no se alteraran aunque los mismos se efectuaran transmisiones de dominio.*

**Artículo 9.7.5.- Actuaciones en el suelo urbano no consolidado.**

*El Plan General propone las siguientes actuaciones urbanísticas en el suelo urbano no consolidado:*

Matrícula	Ubicación	Uso global
A.R.I. - A-01	Los Higuerales	Residencial
A.R.I. - A-03	Los Menchones	Residencial
A.R.I. - A-05	Perla	Residencial
A.R.I. - A-07	El Rincon	Residencial
A.R.I. - A-08	Los Carrascos	Residencial
A.R.I. - A-09	Los Garcías	Residencial
A.R.I. - A-10	Los Torres	Residencial
A.R.I. - A-11	Los Cojos-Los Gilabertes	Residencial
A.R.I. - A-13	El Chopo	Residencial
A.R.I. - A-14	Los Requeñas	Residencial

*Como medida de fomento de la viabilidad de la gestión de los ámbitos de suelo urbano noconsolidado, se identifica cada actuación con un área de reparto independiente, haciendo coincidir en las mismas los aprovechamientos medios con la edificabilidad global establecida para cada una de ellas.*

**Artículo 9.7.6.- Fichas Regulatoras del Suelo Urbano No Consolidado.**

Se incluyen las siguientes fichas:

1. *Para el Suelo Urbano No Consolidado Ordenado se mantienen las fichas regulatoras del planeamiento adaptado parcialmente a la LOUA y la ordenación establecida en la cartografía de ordenación del PGOU. (no se adjuntan)*
2. *Para el Suelo Urbano No Consolidado incluido en unidades de ejecución con delimitación de Áreas de Reparto se adjuntan las fichas regulatoras de nueva redacción. Estos ámbitos están constituidos por los asentamientos urbanísticos clasificados como suelo urbano en la categoría de No Consolidado y por una unidad de ejecución de uso industrial ubicada en el polígono Los Llanos*
3. *Para el Suelo Urbano No Consolidado y No Ordenado se incluye un cuadro con las determinaciones de cada área de reparto.*

**COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION.**

En el planeamiento vigente se encuentran definidos coeficientes de homogeneización para el suelo urbano. Estos se definen en los artículos 2.1.2 y 3.2 de Adaptación Parcial a la LOUA y son los siguientes:

Para todos los usos compatibles con el uso característico del sector, a excepción del industrial, el coeficiente es igual a la unidad.

Para el industrial compatible el coeficiente de homogeneización es igual a 0,80.

Para la vivienda protegida el coeficiente de homogeneización respecto de la vivienda libre es la unidad.

Las determinaciones referidas a los coeficientes de homogeneización para el suelo urbanizable se concretan en la modificación de Título IX de la normativa del PGOU, el cual sustituye su actual redacción, ya modificada en el epígrafe anterior, añadiendo un nuevo capítulo, el capítulos 4, con la siguiente redacción:

## TITULO IX. NORMAS PARTICULARES DE SUELO URBANO.

Capítulo 8: COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**Artículo 9.8.1.- Coeficientes de homogeneización.**

Se establecen como coeficientes de homogeneización valores idénticos a los existentes en el PGOU vigente:

Uso característico, Residencial Vivienda Libre: Coeficiente igual a la unidad.

Para todos los usos compatibles con el uso característico del sector, a excepción del industrial, el coeficiente es igual a la unidad.

Para el industrial compatible el coeficiente de homogeneización es igual a 0,80.

Para la vivienda protegida el coeficiente de homogeneización es igual a la unidad.

**FICHAS REGULADORAS DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO CON DELIMITACION DE AMBITOS DE GESTION; ASENTAMIENTOS URBANISTICOS.**

	MATRICULA	NUCLEO
FICHA Nº 17	A.R.I. - A-01	LOS HIGUERALES
FICHA Nº 19	A.R.I. -A-03	LOS MENCHONES
FICHA Nº 20	A.R.I. -A-05	PERLA
FICHA Nº 21	A.R.I. -A-07	EL RINCON
FICHA Nº 22	A.R.I. - A-08	LOS CARRASCOS
FICHA Nº 23	A.R.I. -A-09	LOS GARCÍAS
FICHA Nº 24	A.R.I. -A-10	LOS TORRES
FICHA Nº 25	A.R.I. -A-11	LOS COJOS-LOS GILABERTES
FICHA Nº 27	A.R.I. -A-13	EL CHOPO
FICHA Nº 28	A.R.I. -A-14	LOS REQUENAS

**SUNC. A.R.I. A-01 ASENTAMIENTO URBANISTICO LOS HIGUERALES**

Localización en planos: Plano O.2; Hoja 1 de 15

**1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:**

Clase y categoría de suelo:	<b>Suelo Urbano No Consolidado incluido en ámbitos de gestión</b>
Superficie (m <sup>2</sup> ):	<b>10.712</b> (tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área, a la que se aplicarán la edificabilidad y densidad globales).
Uso global:	<b>Residencial</b>
Edificabilidad global (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> ):	<b>0,17</b>
Techo máximo edificable (m <sup>2</sup> ):	<b>2.025</b> (tendrá la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva el índice de edificabilidad global).
Nivel de Densidad (viv/ha):	<b>Densidad Baja. Más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.</b>
Área de reparto:	<b>AR.SUNC – A-01</b>
Aprovechamiento medio (UAs / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> ):	<b>0,17</b>
Reserva de vivienda protegida:	<b>Se sustituye por el incremento en un 10% de la cesión de terrenos señalada en el art. 51.1.C).e) LOUA a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. [art. 10.1.A).b) LOUA ], incremento que se materializará exclusivamente respecto de la edificabilidad residencial que resta por materializarse.</b>

**2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:****2.A. Determinaciones preceptivas**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

A.- Área de reforma interior delimitada con el objetivo de resolver un problema de orden territorial, social y ambiental, por medio de la integración en la ordenación, y, específicamente, en el sistema general viario municipal, de un asentamiento urbanístico que el Plan General declara expresamente compatible con el modelo urbanístico-territorial que establece.

B.1.- El Plan Especial incluirá un análisis socioeconómico y urbanístico del asentamiento, con el objetivo de determinar los usos existentes que es necesario erradicar y los compatibles. Asimismo incluirá las medidas precisas para la integración territorial, ambiental y paisajística del asentamiento y aquellas que, en su caso, limitan su crecimiento o imposibilitan su extensión, entre otras:

1. Las necesarias para solucionar adecuadamente tanto la accesibilidad rodada al asentamiento, mejorando las condiciones actuales, como su articulación interior, asegurando la funcionalidad y seguridad de su espacio viario.

2. Procurará la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y espacios libres previstos.
3. Solucionará los problemas estético-territoriales causados por el asentamiento, mejorando su paisaje urbano intrínseco y el extrínseco. Asimismo, las ordenanzas de edificación deberán asegurar la integración de la arquitectura con el entorno circundante, cualificando la propuesta, evitando en lo posible el impacto negativo de las edificaciones sobre el paisaje del entorno.

B.2.- Determinará las características de las dotaciones, infraestructuras y servicios interiores de la actuación, que serán las apropiadas y proporcionadas al carácter de este tipo de asentamientos y a la opción legal establecida por el Plan General para su mantenimiento futuro. En este sentido, la solución que proponga el Plan Especial para la urbanización interior del asentamiento se regirá por los principios de economía (tanto de ejecución como de mantenimiento) y perdurabilidad, aconsejándose soluciones en plataforma única ejecutadas con materiales resistentes.

B.3.- Completar la trama urbana del núcleo dando continuidad al viario y los servicios e infraestructuras existentes.

#### RESERVAS PARA DOTACIONES (Predeterminadas)

Espacios Libres Públicos :	<b>0 m<sup>2</sup></b>
Equipamiento:	<b>0 m<sup>2</sup></b>
Plazas aparcamiento públicas (0,50 p/100 m <sup>2</sup> ):	<b>10 plazas</b>

#### PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN:

Planeamiento y ejecución:	PERI, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
Plazos:	Art. 9.7.5.2
Plazo de ejecución:	Dos años.
Sistema de actuación:	COOPERACION.

#### CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

En cumplimiento del art. 51.1.A)b) de la LOUA, contribuirá a la adecuada dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada. Específicamente, la propiedad del suelo contribuirá en la proporción y forma que el planeamiento especial municipal determine a la ejecución de las obras necesarias para el mantenimiento de la funcionalidad de las redes generales que establezcan los correspondientes Planes Especiales Municipales de Mejora de Infraestructuras (de Abastecimiento y Saneamiento y de Suministro Eléctrico) que, en caso de determinarse su necesidad o procedencia, pudieran redactarse y tramitarse.

## **2.B. Determinaciones potestativas**

### ORDENACION

Ordenanzas de aplicación:	<b>Las determinadas en el planeamiento de desarrollo.</b>
Tipología básica:	<b>Unifamiliar</b>
Altura máxima edificable:	<b>2 plantas (baja+1)</b>
Densidad (viv./ha.):	<b>9</b>
Capacidad (nºviv.):	<b>9 (incluidas las ya construidas)</b>
Viviendas construidas (nº)	<b>9</b>

### OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS

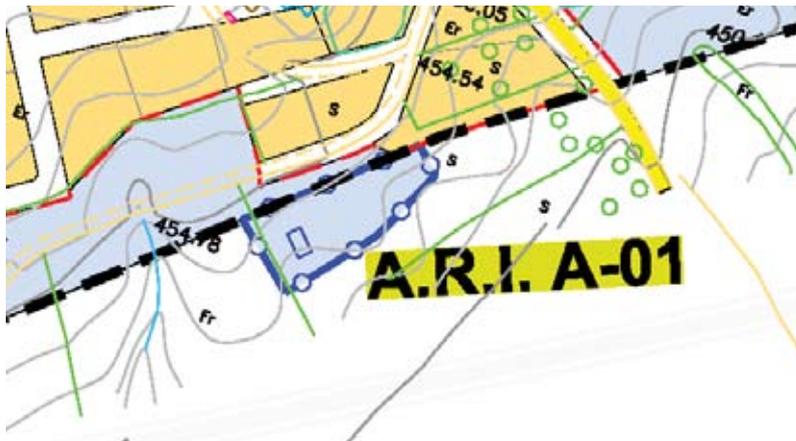
Las medidas del documento de Estudio de Impacto Ambiental serán de obligado cumplimiento.

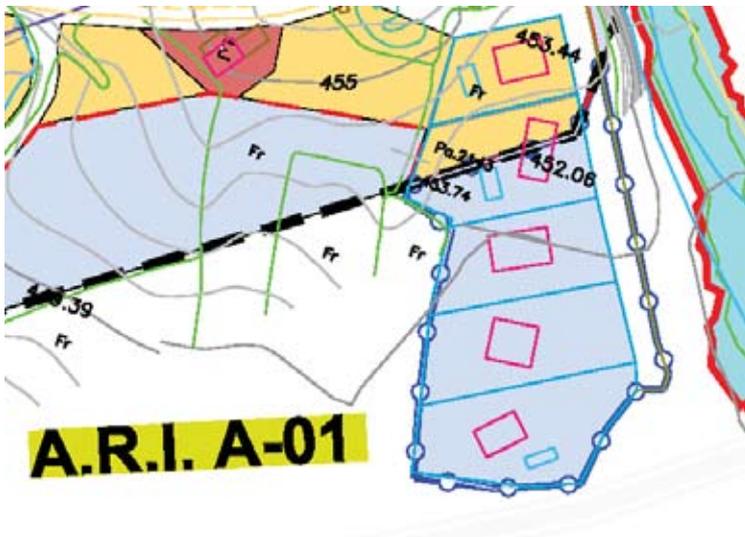
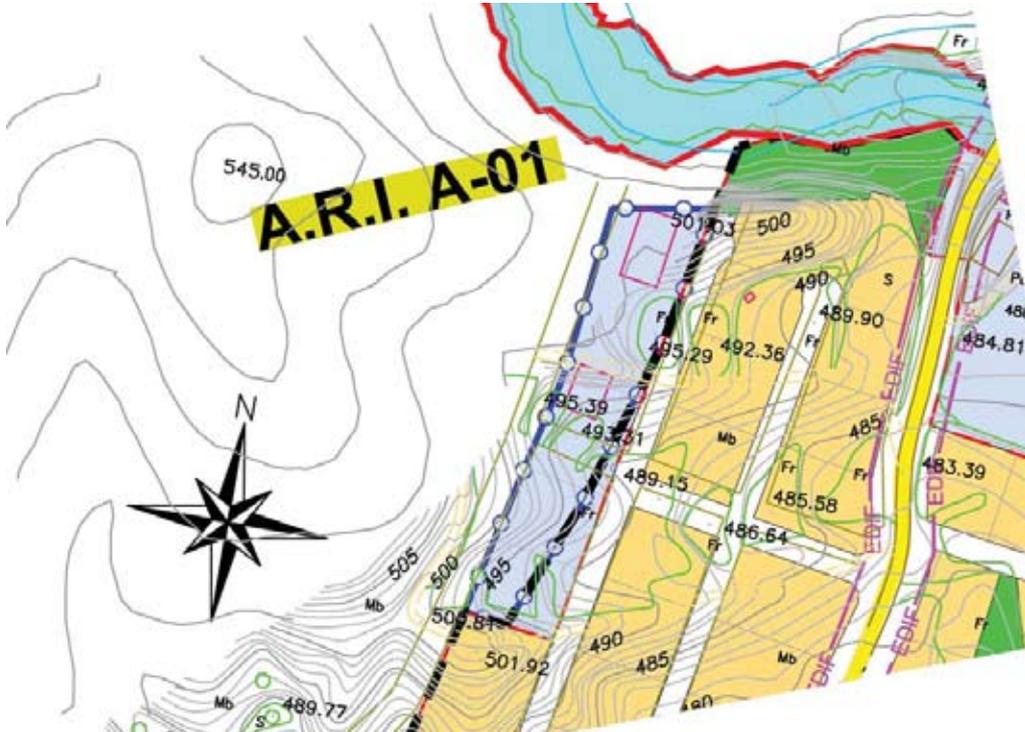
Se adjunta plano con una delimitación y ubicación, no vinculante, de una parte de las reservas para dotaciones.

### 3. AFECCIONES:

Cauces

Previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo, se precisará informe vinculante de las Administraciones responsables de las afecciones sectoriales señaladas.





00126669

**FICHA Nº 19****SUNC. A.R.I. A-03 ASENTAMIENTO URBANISTICO LOS MENCHONES**

Localización en planos: Plano O.2; Hoja 5 de 15

**1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:**

Clase y categoría de suelo:	<b>Suelo Urbano No Consolidado incluido en ámbitos de gestión</b>
Superficie (m <sup>2</sup> <sub>s</sub> ):	<b>23.032</b> (tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área, a la que se aplicarán la edificabilidad y densidad globales).
Uso global:	<b>Residencial</b>
Edificabilidad global (m <sup>2</sup> <sub>i</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> ):	<b>0,19</b>
Techo máximo edificable (m <sup>2</sup> ):	<b>4.275</b> (tendrá la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva el índice de edificabilidad global).
Área de reparto:	<b>AR.SUNC – A-03</b>
Aprovechamiento medio (UAs / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> ):	<b>0,19</b>
Nivel de Densidad (viv/ha):	<b>Densidad Baja. Más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.</b>
Reserva de vivienda protegida:	<b>Se sustituye por el incremento en un 10% de la cesión de terrenos señalada en el art. 51.1.C).e) LOUA a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. [art. 10.1.A).b) LOUA ], incremento que se materializará exclusivamente respecto de la edificabilidad residencial que resta por materializarse.</b>

**2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:****2.A. Determinaciones preceptivas****OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:**

A.- Área de reforma interior delimitada con el objetivo de resolver un problema de orden territorial, social y ambiental, por medio de la integración en la ordenación, y, específicamente, en el sistema general viario municipal, de un asentamiento urbanístico que el Plan General declara expresamente compatible con el modelo urbanístico-territorial que establece.

B.1.- El Plan Especial incluirá un análisis socioeconómico y urbanístico del asentamiento, con el objetivo de determinar los usos existentes que es necesario erradicar y los compatibles. Asimismo incluirá las medidas precisas para la integración territorial, ambiental y paisajística del asentamiento y aquellas que, en su caso, limitan su crecimiento o imposibilitan su extensión, entre otras:

1. Las necesarias para solucionar adecuadamente tanto la accesibilidad rodada al asentamiento, mejorando las condiciones actuales, como su articulación interior, asegurando la funcionalidad y seguridad de su espacio viario.
2. Procurará la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y espacios libres previstos.
3. Solucionará los problemas estético-territoriales causados por el asentamiento, mejorando su paisaje urbano intrínseco y el extrínseco. Asimismo, las ordenanzas de edificación deberán asegurar la integración de la arquitectura con el entorno circundante, cualificando la propuesta, evitando en lo posible el impacto negativo de las edificaciones sobre el paisaje del entorno.

B.2.- Determinará las características de las dotaciones, infraestructuras y servicios interiores de la actuación, que serán las apropiadas y proporcionadas al carácter de este tipo de asentamientos y a la opción legal establecida por el Plan General para su mantenimiento futuro. En este sentido, la solución que proponga el Plan Especial para la urbanización interior del asentamiento se regirá por los principios de economía (tanto de ejecución como de mantenimiento) y perdurabilidad, aconsejándose soluciones en plataforma única ejecutadas con materiales resistentes.

B.3.- Completar la trama urbana del núcleo dando continuidad al viario y los servicios e infraestructuras existentes.

#### RESERVAS PARA DOTACIONES (Predeterminadas)

Espacios Libres Públicos:	<b>2.497 m<sup>2</sup></b>
Equipamiento:	<b>677 m<sup>2</sup></b>
Plazas aparcamiento públicas (0,50 p/100 m <sup>2</sup> ):	<b>21 plazas</b>

#### PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN:

Planeamiento y ejecución:	PERI, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
Plazos:	Art. 9.7.5.2.
Plazo de ejecución:	Dos años.
Sistema de actuación:	COOPERACION.

#### CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

En cumplimiento del art. 51.1.A)b) de la LOUA, contribuirá a la adecuada dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada. Específicamente, la propiedad del suelo contribuirá en la proporción y forma que el planeamiento especial municipal determine a la ejecución de las obras necesarias para el mantenimiento de la funcionalidad de las redes generales que establezcan los correspondientes Planes Especiales Municipales de Mejora de Infraestructuras (de Abastecimiento y Saneamiento y de Suministro Eléctrico) que, en caso de determinarse su necesidad o procedencia, pudieran redactarse y tramitarse.

## 2.B. Determinaciones potestativas

#### ORDENACION

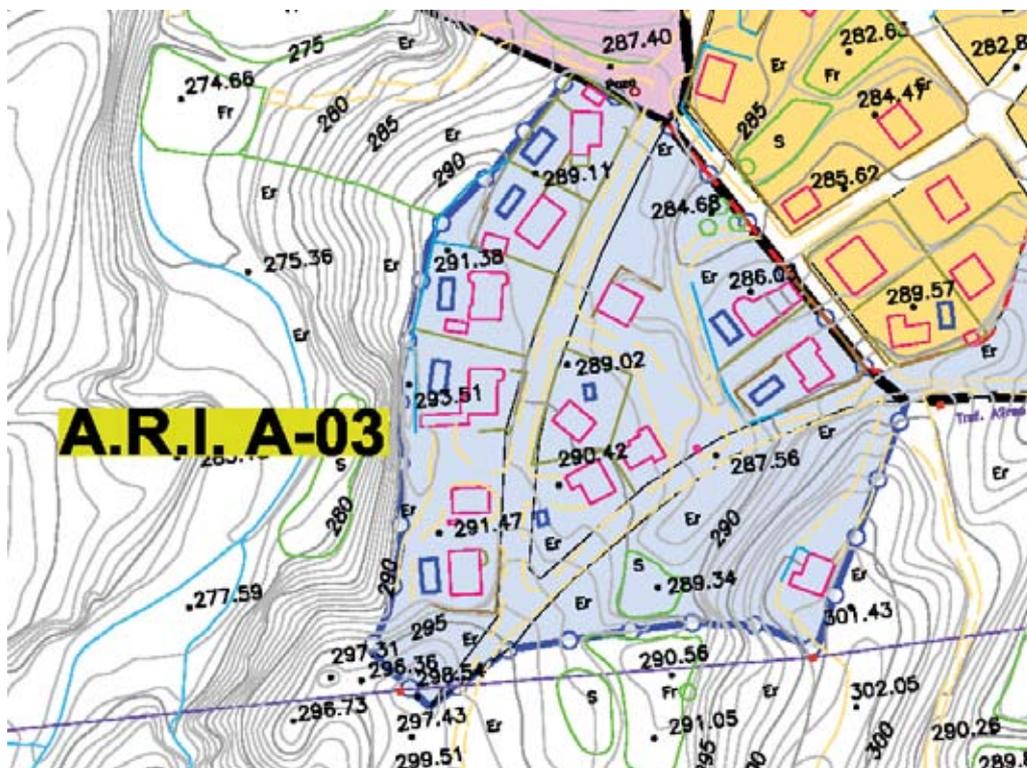
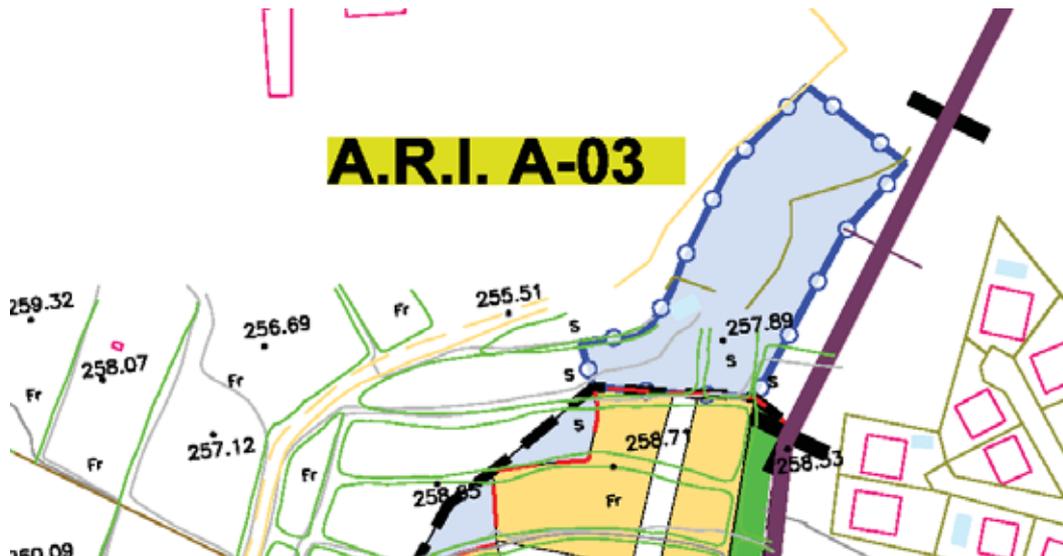
Ordenanzas de aplicación:	<b>Las determinadas en el planeamiento de desarrollo.</b>
Tipología básica:	<b>Unifamiliar</b>
Altura máxima edificable:	<b>2 plantas (baja+1)</b>
Densidad (viv./ha.):	<b>8</b>
Capacidad (nºviv.):	<b>19 (incluidas las ya construidas)</b>
Viviendas construidas (nº)	<b>18</b>

### OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS

Las medidas del documento de Estudio de Impacto Ambiental serán de obligado cumplimiento.

Se adjunta plano con una delimitación y ubicación, no vinculante, de una parte de las reservas para dotaciones.

### 3. AFECCIONES:



**SUNC. A.R.I. A-05 ASENTAMIENTO URBANISTICO LA PERLA**

Localización en planos: Plano O.2; Hoja 9 de 15

**1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:**

Clase y categoría de suelo:	<b>Suelo Urbano No Consolidado incluido en ámbitos de gestión</b>
Superficie (m <sup>2</sup> ):	<b>46.192</b> (tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área, a la que se aplicarán la edificabilidad y densidad globales).
Uso global:	<b>Residencial</b>
Edificabilidad global (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> ):	<b>0,25</b>
Techo máximo edificable (m <sup>2</sup> ):	<b>11.475</b> (tendrá la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva el índice de edificabilidad global).
Área de reparto:	<b>AR.SUNC – A-05</b>
Aprovechamiento medio (UAs / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> ):	<b>0,25</b>
Nivel de Densidad (viv/ha):	<b>Densidad Baja. Más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.</b>
Reserva de vivienda protegida:	<b>Se sustituye por el incremento en un 10% de la cesión de terrenos señalada en el art. 51.1.C).e) LOUA a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. [art. 10.1.A).b) LOUA ], incremento que se materializará exclusivamente respecto de la edificabilidad residencial que resta por materializarse.</b>

**2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:****2.A. Determinaciones preceptivas**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

A.- Área de reforma interior delimitada con el objetivo de resolver un problema de orden territorial, social y ambiental, por medio de la integración en la ordenación, y, específicamente, en el sistema general viario municipal, de un asentamiento urbanístico que el Plan General declara expresamente compatible con el modelo urbanístico-territorial que establece.

B.1.- El Plan Especial incluirá un análisis socioeconómico y urbanístico del asentamiento, con el objetivo de determinar los usos existentes que es necesario erradicar y los compatibles. Asimismo incluirá las medidas precisas para la integración territorial, ambiental y paisajística del asentamiento y aquellas que, en su caso, limitan su crecimiento o imposibilitan su extensión, entre otras:

1. Las necesarias para solucionar adecuadamente tanto la accesibilidad rodada al asentamiento, mejorando las condiciones actuales, como su articulación interior, asegurando la funcionalidad y seguridad de su espacio viario.

2. Procurará la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y espacios libres previstos.
3. Solucionará los problemas estético-territoriales causados por el asentamiento, mejorando su paisaje urbano intrínseco y el extrínseco. Asimismo, las ordenanzas de edificación deberán asegurar la integración de la arquitectura con el entorno circundante, cualificando la propuesta, evitando en lo posible el impacto negativo de las edificaciones sobre el paisaje del entorno.

B.2.- Determinará las características de las dotaciones, infraestructuras y servicios interiores de la actuación, que serán las apropiadas y proporcionadas al carácter de este tipo de asentamientos y a la opción legal establecida por el Plan General para su mantenimiento futuro. En este sentido, la solución que proponga el Plan Especial para la urbanización interior del asentamiento se regirá por los principios de economía (tanto de ejecución como de mantenimiento) y perdurabilidad, aconsejándose soluciones en plataforma única ejecutadas con materiales resistentes.

B.3.- Completar la trama urbana del núcleo dando continuidad al viario y los servicios e infraestructuras existentes.

### RESERVAS PARA DOTACIONES [art. 9.7.2.9.c)]

Espacios Libres Públicos (10% Sup. Total): **4.619 m<sup>2</sup>**  
Equipamiento: **1.377 m<sup>2</sup>**  
Plazas aparcamiento públicas (0,50 p/100 m<sup>2</sup>): **57 plazas**

### PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN:

Planeamiento y ejecución: PERI, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.  
Plazos: Art. 9.7.5.2.  
Plazo de ejecución: Dos años.  
Sistema de actuación: COOPERACION.

### CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

En cumplimiento del art. 51.1.A)b) de la LOUA, contribuirá a la adecuada dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada. Específicamente, la propiedad del suelo contribuirá en la proporción y forma que el planeamiento especial municipal determine a la ejecución de las obras necesarias para el mantenimiento de la funcionalidad de las redes generales que establezcan los correspondientes Planes Especiales Municipales de Mejora de Infraestructuras (de Abastecimiento y Saneamiento y de Suministro Eléctrico) que, en caso de determinarse su necesidad o procedencia, pudieran redactarse y tramitarse.

## 2.B. Determinaciones potestativas

### ORDENACION

Ordenanzas de aplicación: **Las determinadas en el planeamiento de desarrollo.**  
Tipología básica: **Unifamiliar**

Altura máxima edificable: **2 plantas (baja+1)**  
Densidad (viv./ha.): **11**  
Capacidad (nºviv.): **51** (incluidas las ya construidas)  
Viviendas construidas (nº) **48**

### OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS

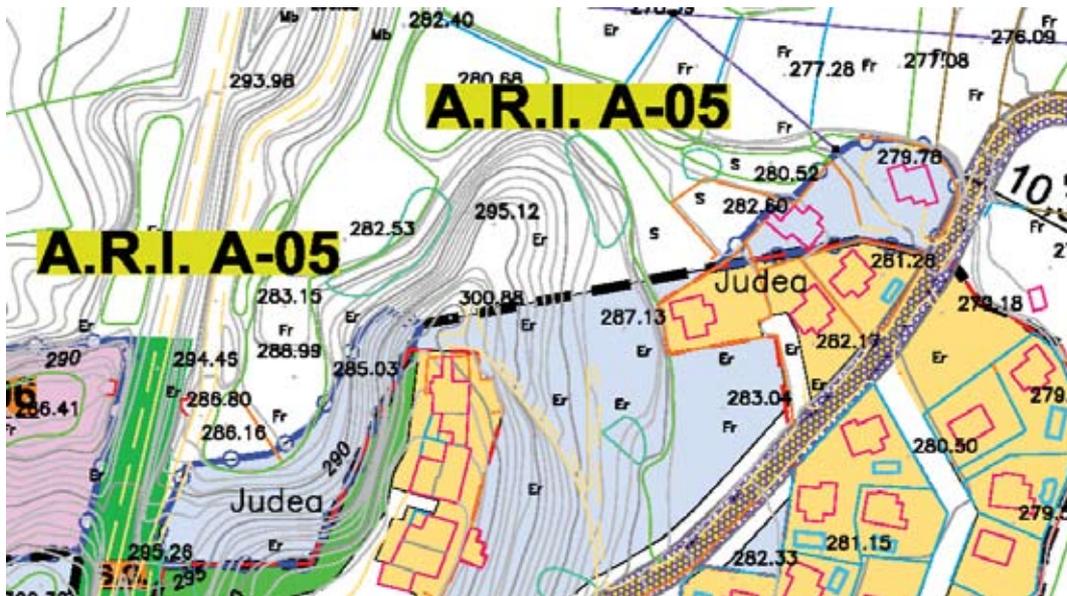
Las medidas del documento de Estudio de Impacto Ambiental serán de obligado cumplimiento.

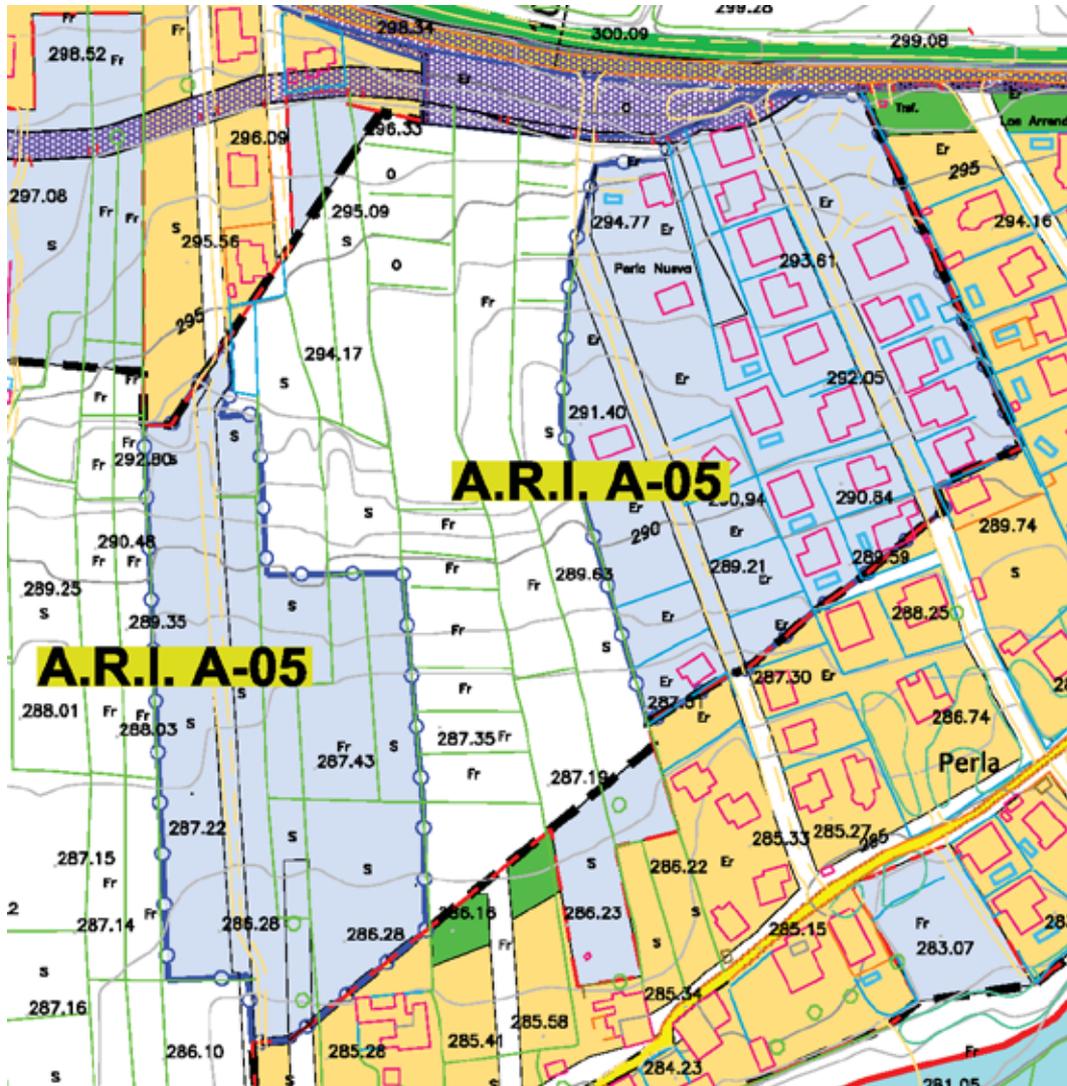
Se adjunta plano con una delimitación y ubicación, no vinculante, de una parte de las reservas para dotaciones.

### 3. AFECCIONES:

Vías Pecuarias  
Sistema General Via Verde

Previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo, se precisará informe vinculante de las Administraciones responsables de las afecciones sectoriales señaladas.





001266669

**FICHA Nº 21****SUNC. A.R.I. A-07 ASENTAMIENTO URBANISTICO EL RINCON**

Localización en planos: Plano O.2; Hoja 8 de 15

**1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:**

Clase y categoría de suelo:	<b>Suelo Urbano No Consolidado incluido en ámbitos de gestión</b>
Superficie (m <sup>2</sup> ):	<b>18.606</b> (tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área, a la que se aplicarán la edificabilidad y densidad globales).
Uso global:	<b>Residencial</b>
Edificabilidad global (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> ):	<b>0,20</b>
Techo máximo edificable (m <sup>2</sup> ):	<b>3.825</b> (tendrá la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva el índice de edificabilidad global).
Área de reparto:	<b>AR.SUNC – A-07</b>
Aprovechamiento medio (UAs / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> ):	<b>0,20</b>
Nivel de Densidad (viv/ha):	<b>Densidad Baja. Más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.</b>
Reserva de vivienda protegida:	<b>Se sustituye por el incremento en un 10% de la cesión de terrenos señalada en el art. 51.1.C).e) LOUA a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. [art. 10.1.A).b) LOUA ], incremento que se materializará exclusivamente respecto de la edificabilidad residencial que resta por materializarse.</b>

**2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:****2.A. Determinaciones preceptivas**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

A.- Área de reforma interior delimitada con el objetivo de resolver un problema de orden territorial, social y ambiental, por medio de la integración en la ordenación, y, específicamente, en el sistema general viario municipal, de un asentamiento urbanístico que el Plan General declara expresamente compatible con el modelo urbanístico-territorial que establece.

B.1.- El Plan Especial incluirá un análisis socioeconómico y urbanístico del asentamiento, con el objetivo de determinar los usos existentes que es necesario erradicar y los compatibles. Asimismo incluirá las medidas precisas para la integración territorial, ambiental y paisajística del asentamiento y aquellas que, en su caso, limitan su crecimiento o imposibilitan su extensión, entre otras:

1. Las necesarias para solucionar adecuadamente tanto la accesibilidad rodada al asentamiento, mejorando las condiciones actuales, como su articulación interior, asegurando la funcionalidad y seguridad de su espacio viario.

2. Procurará la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y espacios libres previstos.
3. Solucionará los problemas estético-territoriales causados por el asentamiento, mejorando su paisaje urbano intrínseco y el extrínseco. Asimismo, las ordenanzas de edificación deberán asegurar la integración de la arquitectura con el entorno circundante, cualificando la propuesta, evitando en lo posible el impacto negativo de las edificaciones sobre el paisaje del entorno.

B.2.- Determinará las características de las dotaciones, infraestructuras y servicios interiores de la actuación, que serán las apropiadas y proporcionadas al carácter de este tipo de asentamientos y a la opción legal establecida por el Plan General para su mantenimiento futuro. En este sentido, la solución que proponga el Plan Especial para la urbanización interior del asentamiento se regirá por los principios de economía (tanto de ejecución como de mantenimiento) y perdurabilidad, aconsejándose soluciones en plataforma única ejecutadas con materiales resistentes.

B.3.- Completar la trama urbana del núcleo dando continuidad al viario y los servicios e infraestructuras existentes.

#### RESERVAS PARA DOTACIONES (Predeterminadas)

Espacios Libres Públicos : **1.941 m<sup>2</sup>**  
Equipamiento: **0 m<sup>2</sup>**  
Plazas aparcamiento públicas (0,50 p/100 m<sup>2</sup>): **19 plazas**

#### PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN:

Planeamiento y ejecución: PERI, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.  
Plazos: Art. 9.7.5.2.  
Plazo de ejecución: Dos años.  
Sistema de actuación: COOPERACION.

#### CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

En cumplimiento del art. 51.1.A)b) de la LOUA, contribuirá a la adecuada dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada. Específicamente, la propiedad del suelo contribuirá en la proporción y forma que el planeamiento especial municipal determine a la ejecución de las obras necesarias para el mantenimiento de la funcionalidad de las redes generales que establezcan los correspondientes Planes Especiales Municipales de Mejora de Infraestructuras (de Abastecimiento y Saneamiento y de Suministro Eléctrico) que, en caso de determinarse su necesidad o procedencia, pudieran redactarse y tramitarse.

## **2.B. Determinaciones potestativas**

#### ORDENACION

Ordenanzas de aplicación: **Las determinadas en el planeamiento de desarrollo.**  
Tipología básica: **Unifamiliar**  
Altura máxima edificable: **2 plantas (baja+1)**  
Densidad (viv./ha.): **9**  
Capacidad (nºviv.): **17 (incluidas las ya construidas)**  
Viviendas construidas (nº) **15**

### OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS

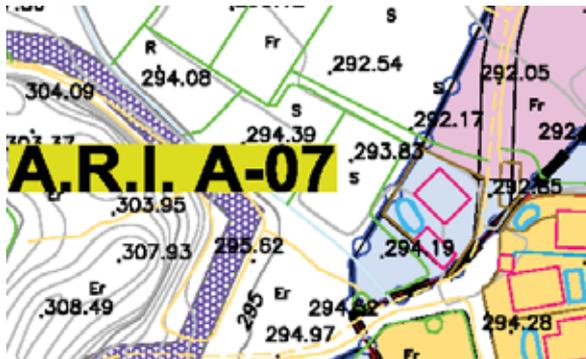
Las medidas del documento de Estudio de Impacto Ambiental serán de obligado cumplimiento.

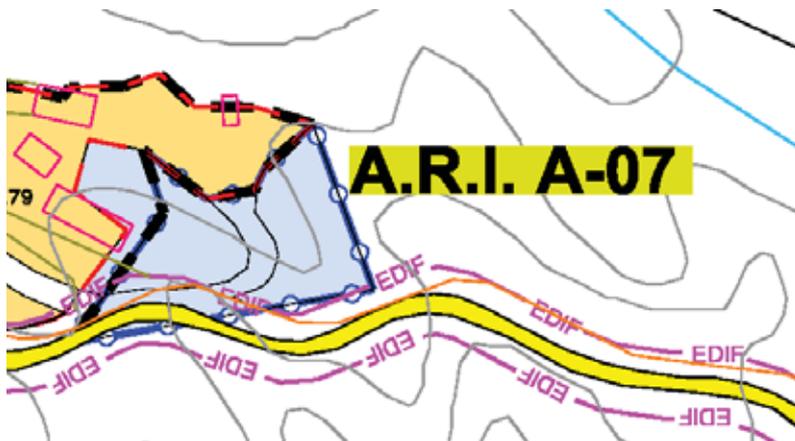
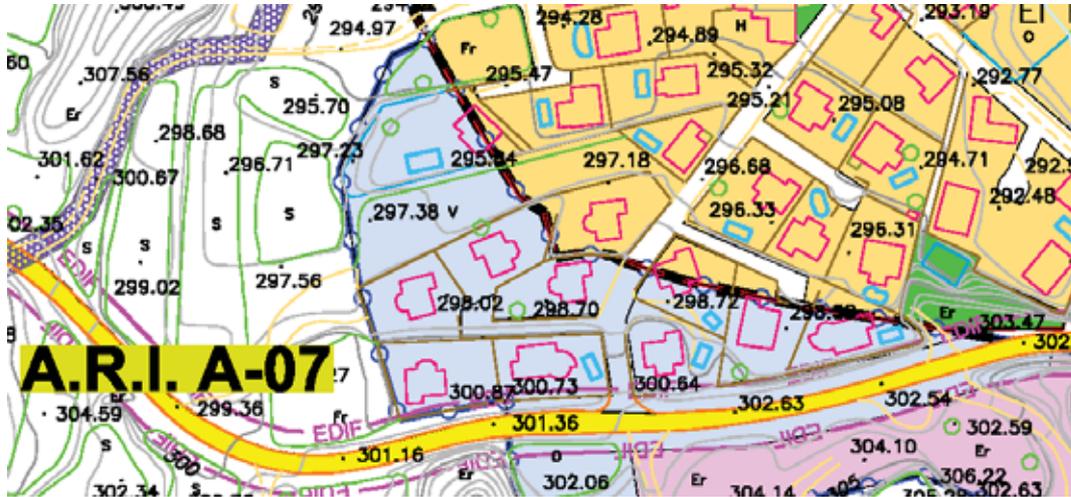
Se adjunta plano con una delimitación y ubicación, no vinculante, de una parte de las reservas para dotaciones.

### 3. AFECCIONES:

Carretera Municipal

Previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo, se precisará informe vinculante de las Administraciones responsables de las afecciones sectoriales señaladas.





**FICHA Nº 21****SUNC. A.R.I. A-07 ASENTAMIENTO URBANISTICO EL RINCON**

Localización en planos: Plano O.2; Hoja 8 de 15

**1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:**

Clase y categoría de suelo: **Suelo Urbano No Consolidado incluido en ámbitos de gestión**

Superficie (m<sup>2</sup>s): **18.606**  
(tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área, a la que se aplicarán la edificabilidad y densidad globales).

Uso global: **Residencial**

Edificabilidad global (m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>s): **0,20**

Techo máximo edificable (m<sup>2</sup>): **3.825**  
(tendrá la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva el índice de edificabilidad global).

Área de reparto: **AR.SUNC – A-07**

Aprovechamiento medio (UAs / m<sup>2</sup>s): **0,20**

Nivel de Densidad (viv/ha): **Densidad Baja. Más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.**

Reserva de vivienda protegida: **Se sustituye por el incremento en un 10% de la cesión de terrenos señalada en el art. 51.1.C).e) LOUA a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. [art. 10.1.A).b) LOUA ], incremento que se materializará exclusivamente respecto de la edificabilidad residencial que resta por materializarse.**

**2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:****2.A. Determinaciones preceptivas**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

A.- Área de reforma interior delimitada con el objetivo de resolver un problema de orden territorial, social y ambiental, por medio de la integración en la ordenación, y, específicamente, en el sistema general viario municipal, de un asentamiento urbanístico que el Plan General declara expresamente compatible con el modelo urbanístico-territorial que establece.

B.1.- El Plan Especial incluirá un análisis socioeconómico y urbanístico del asentamiento, con el objetivo de determinar los usos existentes que es necesario erradicar y los compatibles. Asimismo incluirá las medidas precisas para la integración territorial, ambiental y paisajística del asentamiento y aquellas que, en su caso, limitan su crecimiento o imposibilitan su extensión, entre otras:

4. Las necesarias para solucionar adecuadamente tanto la accesibilidad rodada al asentamiento, mejorando las condiciones actuales, como su articulación interior, asegurando la funcionalidad y seguridad de su espacio viario.
5. Procurará la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y espacios libres previstos.

6. Solucionará los problemas estético-territoriales causados por el asentamiento, mejorando su paisaje urbano intrínseco y el extrínseco. Asimismo, las ordenanzas de edificación deberán asegurar la integración de la arquitectura con el entorno circundante, cualificando la propuesta, evitando en lo posible el impacto negativo de las edificaciones sobre el paisaje del entorno.

B.2.- Determinará las características de las dotaciones, infraestructuras y servicios interiores de la actuación, que serán las apropiadas y proporcionadas al carácter de este tipo de asentamientos y a la opción legal establecida por el Plan General para su mantenimiento futuro. En este sentido, la solución que proponga el Plan Especial para la urbanización interior del asentamiento se regirá por los principios de economía (tanto de ejecución como de mantenimiento) y perdurabilidad, aconsejándose soluciones en plataforma única ejecutadas con materiales resistentes.

B.3.- Completar la trama urbana del núcleo dando continuidad al viario y los servicios e infraestructuras existentes.

#### RESERVAS PARA DOTACIONES (Predeterminadas)

Espacios Libres Públicos : **1.941 m<sup>2</sup>**  
Equipamiento: **0 m<sup>2</sup>**  
Plazas aparcamiento públicas (0,50 p/100 m<sup>2</sup>): **19 plazas**

#### PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN:

Planeamiento y ejecución: PERI, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.  
Plazos: Art. 9.7.5.2.  
Plazo de ejecución: Dos años.  
Sistema de actuación: COOPERACION.

#### CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

En cumplimiento del art. 51.1.A)b) de la LOUA, contribuirá a la adecuada dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada. Específicamente, la propiedad del suelo contribuirá en la proporción y forma que el planeamiento especial municipal determine a la ejecución de las obras necesarias para el mantenimiento de la funcionalidad de las redes generales que establezcan los correspondientes Planes Especiales Municipales de Mejora de Infraestructuras (de Abastecimiento y Saneamiento y de Suministro Eléctrico) que, en caso de determinarse su necesidad o procedencia, pudieran redactarse y tramitarse.

## **2.B. Determinaciones potestativas**

#### ORDENACION

Ordenanzas de aplicación: **Las determinadas en el planeamiento de desarrollo.**  
Tipología básica: **Unifamiliar**  
Altura máxima edificable: **2 plantas (baja+1)**  
Densidad (viv./ha.): **9**  
Capacidad (nºviv.): **17 (incluidas las ya construidas)**  
Viviendas construidas (nº) **15**

### OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS

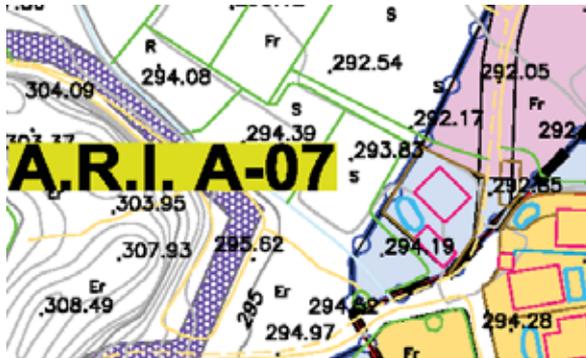
Las medidas del documento de Estudio de Impacto Ambiental serán de obligado cumplimiento.

Se adjunta plano con una delimitación y ubicación, no vinculante, de una parte de las reservas para dotaciones.

### 3. AFECCIONES:

Carretera Municipal

Previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo, se precisará informe vinculante de las Administraciones responsables de las afecciones sectoriales señaladas.





**FICHA Nº 22****SUNC. A.R.I. A-08 ASENTAMIENTO URBANISTICO LOS CARRASCOS**

Localización en planos: Plano O.2; Hoja 10 de 15

**1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:**Clase y categoría de suelo: **Suelo Urbano No Consolidado incluido en ámbitos de gestión**Superficie (m<sup>2</sup><sub>s</sub>): **73.107**  
(tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área, a la que se aplicarán la edificabilidad y densidad globales).Uso global: **Residencial**  
Edificabilidad global (m<sup>2</sup><sub>e</sub> / m<sup>2</sup><sub>s</sub>): **0,16**  
Techo máximo edificable (m<sup>2</sup><sub>e</sub>): **11.700**  
(tendrá la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva el índice de edificabilidad global).Área de reparto: **AR.SUNC – A-08**  
Aprovechamiento medio (UAs / m<sup>2</sup><sub>s</sub>): **0,16**  
Nivel de Densidad (viv/ha): **Densidad Baja. Más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.**Reserva de vivienda protegida: **Se sustituye por el incremento en un 10% de la cesión de terrenos señalada en el art. 51.1.C).e) LOUA a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. [art. 10.1.A).b) LOUA ], incremento que se materializará exclusivamente respecto de la edificabilidad residencial que resta por materializarse.****2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:****2.A. Determinaciones preceptivas**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

A.- Área de reforma interior delimitada con el objetivo de resolver un problema de orden territorial, social y ambiental, por medio de la integración en la ordenación, y, específicamente, en el sistema general viario municipal, de un asentamiento urbanístico que el Plan General declara expresamente compatible con el modelo urbanístico-territorial que establece.

B.1.- El Plan Especial incluirá un análisis socioeconómico y urbanístico del asentamiento, con el objetivo de determinar los usos existentes que es necesario erradicar y los compatibles. Asimismo incluirá las medidas precisas para la integración territorial, ambiental y paisajística del asentamiento y aquellas que, en su caso, limitan su crecimiento o imposibilitan su extensión, entre otras:

1. Las necesarias para solucionar adecuadamente tanto la accesibilidad rodada al asentamiento, mejorando las condiciones actuales, como su articulación interior, asegurando la funcionalidad y seguridad de su espacio viario.

2. Procurará la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y espacios libres previstos.
3. Solucionará los problemas estético-territoriales causados por el asentamiento, mejorando su paisaje urbano intrínseco y el extrínseco. Asimismo, las ordenanzas de edificación deberán asegurar la integración de la arquitectura con el entorno circundante, cualificando la propuesta, evitando en lo posible el impacto negativo de las edificaciones sobre el paisaje del entorno.

B.2.- Determinará las características de las dotaciones, infraestructuras y servicios interiores de la actuación, que serán las apropiadas y proporcionadas al carácter de este tipo de asentamientos y a la opción legal establecida por el Plan General para su mantenimiento futuro. En este sentido, la solución que proponga el Plan Especial para la urbanización interior del asentamiento se regirá por los principios de economía (tanto de ejecución como de mantenimiento) y perdurabilidad, aconsejándose soluciones en plataforma única ejecutadas con materiales resistentes.

B.3.- Completar la trama urbana del núcleo dando continuidad al viario y los servicios e infraestructuras existentes.

#### RESERVAS PARA DOTACIONES (Predeterminadas)

Espacios Libres Públicos:	<b>29.633 m<sup>2</sup></b>
Equipamiento:	<b>0 m<sup>2</sup></b>
Plazas aparcamiento públicas (0,50 p/100 m <sup>2</sup> ):	<b>59 plazas</b>

#### PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN:

Planeamiento y ejecución:	PERI, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
Plazos:	Art. 9.7.5.2.
Plazo de ejecución:	Dos años.
Sistema de actuación:	COOPERACION.

#### CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

En cumplimiento del art. 51.1.A)b) de la LOUA, contribuirá a la adecuada dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada. Específicamente, la propiedad del suelo contribuirá en la proporción y forma que el planeamiento especial municipal determine a la ejecución de las obras necesarias para el mantenimiento de la funcionalidad de las redes generales que establezcan los correspondientes Planes Especiales Municipales de Mejora de Infraestructuras (de Abastecimiento y Saneamiento y de Suministro Eléctrico) que, en caso de determinarse su necesidad o procedencia, pudieran redactarse y tramitarse.

## **2.B. Determinaciones potestativas**

#### ORDENACION

Ordenanzas de aplicación:	<b>Las determinadas en el planeamiento de desarrollo.</b>
Tipología básica:	<b>Unifamiliar</b>
Altura máxima edificable:	<b>2 plantas (baja+1)</b>
Densidad (viv./ha.):	<b>7</b>
Capacidad (nºviv.):	<b>52 (incluidas las ya construidas)</b>
Viviendas construidas (nº)	<b>49</b>

### OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS

Las medidas del documento de Estudio de Impacto Ambiental serán de obligado cumplimiento.

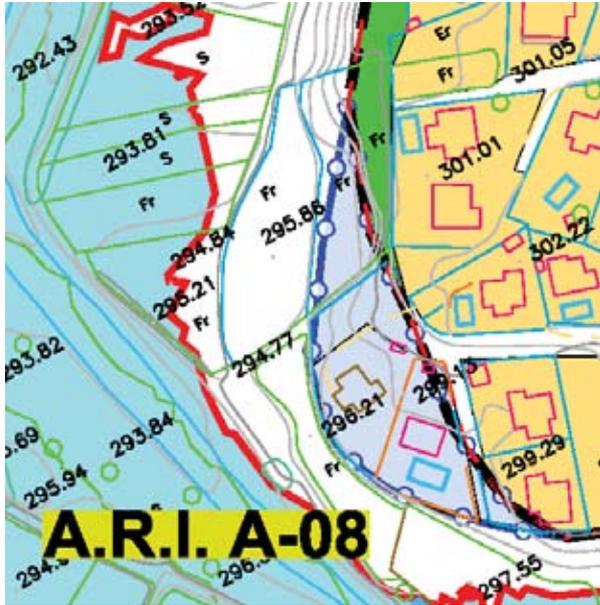
Se adjunta plano con una delimitación y ubicación, no vinculante, de una parte de las reservas para dotaciones.

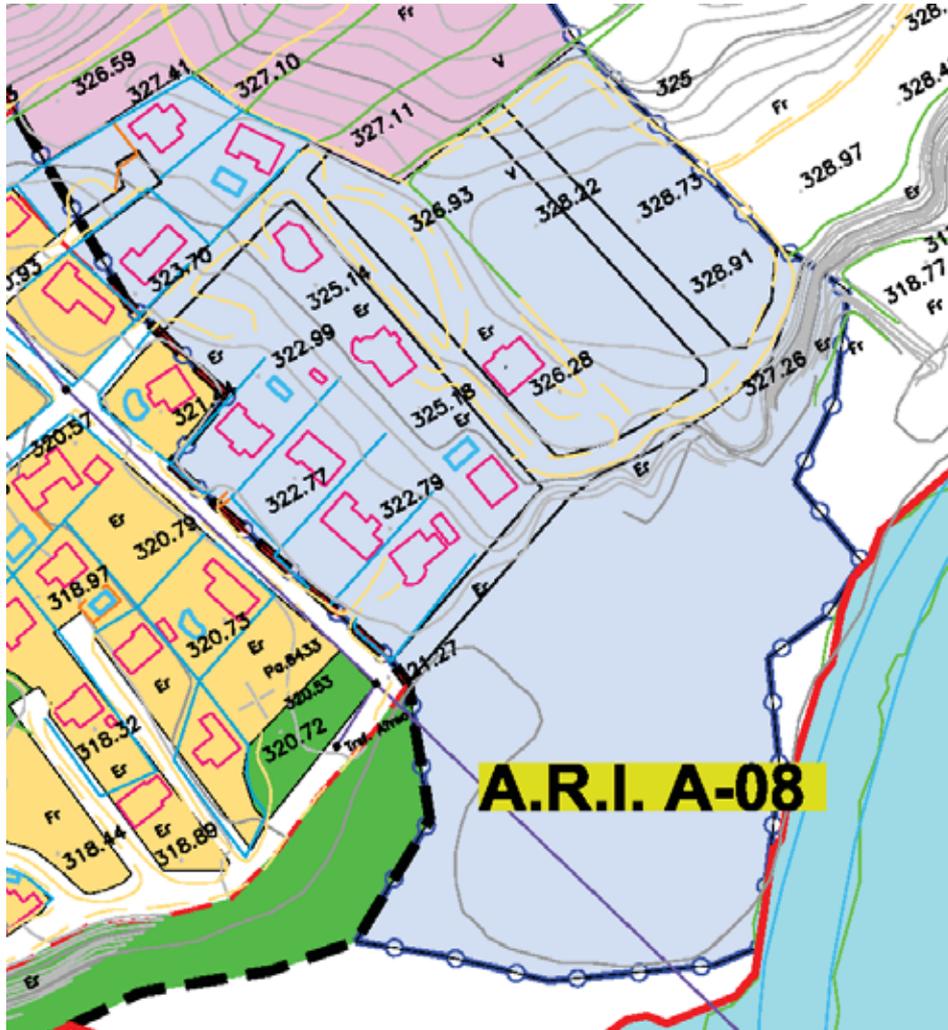
### 3. AFECCIONES:

Cauces  
Carretera Municipal

Previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo, se precisará informe vinculante de las Administraciones responsables de las afecciones sectoriales señaladas.







00126669

### FICHA Nº 23

#### SUNC. A.R.I. A-09 ASENTAMIENTO URBANISTICO LOS GARCIAS

Localización en planos: Plano O.2; Hoja 10 de 15

#### 1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Clase y categoría de suelo:	<b>Suelo Urbano No Consolidado incluido en ámbitos de gestión</b>
Superficie (m <sup>2</sup> <sub>s</sub> ):	<b>22.073</b> (tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área, a la que se aplicarán la edificabilidad y densidad globales).
Uso global:	<b>Residencial</b>
Edificabilidad global (m <sup>2</sup> <sub>i</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> ):	<b>0,15</b>
Techo máximo edificable (m <sup>2</sup> ):	<b>3.600</b> (tendrá la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva el índice de edificabilidad global).
Área de reparto:	<b>AR.SUNC – A-09</b>
Aprovechamiento medio (UAs / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> ):	<b>0,15</b>
Nivel de Densidad (viv/ha):	<b>Densidad Baja. Más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.</b>
Reserva de vivienda protegida:	<b>Se sustituye por el incremento en un 10% de la cesión de terrenos señalada en el art. 51.1.C).e) LOUA a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. [art. 10.1.A).b) LOUA ], incremento que se materializará exclusivamente respecto de la edificabilidad residencial que resta por materializarse.</b>

#### 2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

##### 2.A. Determinaciones preceptivas

##### OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

A.- Área de reforma interior delimitada con el objetivo de resolver un problema de orden territorial, social y ambiental, por medio de la integración en la ordenación, y, específicamente, en el sistema general viario municipal, de un asentamiento urbanístico que el Plan General declara expresamente compatible con el modelo urbanístico-territorial que establece.

B.1.- El Plan Especial incluirá un análisis socioeconómico y urbanístico del asentamiento, con el objetivo de determinar los usos existentes que es necesario erradicar y los compatibles. Asimismo incluirá las medidas precisas para la integración territorial, ambiental y paisajística del asentamiento y aquellas que, en su caso, limitan su crecimiento o imposibilitan su extensión, entre otras:

1. Las necesarias para solucionar adecuadamente tanto la accesibilidad rodada al asentamiento, mejorando las condiciones actuales, como su articulación interior, asegurando la funcionalidad y seguridad de su espacio viario.

2. Procurará la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y espacios libres previstos.
3. Solucionará los problemas estético-territoriales causados por el asentamiento, mejorando su paisaje urbano intrínseco y el extrínseco. Asimismo, las ordenanzas de edificación deberán asegurar la integración de la arquitectura con el entorno circundante, cualificando la propuesta, evitando en lo posible el impacto negativo de las edificaciones sobre el paisaje del entorno.

B.2.- Determinará las características de las dotaciones, infraestructuras y servicios interiores de la actuación, que serán las apropiadas y proporcionadas al carácter de este tipo de asentamientos y a la opción legal establecida por el Plan General para su mantenimiento futuro. En este sentido, la solución que proponga el Plan Especial para la urbanización interior del asentamiento se regirá por los principios de economía (tanto de ejecución como de mantenimiento) y perdurabilidad, aconsejándose soluciones en plataforma única ejecutadas con materiales resistentes.

B.3.- Completar la trama urbana del núcleo dando continuidad al viario y los servicios e infraestructuras existentes.

#### RESERVAS PARA DOTACIONES (Predeterminadas)

Espacios Libres Públicos:	<b>2.404 m<sup>2</sup></b>
Equipamiento:	<b>0 m<sup>2</sup></b>
Plazas aparcamiento públicas (0,50 p/100 m <sup>2</sup> ):	<b>18 plazas</b>

#### PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN:

Planeamiento y ejecución:	PERI, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
Plazos:	Art. 9.7.5.2.
Plazo de ejecución:	Dos años.
Sistema de actuación:	COOPERACION.

#### CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

En cumplimiento del art. 51.1.A)b) de la LOUA, contribuirá a la adecuada dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada. Específicamente, la propiedad del suelo contribuirá en la proporción y forma que el planeamiento especial municipal determine a la ejecución de las obras necesarias para el mantenimiento de la funcionalidad de las redes generales que establezcan los correspondientes Planes Especiales Municipales de Mejora de Infraestructuras (de Abastecimiento y Saneamiento y de Suministro Eléctrico) que, en caso de determinarse su necesidad o procedencia, pudieran redactarse y tramitarse.

## **2.B. Determinaciones potestativas**

#### ORDENACION

Ordenanzas de aplicación:	<b>Las determinadas en el planeamiento de desarrollo.</b>
Tipología básica:	<b>Unifamiliar</b>
Altura máxima edificable:	<b>2 plantas (baja+1)</b>
Densidad (viv./ha.):	<b>7</b>
Capacidad (nºviv.):	<b>16 (incluidas las ya construidas)</b>
Viviendas construidas (nº)	<b>14</b>

### OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS

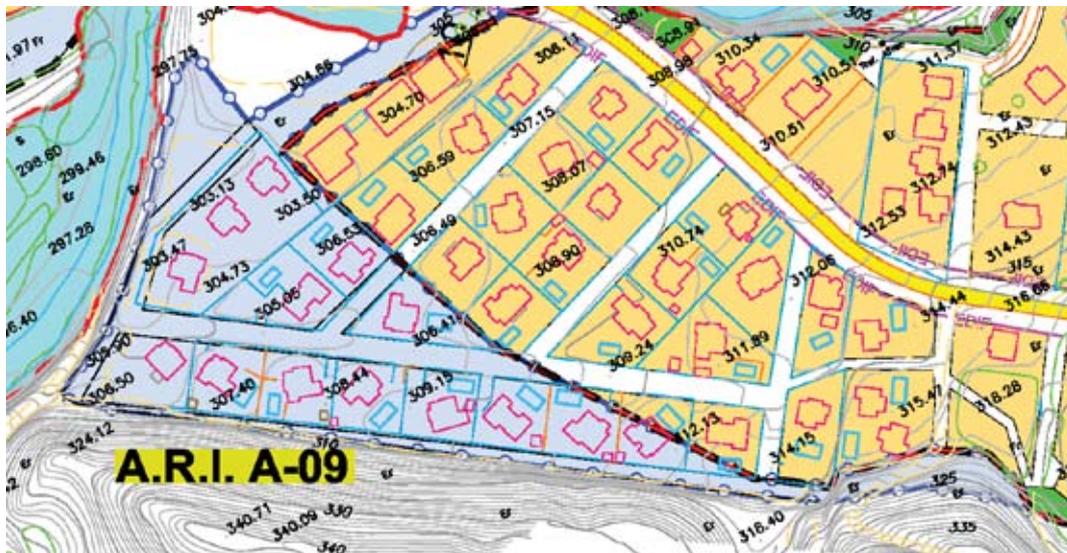
Las medidas del documento de Estudio de Impacto Ambiental serán de obligado cumplimiento.

Se adjunta plano con una delimitación y ubicación, no vinculante, de una parte de las reservas para dotaciones.

### 3. AFECCIONES:

Cauces  
Carretera Municipal

Previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo, se precisará informe vinculante de las Administraciones responsables de las afecciones sectoriales señaladas.



**FICHA Nº 24****SUNC. A.R.I. A-10 ASENTAMIENTO URBANISTICO LOS TORRES**

Localización en planos: Plano O.2; Hoja 12 de 15

**1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:**

Clase y categoría de suelo:	<b>Suelo Urbano No Consolidado incluido en ámbitos de gestión</b>
Superficie (m <sup>2</sup> <sub>s</sub> ):	<b>42.209</b> (tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área, a la que se aplicarán la edificabilidad y densidad globales).
Uso global:	<b>Residencial</b>
Edificabilidad global (m <sup>2</sup> <sub>i</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> ):	<b>0,19</b>
Techo máximo edificable (m <sup>2</sup> ):	<b>7.875</b> (tendrá la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva el índice de edificabilidad global).
Área de reparto:	<b>AR.SUNC.- A-10</b>
Aprovechamiento medio (UAs / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> ):	<b>0,19</b>
Nivel de Densidad (viv/ha):	<b>Densidad Baja. Más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.</b>
Reserva de vivienda protegida:	<b>Se sustituye por el incremento en un 10% de la cesión de terrenos señalada en el art. 51.1.C).e) LOUA a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. [art. 10.1.A).b) LOUA ], incremento que se materializará exclusivamente respecto de la edificabilidad residencial que resta por materializarse.</b>

**2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:****2.A. Determinaciones preceptivas**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

A.- Área de reforma interior delimitada con el objetivo de resolver un problema de orden territorial, social y ambiental, por medio de la integración en la ordenación, y, específicamente, en el sistema general viario municipal, de un asentamiento urbanístico que el Plan General declara expresamente compatible con el modelo urbanístico-territorial que establece.

B.1.- El Plan Especial incluirá un análisis socioeconómico y urbanístico del asentamiento, con el objetivo de determinar los usos existentes que es necesario erradicar y los compatibles. Asimismo incluirá las medidas precisas para la integración territorial, ambiental y paisajística del asentamiento y aquellas que, en su caso, limitan su crecimiento o imposibilitan su extensión, entre otras:

1. Las necesarias para solucionar adecuadamente tanto la accesibilidad rodada al asentamiento, mejorando las condiciones actuales, como su articulación interior, asegurando la funcionalidad y seguridad de su espacio viario.

2. Procurará la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y espacios libres previstos.
3. Solucionará los problemas estético-territoriales causados por el asentamiento, mejorando su paisaje urbano intrínseco y el extrínseco. Asimismo, las ordenanzas de edificación deberán asegurar la integración de la arquitectura con el entorno circundante, cualificando la propuesta, evitando en lo posible el impacto negativo de las edificaciones sobre el paisaje del entorno.

B.2.- Determinará las características de las dotaciones, infraestructuras y servicios interiores de la actuación, que serán las apropiadas y proporcionadas al carácter de este tipo de asentamientos y a la opción legal establecida por el Plan General para su mantenimiento futuro. En este sentido, la solución que proponga el Plan Especial para la urbanización interior del asentamiento se regirá por los principios de economía (tanto de ejecución como de mantenimiento) y perdurabilidad, aconsejándose soluciones en plataforma única ejecutadas con materiales resistentes.

B.3.- Completar la trama urbana del núcleo dando continuidad al viario y los servicios e infraestructuras existentes.

### RESERVAS PARA DOTACIONES (Predeterminadas)

Espacios Libres Públicos	:	<b>6.858 m<sup>2</sup></b>
Equipamiento:		<b>4.728 m<sup>2</sup></b>
Plazas aparcamiento públicas (0,50 p/100 m <sup>2</sup> ):		<b>39 plazas</b>

### PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN:

Planeamiento y ejecución:	PERI, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
Plazos:	Art. 9.7.5.2.
Plazo de ejecución:	Dos años.
Sistema de actuación:	COOPERACION.

### CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

En cumplimiento del art. 51.1.A)b) de la LOUA, contribuirá a la adecuada dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada. Específicamente, la propiedad del suelo contribuirá en la proporción y forma que el planeamiento especial municipal determine a la ejecución de las obras necesarias para el mantenimiento de la funcionalidad de las redes generales que establezcan los correspondientes Planes Especiales Municipales de Mejora de Infraestructuras (de Abastecimiento y Saneamiento y de Suministro Eléctrico) que, en caso de determinarse su necesidad o procedencia, pudieran redactarse y tramitarse.

## **2.B. Determinaciones potestativas**

### ORDENACION

Ordenanzas de aplicación:	<b>Las determinadas en el planeamiento de desarrollo.</b>
Tipología básica:	<b>Unifamiliar</b>
Altura máxima edificable:	<b>2 plantas (baja+1)</b>
Densidad (viv./ha.):	<b>8</b>
Capacidad (nºviv.):	<b>35 (incluidas las ya construidas)</b>
Viviendas construidas (nº)	<b>33</b>

### OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS

Las medidas del documento de Estudio de Impacto Ambiental serán de obligado cumplimiento.

Se adjunta plano con una delimitación y ubicación, no vinculante, de una parte de las reservas para dotaciones.

### 3. AFECCIONES:

Cauces  
Vías Pecuarias  
Carretera Municipal

Previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo, se precisará informe vinculante de las Administraciones responsables de las afecciones sectoriales señaladas.





**FICHA Nº 25****SUNC. A.R.I.A-11      ASENTAMIENTO URBANISTICOLOS COJOS-LOS GILABERTES**

Localización en planos:                  Plano O.2; Hoja 2 de 15

**1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:**

Clase y categoría de suelo:	<b>Suelo Urbano No Consolidado incluido en ámbitos de gestión</b>
Superficie (m <sup>2</sup> <sub>s</sub> ):	<b>11.945</b> (tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área, a la que se aplicarán la edificabilidad y densidad globales).
Uso global:	<b>Residencial</b>
Edificabilidad global (m <sup>2</sup> <sub>i</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> ):	<b>0,24</b>
Techo máximo edificable (m <sup>2</sup> ):	<b>2.925</b> (tendrá la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva el índice de edificabilidad global).
Área de reparto:	<b>AR.SUNC A-09</b>
Aprovechamiento medio (UAs / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> ):	<b>0,24</b>
Nivel de Densidad (viv/ha):	<b>Densidad Baja. Más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.</b>
Reserva de vivienda protegida:	<b>Se sustituye por el incremento en un 10% de la cesión de terrenos señalada en el art. 51.1.C).e) LOUA a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. [art. 10.1.A).b) LOUA ], incremento que se materializará exclusivamente respecto de la edificabilidad residencial que resta por materializarse.</b>

**2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:****2.A. Determinaciones preceptivas****OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:**

A.- Área de reforma interior delimitada con el objetivo de resolver un problema de orden territorial, social y ambiental, por medio de la integración en la ordenación, y, específicamente, en el sistema general viario municipal, de un asentamiento urbanístico que el Plan General declara expresamente compatible con el modelo urbanístico-territorial que establece.

B.1.- El Plan Especial incluirá un análisis socioeconómico y urbanístico del asentamiento, con el objetivo de determinar los usos existentes que es necesario erradicar y los compatibles. Asimismo incluirá las medidas precisas para la integración territorial, ambiental y paisajística del asentamiento y aquellas que, en su caso, limitan su crecimiento o imposibilitan su extensión, entre otras:

1. Las necesarias para solucionar adecuadamente tanto la accesibilidad rodada al asentamiento, mejorando las condiciones actuales, como su articulación interior, asegurando la funcionalidad y seguridad de su espacio viario.
2. Procurará la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y espacios libres previstos.
3. Solucionará los problemas estético-territoriales causados por el asentamiento, mejorando su paisaje urbano intrínseco y el extrínseco. Asimismo, las ordenanzas de edificación deberán asegurar la integración de la arquitectura con el entorno circundante, cualificando la propuesta, evitando en lo posible el impacto negativo de las edificaciones sobre el paisaje del entorno.

B.2.- Determinará las características de las dotaciones, infraestructuras y servicios interiores de la actuación, que serán las apropiadas y proporcionadas al carácter de este tipo de asentamientos y a la opción legal establecida por el Plan General para su mantenimiento futuro. En este sentido, la solución que proponga el Plan Especial para la urbanización interior del asentamiento se regirá por los principios de economía (tanto de ejecución como de mantenimiento) y perdurabilidad, aconsejándose soluciones en plataforma única ejecutadas con materiales resistentes.

B.3.- Completar la trama urbana del núcleo dando continuidad al viario y los servicios e infraestructuras existentes.

RESERVAS PARA DOTACIONES (Predeterminadas)

Espacios Libres Públicos:	<b>1.746 m<sup>2</sup></b>
Equipamiento:	<b>0 m<sup>2</sup></b>
Plazas aparcamiento públicas (0,50 p/100 m <sup>2</sup> ):	<b>15 plazas</b>

PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN:

Planeamiento y ejecución:	PERI, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
Plazos:	Art. 9.7.5.2.
Plazo de ejecución:	Dos años.
Sistema de actuación:	COOPERACION.

CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

En cumplimiento del art. 51.1.A)b) de la LOUA, contribuirá a la adecuada dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada. Específicamente, la propiedad del suelo contribuirá en la proporción y forma que el planeamiento especial municipal determine a la ejecución de las obras necesarias para el mantenimiento de la funcionalidad de las redes generales que establezcan los correspondientes Planes Especiales Municipales de Mejora de Infraestructuras (de Abastecimiento y Saneamiento y de Suministro Eléctrico) que, en caso de determinarse su necesidad o procedencia, pudieran redactarse y tramitarse.



**FICHA Nº 27****SUNC. A.R.I. A-13 ASENTAMIENTO URBANISTICO EL CHOPO**

Localización en planos: Plano O.2; Hoja 11 de 15

**1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:**

Clase y categoría de suelo:	<b>Suelo Urbano No Consolidado incluido en ámbitos de gestión</b>
Superficie (m <sup>2</sup> <sub>s</sub> ):	<b>2.091</b> (tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área, a la que se aplicarán la edificabilidad y densidad globales).
Uso global:	<b>Residencial</b>
Edificabilidad global (m <sup>2</sup> <sub>e</sub> / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> ):	<b>0,22</b>
Techo máximo edificable (m <sup>2</sup> <sub>e</sub> ):	<b>450</b> (tendrá la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva el índice de edificabilidad global).
Área de reparto:	<b>AR.-A-11</b>
Aprovechamiento medio (UAs / m <sup>2</sup> <sub>s</sub> ):	<b>0,22</b>
Coefficiente:	<b>1,00</b>
Reserva de vivienda protegida:	<b>Se sustituye por el incremento en un 10% de la cesión de terrenos señalada en el art. 51.1.C).e) LOUA a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. [art. 10.1.A).b) LOUA ], incremento que se materializará exclusivamente respecto de la edificabilidad residencial que resta por materializarse.</b>

**2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:****2.A. Determinaciones preceptivas**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

A.- Área de reforma interior delimitada con el objetivo de resolver un problema de orden territorial, social y ambiental, por medio de la integración en la ordenación, y, específicamente, en el sistema general viario municipal, de un asentamiento urbanístico que el Plan General declara expresamente compatible con el modelo urbanístico-territorial que establece.

B.1.- El Plan Especial incluirá un análisis socioeconómico y urbanístico del asentamiento, con el objetivo de determinar los usos existentes que es necesario erradicar y los compatibles. Asimismo incluirá las medidas precisas para la integración territorial, ambiental y paisajística del asentamiento y aquellas que, en su caso, limitan su crecimiento o imposibilitan su extensión, entre otras:

1. Las necesarias para solucionar adecuadamente tanto la accesibilidad rodada al asentamiento, mejorando las condiciones actuales, como su articulación interior, asegurando la funcionalidad y seguridad de su espacio viario.
2. Procurará la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y espacios libres previstos.
3. Solucionará los problemas estético-territoriales causados por el asentamiento, mejorando su paisaje urbano intrínseco y el extrínseco. Asimismo, las ordenanzas de edificación deberán asegurar la integración de la arquitectura con el entorno circundante, cualificando la propuesta, evitando en lo posible el impacto negativo de las edificaciones sobre el paisaje del entorno.

B.2.- Determinará las características de las dotaciones, infraestructuras y servicios interiores de la actuación, que serán las apropiadas y proporcionadas al carácter de este tipo de asentamientos y a la opción legal establecida por el Plan General para su mantenimiento futuro. En este sentido, la solución que proponga el Plan Especial para la urbanización interior del asentamiento se regirá por los principios de economía (tanto de ejecución como de mantenimiento) y perdurabilidad, aconsejándose soluciones en plataforma única ejecutadas con materiales resistentes.

B.3.- Completar la trama urbana del núcleo dando continuidad al viario y los servicios e infraestructuras existentes.

#### RESERVAS PARA DOTACIONES [art. 9.7.2.9.c)]

Espacios Libres Públicos (10% Sup. Total):	<b>209 m<sup>2</sup></b>
Equipamiento (12 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> ):	<b>0 m<sup>2</sup></b>
Plazas aparcamiento públicas (0,50 p/100 m <sup>2</sup> ):	<b>2 plazas</b>

#### PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN:

Planeamiento y ejecución:	PERI, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
Plazos:	Art. 9.7.5.2.
Plazo de ejecución:	Dos años.
Sistema de actuación:	COOPERACION.

#### CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

En cumplimiento del art. 51.1.A)b) de la LOUA, contribuirá a la adecuada dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada. Específicamente, la propiedad del suelo contribuirá en la proporción y forma que el planeamiento especial municipal determine a la ejecución de las obras necesarias para el mantenimiento de la funcionalidad de las redes generales que establezcan los correspondientes Planes Especiales Municipales de Mejora de Infraestructuras (de Abastecimiento y Saneamiento y de Suministro Eléctrico) que, en caso de determinarse su necesidad o procedencia, pudieran redactarse y tramitarse.

### 2.B. Determinaciones potestativas

#### ORDENACION

Ordenanzas de aplicación:	Las determinadas en el planeamiento de desarrollo.
Tipología básica:	Unifamiliar
Altura máxima edificable:	2 plantas (baja+1)
Densidad (viv./ha.):	10
Capacidad (nºviv.):	2 (incluidas las ya construidas)
Viviendas construidas (nº)	2

#### OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS

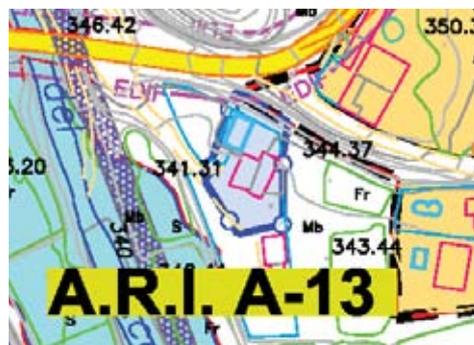
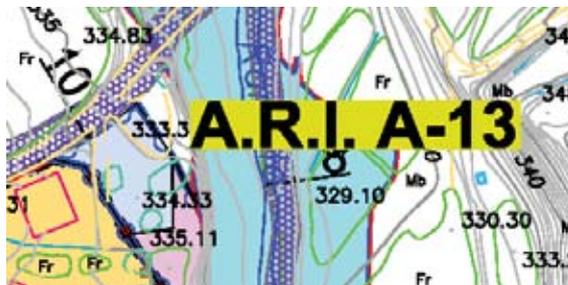
Las medidas del documento de Estudio de Impacto Ambiental serán de obligado cumplimiento.

Se adjunta plano con una delimitación y ubicación, no vinculante, de una parte de las reservas para dotaciones.

### 3. AFECCIONES:

Cauces  
Carretera Municipal

Previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo, se precisará informe vinculante de las Administraciones responsables de las afecciones sectoriales señaladas.



**FICHA Nº 28****SUNC. A.R.I.A-14 ASENTAMIENTO URBANISTICO LOS REQUENAS**

Localización en planos: Plano O.2; Hoja 11 de 15

**1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:**

Clase y categoría de suelo:	<b>Suelo Urbano No Consolidado incluido en ámbitos de gestión</b>
Superficie (m <sup>2</sup> ):	<b>51.373</b> (tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área, a la que se aplicarán la edificabilidad y densidad globales).
Uso global:	<b>Residencial</b>
Edificabilidad global (m <sup>2</sup> / m <sup>2</sup> ):	<b>0,21</b>
Techo máximo edificable (m <sup>2</sup> ):	<b>10.575</b> (tendrá la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva el índice de edificabilidad global).
Área de reparto:	<b>AR.SUNC-A-14</b>
Aprovechamiento medio (UAs / m <sup>2</sup> ):	<b>0,21</b>
Nivel de Densidad (viv/ha):	<b>Densidad Baja. Más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.</b>
Reserva de vivienda protegida:	<b>Se sustituye por el incremento en un 10% de la cesión de terrenos señalada en el art. 51.1.C).e) LOUA a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. [art. 10.1.A).b) LOUA ], incremento que se materializará exclusivamente respecto de la edificabilidad residencial que resta por materializarse.</b>

**2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:****2.A. Determinaciones preceptivas****OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:**

A.- Área de reforma interior delimitada con el objetivo de resolver un problema de orden territorial, social y ambiental, por medio de la integración en la ordenación, y, específicamente, en el sistema general viario municipal, de un asentamiento urbanístico que el Plan General declara expresamente compatible con el modelo urbanístico-territorial que establece.

B.1.- El Plan Especial incluirá un análisis socioeconómico y urbanístico del asentamiento, con el objetivo de determinar los usos existentes que es necesario erradicar y los compatibles. Asimismo incluirá las medidas precisas para la integración territorial, ambiental y paisajística del asentamiento y aquellas que, en su caso, limitan su crecimiento o imposibilitan su extensión, entre otras:

1. Las necesarias para solucionar adecuadamente tanto la accesibilidad rodada al asentamiento, mejorando las condiciones actuales, como su articulación interior, asegurando la funcionalidad y seguridad de su espacio viario.
2. Procurará la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y espacios libres previstos.
3. Solucionará los problemas estético-territoriales causados por el asentamiento, mejorando su paisaje urbano intrínseco y el extrínseco. Asimismo, las ordenanzas de edificación deberán asegurar la integración de la arquitectura con el entorno circundante, cualificando la propuesta, evitando en lo posible el impacto negativo de las edificaciones sobre el paisaje del entorno.

B.2.- Determinará las características de las dotaciones, infraestructuras y servicios interiores de la actuación, que serán las apropiadas y proporcionadas al carácter de este tipo de asentamientos y a la opción legal establecida por el Plan General para su mantenimiento futuro. En este sentido, la solución que proponga el Plan Especial para la urbanización interior del asentamiento se regirá por los principios de economía (tanto de ejecución como de mantenimiento) y perdurabilidad, aconsejándose soluciones en plataforma única ejecutadas con materiales resistentes.

B.3.- Completar la trama urbana del núcleo dando continuidad al viario y los servicios e infraestructuras existentes.

#### RESERVAS PARA DOTACIONES

Espacios Libres Públicos (10% Sup. Total):	<b>5.137 m<sup>2</sup></b>
Equipamiento (12 m <sup>2</sup> /100 m <sup>2</sup> ):	<b>1.269 m<sup>2</sup></b>
Plazas aparcamiento públicas (0,50 p/100 m <sup>2</sup> ):	<b>53 plazas</b>

#### PREVISIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN:

Planeamiento y ejecución:	PERI, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
Plazos:	Art. 9.7.5.2.
Plazo de ejecución:	Dos años.
Sistema de actuación:	COOPERACION.

#### CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

En cumplimiento del art. 51.1.A)b) de la LOUA, contribuirá a la adecuada dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada. Específicamente, la propiedad del suelo contribuirá en la proporción y forma que el planeamiento especial municipal determine a la ejecución de las obras necesarias para el mantenimiento de la funcionalidad de las redes generales que establezcan los correspondientes Planes Especiales Municipales de Mejora de Infraestructuras (de Abastecimiento y Saneamiento y de Suministro Eléctrico) que, en caso de determinarse su necesidad o procedencia, pudieran redactarse y tramitarse.

**2.B. Determinaciones potestativas**ORDENACION

Ordenanzas de aplicación:	<b>Las determinadas en el planeamiento de desarrollo.</b>
Tipología básica:	<b>Unifamiliar</b>
Altura máxima edificable:	<b>2 plantas (baja+1)</b>
Densidad (viv./ha.):	<b>9</b>
Capacidad (nºviv.):	<b>47 (incluidas las ya construidas)</b>
Viviendas construidas (nº)	<b>31</b>

OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS

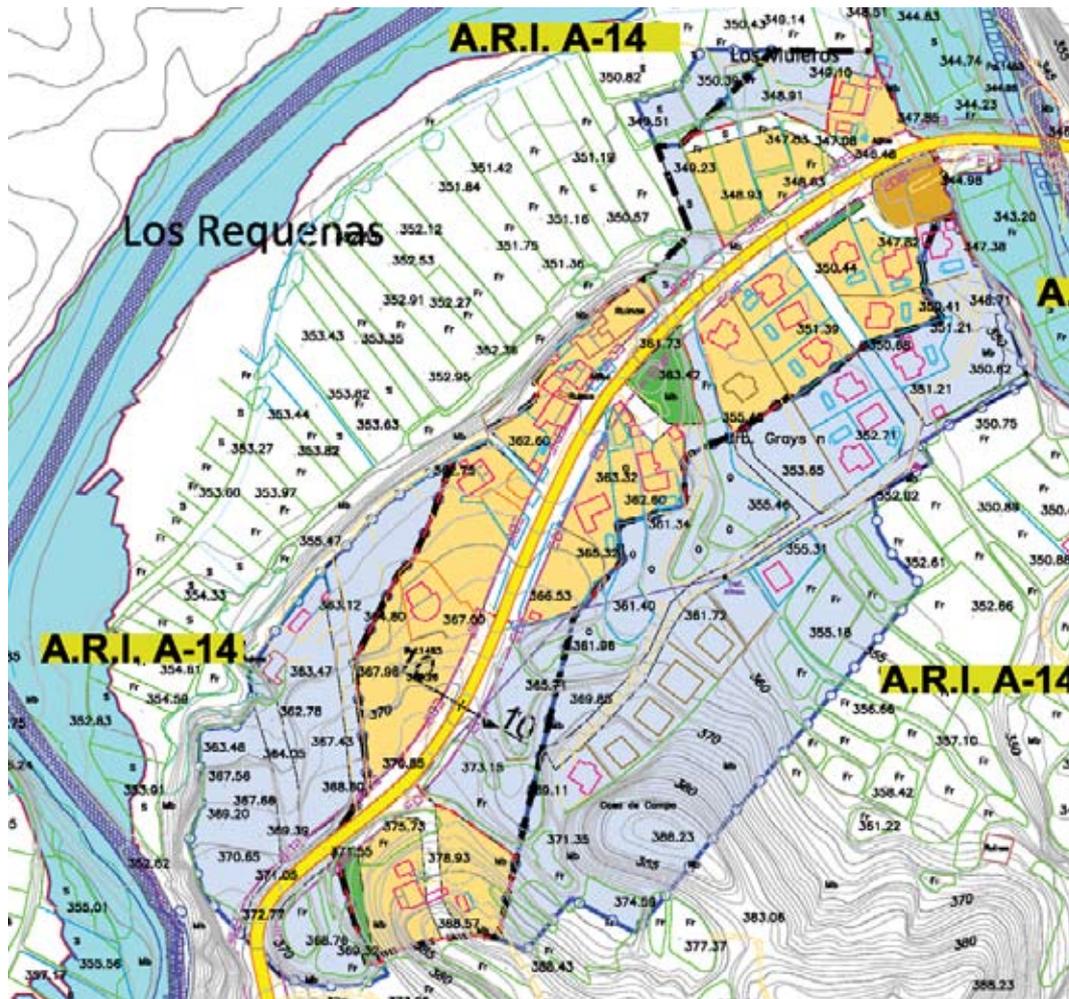
Las medidas del documento de Estudio de Impacto Ambiental serán de obligado cumplimiento.

Se adjunta plano con una delimitación y ubicación, no vinculante, de una parte de las reservas para dotaciones.

### 3. AFECCIONES:

Cauces  
Carretera Municipal

Previo a la aprobación del planeamiento de desarrollo, se precisará informe vinculante de las Administraciones responsables de las afecciones sectoriales señaladas.



### 2.4. FICHA REGULADORA DE LAS ÁREAS DE REPARTO PARA EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

ÁREA DE REPARTO	UBICACIÓN	JUSTIFICACIÓN	USO	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	DEPTO. (m <sup>2</sup> /ha)	CAPACIDAD (dormitorios)	USO MÍNIMO URBANO (SUELO URBANO) (m <sup>2</sup> /ha)	ESPESOR DE LA CUBIERTA (m <sup>2</sup> /ha)	INCLINACIÓN (m <sup>2</sup> /ha)	INDICE DE OBRAS (m <sup>2</sup> /ha)	INCLINACIÓN (m <sup>2</sup> /ha)						
ÁREA DE REPARTO 01	UBICACIÓN 01	JUSTIFICACIÓN 01	USO 01	10.000	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ÁREA DE REPARTO 02	UBICACIÓN 02	JUSTIFICACIÓN 02	USO 02	20.000	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ÁREA DE REPARTO 03	UBICACIÓN 03	JUSTIFICACIÓN 03	USO 03	30.000	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ÁREA DE REPARTO 04	UBICACIÓN 04	JUSTIFICACIÓN 04	USO 04	40.000	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ÁREA DE REPARTO 05	UBICACIÓN 05	JUSTIFICACIÓN 05	USO 05	50.000	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ÁREA DE REPARTO 06	UBICACIÓN 06	JUSTIFICACIÓN 06	USO 06	60.000	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ÁREA DE REPARTO 07	UBICACIÓN 07	JUSTIFICACIÓN 07	USO 07	70.000	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ÁREA DE REPARTO 08	UBICACIÓN 08	JUSTIFICACIÓN 08	USO 08	80.000	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ÁREA DE REPARTO 09	UBICACIÓN 09	JUSTIFICACIÓN 09	USO 09	90.000	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
ÁREA DE REPARTO 10	UBICACIÓN 10	JUSTIFICACIÓN 10	USO 10	100.000	0	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

00126669

