



---

## SUMARIO

---

(Continuación del fascículo 1 de 6)

### 3. Otras disposiciones

PÁGINA

#### CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Orden de 5 de mayo de 2009, por la que se dispone la publicación de la de 3 de marzo de 2009, relativa a la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar (Almería).

98

Número formado por seis fascículos

Miércoles, 1 de julio de 2009

Año XXXI

Número 126 (2 de 6)

Edita: Servicio de Publicaciones y BOJA  
CONSEJERÍA DE LA PRESIDENCIA  
Secretaría General Técnica.  
Dirección: Apartado Oficial Sucursal núm. 11. Bellavista.  
41014 SEVILLA  
Talleres: Servicio de Publicaciones y BOJA



Teléfono: 95 503 48 00\*  
Fax: 95 503 48 05  
Depósito Legal: SE 410 - 1979  
ISSN: 0212 - 5803  
Formato: UNE A4

### 3. Otras disposiciones

#### CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

*ORDEN de 5 de mayo de 2009, por la que se dispone la publicación de la de 3 de marzo de 2009, relativa a la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar (Almería).*

Para general conocimiento y tras la inscripción y depósito del Instrumento urbanístico de referencia en el en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, de Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios Catalogados, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se acuerda la publicación de la Orden y de la Normativa Urbanística correspondiente al citado Instrumento urbanístico según los contenidos de los Anexos 1 y 2, respectivamente.

Sevilla, 5 de mayo de 2009

JUAN ESPADAS CEJAS  
Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio

#### ANEXO 1. ORDEN

#### ORDEN DE 3 DE MARZO DE 2009, DE LA CONSEJERÍA DE VIVIENDA Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO, RELATIVA A LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ROQUETAS DE MAR (ALMERÍA)

El Ayuntamiento de Roquetas de Mar (Almería) ha formulado la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de acuerdo con lo previsto en el artículo 37 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

De acuerdo con el artículo 20.3.a) Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, 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, la Sección de Urbanismo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Andalucía, en sesión celebrada el 2 de marzo de 2009, ha informado favorablemente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, conocido el informe conjunto emitido por el Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Urbanismo y por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Almería de 27 de febrero de 2009.

Teniendo en cuenta el acuerdo de la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Andalucía Visto, en sesión celebrada el 2 de marzo de 2009, las disposiciones legales de aplicación y de acuerdo con las competencias atribuidas por el artículo 31.2.B.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y por el artículo 4.3.a) del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, 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,

#### R E S U E L V O

Primero. Aprobar definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar, conforme al artículo 33.2.c) de la Ley 7/2002, 17 de diciembre, de acuerdo con lo recogido en los apartados siguientes, por cuanto, en líneas generales, su contenido, determinaciones y tramitación son acordes con la legislación urbanística vigente.

Segundo. Las determinaciones de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar que se señalan a continuación requieren ser subsanadas, corregidas o completadas en el sentido expresado en los siguientes puntos:

1. Las determinaciones expuestas en los apartados A, C, G, I y J de la Declaración de Impacto Ambiental de 27 de octubre de 2008, las cuales se recogen de forma literal a continuación:

A. «Por afectar a diferentes Espacios Naturales Protegidos y a flora y fauna protegida, se efectuarán las siguientes adaptaciones:

- Debido a la presencia de la comunidad florística de *Maytenus senegalensis* subsp. *europaea* y la fauna asociada a estos artales:

1. La parte norte de la zona 1 se conservará y albergará los ejemplares de artos transplantados de la zona sur, estableciéndose como Sistema General o Local de Espacios Libres para la protección de los artos.

Se considera como límite sur de dicha zona el camino de acceso a la balsa de Aguadulce.

Cualquier actuación que se realice en dicha zona de protección de los artos, requerirá informe vinculante de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

2. En la zona 2 sólo hay un individuo, que se integrará en un Sistema General o Local de Espacios Libres, siempre que se asegure su protección.

3. En la zona 3 se trasplantará el único ejemplar existente a un Sistema General o Local de Espacios Libres.

4. Respecto a las zonas 4 y 6, se considera viable el transplante de todos los ejemplares existentes a la zona núm. 5.

5. La zona 5, excepto los suelos urbanos situados a norte, se conservará como zona de reserva de la comunidad de artales, estableciéndose como Sistema General o Local de Espacios Libres para la protección de los artos.

Los ejemplares existentes en dichos suelos urbanos se trasplantarán al resto de la zona.

La figura que establezca la ordenación detallada de dicho ámbito requerirá informe vinculante de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente

6. En la zona 7: se considera viable el transplante de todos los individuos a un Sistema General o Local de Espacios Libres del sector.

7. Los individuos de las zonas 8 y 9 se integrarán en un Sistema General o Local de Espacios Libres.

8. En cuanto a la zona 10, se considera viable el transplante de los ejemplares afectados a un Sistema General o Local de Espacios Libres del sector.

- Debido a la presencia de *Androcymbium europaeum*:

1. Las pequeñas zonas que encontramos de esta especie en las zonas 8 y 9 deberán integrarse en los Sistemas Generales de los referidos sectores o bien se trasplantarán a alguno de los Sistemas Generales para la conservación del arto.

- Debido a la presencia de los hábitats de saladares y matorrales halonitrófilos:

1. En el ámbito de las Salinas de San Rafael, se deberá preservar los valores ambientales presentes en la zona, conservándose los hábitats de saladares y matorrales halonitrófilos en la superficie no transformada actualmente por los invaderos.

Cualquier actuación que se realice en dicha zona requerirá informe vinculante de la Delegación Provincial de la Consejería de Medio Ambiente.

C. Respecto a las Vías Pecuarias, se procederá a realizar las correcciones y adaptaciones necesarias, según lo especificado en el punto 7 de esta Declaración.

Además, en la normativa del documento, se sustituirá el contenido del artículo 3.8 Vías Pecuarias por el siguiente:

1. Las vías pecuarias que discurren por suelo urbano o urbanizable, que hayan adquirido las características de urbano antes del 31 de diciembre de 1999 (según la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas, BOJA 31.12.1999), seguirán el procedimiento administrativo de desafectación previsto en la disposición adicional segunda de dicha Ley 17/99 en el caso de que no hayan sido desafectadas.

2. Las vías pecuarias restantes en el municipio de Roquetas de Mar, de acuerdo con el art. 39 y siguientes del Reglamento de Vías Pecuarias, mantienen su trazado actual. Por ello se clasifican como suelo no urbanizable de especial protección, quedando excluidas de los sectores a efectos de aprovechamiento.

3. Si como consecuencia del planeamiento de desarrollo se ve la necesidad de modificar el trazado de una vía pecuaria, se actuará de conformidad con el art. 39 y siguientes del Decreto 155/98, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía, clasificándose los terrenos del nuevo trazado como suelo no urbanizable de especial protección.

Se sustituirá el contenido del artículo 3.23 Vías Pecuarias de la normativa del Plan General por el art. 3.23 Protección de Vías Pecuarias:

En aplicación de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, y el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad de Andalucía, queda prohibida la ocupación definitiva o interrupción de las vías pecuarias mediante cualquier construcción, actividad o instalación, incluidos los cercados de cualquier tipo, considerándose tales actuaciones como infracciones de conformidad con el art. 21 de la Ley 3/1995, antes citada, sin que quepa la posibilidad de ser autorizado por la Consejería de Medio Ambiente.

De acuerdo con lo establecido en el art. 14 de la Ley de Vías Pecuarias, la Consejería de Medio Ambiente podrá autorizar o conceder, en su caso, ocupaciones de carácter temporal, por razones de interés público y, excepcionalmente y de forma motivada, por razones de interés particular, siempre que tales ocupaciones no alteren el tránsito ganadero, ni impidan los demás usos compatibles o complementarios con aquel.

G. Respecto a la incidencia en la legislación forestal y posible afección de montes públicos:

Se incluirá en el Título Tercero de la normativa del PGOU las normas particulares derivadas de la aplicación de la Ley 2/1992, Forestal de Andalucía y su Reglamento.

Se introducirá un nuevo párrafo en el Artículo 3.4 Zonas de protección por legislación específica.

Quedarán comprendidos en esta categoría de suelo no urbanizable aquellos montes o terrenos forestales que pudieran llegar a alcanzar la consideración de montes públicos de acuerdo con la Ley 2/1992, de 15 de junio, forestal de Andalucía y el reglamento que la desarrolla (Decreto 208/1997, de 9 de septiembre) y la Ley 43/2003, de 21 de noviembre de Montes (modificada por la Ley 10/2006, de 28 de abril), así

como de acuerdo con la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, aquellos espacios de la Red Ecológica Europea Natura 2000, compuesta por los Lugares de Importancia Comunitaria, las Zonas de Especial Conservación y las Zonas de Especial Protección para las Aves.

Se añadirá una frase al final del apartado 1 del artículo 3.11 Paisajístico: Acantilados y formaciones de matorral de la Sierra de Gádor.

1. Se incluye dentro de esta zona de protección el territorio situado alrededor de las estribaciones de la Sierra de Gádor (Acantilados de Aguadulce y Sierra litoral) no clasificado como suelo urbano o urbanizable, y que tendrán la consideración de montes o terrenos forestales a los efectos de la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y del Reglamento que la desarrolla.

Se introducirá una frase al final del apartado 2 del artículo 3.13 Situaciones y condiciones de las actuaciones.

2. Las actuaciones posibles y prohibidas en cada ámbito de aplicación para las categorías de esta clase de suelo serán las especificadas por estas Normas y en la normativa sectorial aplicable.

Se añadirá un nuevo párrafo en el apartado 1 del artículo 3.16 Condiciones generales para la implantación de usos en suelo no urbanizable.

El uso y aprovechamiento en terrenos forestales, cualquiera que sea su titularidad, se realizará con arreglo a lo previsto en la Ley 2/1992, de 15 de junio, y su normativa complementaria, y la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes (modificada por la Ley 10/2006, de 28 de abril), de acuerdo con las prescripciones de los Planes de Ordenación de Recursos Naturales y los Proyectos de Ordenación, Planes Técnicos o Programas Anuales aprobados por la Consejería de Medio Ambiente, y se someterá a previa autorización, notificación o adjudicación, según los casos, y deberá ajustarse, en todo caso, a los Proyectos de Ordenación de Montes o Planes Técnicos y, en su caso, a las instrucciones, autorizaciones o concesiones aprobados con arreglo a lo previsto en la legislación forestal.

Se introducirán dos nuevos apartados en el artículo 3.18 Protección de la vegetación.

3. Con arreglo a la legislación forestal vigente, en la gestión de la vegetación se dará preferencia a la protección, conservación, regeneración, recuperación y mejora de los bosques de especies autóctonas, de las formaciones de matorral mediterráneo que presentan un estrato vegetal alto, denso y diverso, de las que desempeñan un importante papel protector y de las formaciones o enclaves de especies endémicas o en peligro de extinción.

La implantación de especies forestales de crecimiento rápido sólo podrá hacerse sobre terrenos agrícolas marginales o forestales de escaso valor ecológico, siempre que se justifique su rentabilidad económica o social y cuando no existan riesgos graves de erosión, de degradación del suelo y de los recursos hídricos.

Para garantizar la adecuada procedencia de las especies empleadas en las repoblaciones, se regularán los controles sanitarios, de origen, calidad y la comercialización de las semillas y plantas forestales, por la Administración Forestal.

4. En los terrenos forestales que estén sometidos a procesos de desertificación y erosión grave se habrán de tomar medidas conducentes a su recuperación y conservación, referidas, entre otras, a la restauración de la cubierta vegetal, mediante la implantación de especies arbóreas y arbustivas adecuadas.

5. Las especies silvestres, especialmente las amenazadas y sus hábitats, se protegerán conforme a las limitaciones y

prohibiciones dispuestas en la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestres, y normas que la desarrollen, frente a cualquier tipo de actuaciones o agresiones susceptibles de alterar su dinámica ecológica.

Se añadirán dos apartados en el artículo 3.19 Protección de la fauna.

3. Para la conservación de la fauna las actividades selvícolas en los montes favorecerán las condiciones para la reproducción, crianza o permanencia de las distintas especies, de acuerdo con la legislación sectorial vigente.

4. Las especies silvestres, especialmente las amenazadas y sus hábitats, se protegerán conforme a las limitaciones y prohibiciones dispuestas en la Ley 8/2003, de 28 de octubre, de la flora y la fauna silvestres, y normas que la desarrollen, frente a cualquier tipo de actuaciones o agresiones susceptibles de alterar su dinámica ecológica.

Se introducirán un nuevo párrafo en el artículo 3.20 Protección del suelo.

Cualquier actuación posible sobre suelos forestales debe garantizar la protección de los mismos, en el marco de la legislación forestal vigente, y debe asegurar de forma conjunta la protección de la vegetación, la fauna y el medio físico que lo constituyen, en consonancia con los objetivos fijados por la legislación ambiental, y previa autorización de la Consejería de Medio Ambiente.

Se dará una nueva redacción al artículo 3.21 Protección del paisaje.

1. La colocación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios queda prohibida en el SNUEP-LE y SNUEP-PU-PT.

2. Los edificios o instalaciones que se proyecten en suelo no urbanizable deberán ser adecuados y proporcionados al uso que se vinculen y deberán adaptarse a las características morfológicas del ambiente rural en que se asienten, mediante la correcta disposición de volúmenes y la utilización de materiales, colores, tipologías, etc., tradicionales en la zona, a la vez que deberán evitar la limitación del campo visual y la ruptura o desfiguración del paisaje en los lugares abiertos o en perspectiva de los núcleos e inmediaciones de las carreteras y caminos.

3. En los terrenos forestales se actuará de acuerdo con la legislación forestal vigente.

Se añadirá un nuevo apartado al artículo 3.28 Actuaciones posibles en los ámbitos punta entinas sabinar, acantilados de aguadulce y formaciones de matorral de la Sierra de Gador.

6. La realización de usos y aprovechamientos en terrenos forestales se someterá a previa autorización, notificación o adjudicación, según los casos, y deberá ajustarse, en todo caso, a los Proyectos de Ordenación de Montes o Planes Técnicos y, en su caso, a las instrucciones, autorizaciones o concesiones aprobados con arreglo a lo previsto en la legislación forestal vigente.

I. Respecto a los residuos de construcción y demolición:

Se añadirá un nuevo artículo en el Título Duodécimo. Condiciones de seguridad e higiene.

Artículo 12.16. Gestión de residuos de construcción y demolición.

En cumplimiento con el artículo 104 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los proyectos de obras sometidos a licencia municipal deberán incluir la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos de origen.

Asimismo, se adaptará a lo establecido en la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, ya recogido en el punto 14 de esta Declaración.

J. Respecto a los puntos limpios:

Se incluirá en la normativa del Plan General las medidas necesarias para la reserva de suelo para la construcción de puntos limpios, según la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

Se añadirá un nuevo apartado al artículo 5.8 Regulación de la ordenación y la edificación del Título Quinto. Régimen del Suelo Urbanizable.

6. Los planes Parciales que desarrollen sectores con uso industrial (instalaciones productivas), en el marco del artículo 103 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, deberán reservar el suelo necesario para la construcción de puntos limpios en los términos previstos en los planes directores de gestión de residuos urbanos.

Se incorporará un nuevo artículo en el Título Undécimo. Condiciones Particulares de los proyectos y obras de urbanización.

Artículo 11.30. Puntos limpios.

En el marco de lo establecido en el artículo 103 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, los nuevos polígonos Industriales y las ampliaciones de los existentes deberán contar, en los términos previstos en los planes directores de gestión de residuos urbanos, con un punto limpio para la recogida selectiva de residuos de origen domiciliario.

Así mismo, las grandes superficies comerciales adoptarán las medidas necesarias para facilitar la recogida selectiva de todos los residuos generados en la actividad del establecimiento, incluyendo las salas de ventas y las dependencias auxiliares como oficinas y zonas comunes

2. Las determinaciones referentes a normativa expuestas en el informe de la Delegación Provincial en Almería de la Consejería de Cultura emitido el 21 de agosto de 2008 para el Yacimiento de Turaniana, que se recogen literalmente a continuación:

«En lo que respecta a la normativa que regula la protección de la Zona Arqueológica BIC de Ribera de Algaida o Turaniana, para seguir plenamente las directrices dictadas mediante Resolución de fecha 30 de noviembre de 2006, se deberán realizar las siguientes modificaciones:

Añadir un nuevo Título «Normas Particulares en Suelo Urbano» que recogerá los siguientes apartados:

«Ámbito de aplicación para categorías de suelo urbano».

Artículo: Suelo Urbano situado en la «Zona Arqueología BIC: Turaniana».

Para la zona de suelo urbano consolidado que afecta a la Zona Arqueología de Turaniana se adoptarán las siguientes medidas preventivas:

- Cualquier modificación del uso del suelo u obra que afecte al subsuelo deberá contar con la autorización previa de la Consejería de Cultura.

- La sustitución de cualquier inmueble por otro o cualquier obra de infraestructura o saneamiento deberá contar previamente con una intervención arqueológica según el Reglamento de Actividades Arqueológicas.

- La aparición positiva de restos arqueológicos conllevará automáticamente las limitaciones correspondientes del aprovechamiento urbanístico, así como criterios de conservación, que podrán ir desde el uso de cimentaciones superficiales a la integración de los restos mediante un Estudio de Detalle.

- Queda expresamente prohibida la construcción de sótanos en esa zona.

Añadir un nuevo Título Tercero «Normas Particulares En Suelo No Urbanizable» el siguiente contenido:

Capítulo II. Ámbito de aplicación para las categorías de suelo no urbanizables.

Artículo 3.6. Zonas Arqueológicas BIC: Turaniana y los Castillejos.

Añadir: Quedan expresamente prohibidas en la Zona Arqueológica de «Ribera de Algaida o Turaniana»:

- Las actividades agrarias de cultivos intensivos bajo plástico.
- Las actividades reextractivas de cualquier tipo.
- La deposición de residuos.
- Las construcciones de nueva planta.
- El uso de detectores de metales y la acumulación de tierras o excavaciones no controladas.

3. Las consideraciones que se transcriben a continuación realizadas por el Servicio de Arquitectura y Vivienda de la Delegación Provincial de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio en Almería, en Informe de 23 de febrero de 2009, en relación a los plazos de inicio y de terminación de viviendas protegidas para los sectores Z-PUE-01 y Z-SAL-01, incluidos en el documento denominado «Anexo II al Plan General de Ordenación Urbanística de Roquetas de Mar»:

«En el apartado II de dicho Anexo II se establece que “el plazo de inicio y terminación de la edificación para las parcelas calificadas como viviendas protegidas se fija en 3 y 6 años para el sector Z-PUE-01 y en 4 y 8 años para el sector ZAL-01, a contar desde la finalización de las obras de urbanización”

Estos plazos, tanto el de inicio como el de terminación de la edificación de las viviendas protegidas, deberán referirse a la fecha de aprobación definitiva del instrumento de planeamiento y no a la fecha de finalización de las obras de urbanización.

A tal objeto, deberá fijarse el plazo máximo que se prevé entre la fecha de dicha Aprobación Definitiva y la fecha de solicitud de Calificación Provisional de las Viviendas Protegidas, y tenerse en cuenta que entre la fecha de concesión de la Calificación Provisional y la fecha de solicitud de Calificación Definitiva, tras la finalización de las obras de las viviendas, no pueden pasar de 36 meses.»

4. Las expuestas en el informe conjunto emitido por el Servicio de Planeamiento Urbanístico de la Dirección General de Urbanismo y por el Servicio de Urbanismo de la Delegación Provincial de Almería de 27 de febrero de 2009, que se recogen literalmente a continuación:

En relación a la memoria y la normativa:

«Debe completarse el párrafo de la Pág. 224 de la Memoria General, que hace referencia a la delimitación de ARIs con posterioridad a la delimitación en el Plan General de Ordenación Urbanística, en el sentido de aclarar que las nuevas delimitaciones se realizarán mediante la modificación del planeamiento general en cuanto a su ordenación pormenorizada preceptiva.

El art. 4.16 de las Normas Urbanísticas debe indicar que la delimitación de unidad de ejecución se refiere exclusivamente a ámbito de gestión y no a ámbitos de ordenación, cuya competencia para su establecimiento o modificación es exclusiva del planeamiento general.

Aunque en el art. 3.3.4 se indican determinaciones sobre áreas degradadas no existe delimitación de dichos ámbitos en el resto de documentación.

Debe corregirse el apartado 3 del art. 5.6 de las Normas Urbanísticas, ya que la delimitación de los sectores de suelo urbanizable es una determinación del planeamiento general, no pudiendo modificarse en el instrumento de desarrollo. En este sentido el planeamiento de desarrollo sólo podrá ser más preciso en razón a la escala de trabajo, pero no modificar los límites atendiendo a razones de propiedad u otros.»

En relación a las parcelas de suelo no urbanizable denominadas EPR-Pr:

«En el plano correspondiente zonas de suelo no urbanizable (plano 1) las parcelas de suelo no urbanizable denominadas EPR-Pr, que se corresponden con centros educativos privados, se deberán eliminar las determinaciones correspondientes a usos y ordenanzas de suelo urbano, adjudicándoles la correspondiente al suelo no urbanizable donde se encuentren ubicadas.»

En relación a los Sistemas Generales:

«La adopción del carácter de Sistemas Generales de incidencia o interés regional o singular tanto al Parque Comarcal de las Salinas como al viario de 1.º nivel (vial intermedio Roquetas de Mar-Balanegra), en ambos casos provenientes de determinaciones del Plan de Ordenación del Territorio del Poniente Almeriense.»

Tercero. Suspender la aprobación definitiva del ámbito de suelo urbano no consolidado denominado A-ALG-01, así como sus determinaciones, debiendo redelimitarse dicho ámbito excluyendo los suelos de Dominio Público Hidráulico correspondientes a la Rambla del Vínculo que debe clasificarse como suelo no urbanizable de especial protección, y adecuar los parámetros de edificabilidad, densidad y dotaciones a las determinaciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

Cuarto. El Ayuntamiento de Roquetas de Mar deberá elaborar un documento de cumplimiento de las deficiencias recogidas en los apartados anteriores que tras los trámites legales oportunos, lo elevará a esta Consejería para su aprobación definitiva, si procede.

Quinto. La presente Orden, se publicará en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con lo previsto en el artículo 41.1 y 2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, previo depósito en los registros administrativos de instrumentos de planeamiento del citado Ayuntamiento de Roquetas de Mar y de la Consejería de Vivienda y Ordenación del Territorio.

Contra la presente Orden aprobatoria del instrumento de planeamiento urbanístico, por su naturaleza de disposición administrativa de carácter general, cabe interponer recurso contencioso-administrativo, ante la correspondiente Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía en el plazo de dos meses, contados a partir del día siguiente al de su notificación o publicación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, y con el artículo 23.3 del Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, 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.

Sevilla, 3 de marzo de 2009

JUAN ESPADAS CEJAS  
Consejero de Vivienda y Ordenación del Territorio



## ANEXO 2. NORMATIVA URBANÍSTICA

Normas Urbanísticas. Normas Urbanísticas.  
(Documento 1: Normas Urbanísticas).

Normas Urbanísticas. Zonas de Ordenación y Actuaciones.  
(Documento 2: Zonas de Ordenación y Actuaciones).

Normas Urbanísticas. Anexo modificaciones.  
(Documento 3: Anexo Modificaciones).

Catálogo.  
(Documento 4: Catálogo).

## DOCUMENTO 1: NORMAS URBANÍSTICAS

## Í N D I C E

## TÍTULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

## CAPÍTULO I. DISPOSICIONES PREVIAS

- ARTÍCULO 1.1. NATURALEZA, OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN
- ARTÍCULO 1.2. VIGENCIA Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL
- ARTÍCULO 1.3. INNOVACIONES DEL PLAN GENERAL
- ARTÍCULO 1.4. REVISIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN
- ARTÍCULO 1.5. DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL
- ARTÍCULO 1.6. DETERMINACIONES PERTENECIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
- ARTÍCULO 1.7. DETERMINACIONES PRECEPTIVAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA
- ARTÍCULO 1.8. INTERPRETACIÓN DEL PLAN GENERAL

## CAPÍTULO II. PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA

- ARTÍCULO 1.9. PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO
- ARTÍCULO 1.10. CONSULTA DIRECTA
- ARTÍCULO 1.11. INFORMES URBANÍSTICOS
- ARTÍCULO 1.12. CÉDULAS URBANÍSTICAS
- ARTÍCULO 1.13. EFICACIA DE LOS INFORMES Y CÉDULAS URBANÍSTICAS
- ARTÍCULO 1.14. INSTRUMENTO DE EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PLAN

## TÍTULO SEGUNDO. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO

## CAPÍTULO I. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

- ARTÍCULO 2.1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO
- ARTÍCULO 2.2. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

## CAPÍTULO II. CLASIFICACIÓN DEL SUELO

- ARTÍCULO 2.3. SUELO URBANO
- ARTÍCULO 2.4. SUELO NO URBANIZABLE
- ARTÍCULO 2.5. SUELO URBANIZABLE
- ARTÍCULO 2.6. SUELO DE SISTEMAS GENERALES

## TÍTULO TERCERO. NORMAS PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE

## CAPÍTULO I. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN

- ARTÍCULO 3.1. DEFINICIÓN
- ARTÍCULO 3.2. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y ALTERACIONES EN SUS LÍMITES

## CAPÍTULO II. ÁMBITO DE APLICACIÓN PARA LAS CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

- ARTÍCULO 3.3. ÁMBITOS DEL SUELO NO URBANIZABLE
- ARTÍCULO 3.4. ZONAS DE PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA
- ARTÍCULO 3.5. PARAJE NATURAL: PUNTA ENTINAS-SABINAR
- ARTÍCULO 3.6. ZONAS ARQUEOLÓGICAS: BIC TURANIANA Y LOS CASTILLEJOS
- ARTÍCULO 3.7. BIENES DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE
- ARTÍCULO 3.8. VÍAS PECUARIAS
- ARTÍCULO 3.9. RAMBLAS
- ARTÍCULO 3.10. AGRÍCOLA: CULTIVOS BAJO ABRIGO
- ARTÍCULO 3.11. PAISAJÍSTICO: ACANTILADOS Y FORMACIONES MATORRAL DE LA SIERRA DE GÁDOR

## CAPÍTULO III. ACTUACIONES POSIBLES EN SUELO NO URBANIZABLE

- ARTÍCULO 3.12. ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO EN SUELO NO URBANIZABLE
- ARTÍCULO 3.13. SITUACIONES Y CONDICIONES DE LAS ACTUACIONES

## Sección 1.ª Formación de Núcleos de Población

- ARTÍCULO 3.14. FORMACIÓN DE NÚCLEOS DE POBLACIÓN
- ARTÍCULO 3.15. CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN

## Sección 2.ª Normas generales de uso

- ARTÍCULO 3.16. CONDICIONES GENERALES PARA LA IMPLANTACIÓN DE USOS EN SUELO NO URBANIZABLE
- ARTÍCULO 3.17. RAMBLAS Y CAUCES
- ARTÍCULO 3.18. PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN
- ARTÍCULO 3.19. PROTECCIÓN DE LA FAUNA
- ARTÍCULO 3.20. PROTECCIÓN DEL SUELO
- ARTÍCULO 3.21. PROTECCIÓN DEL PAISAJE
- ARTÍCULO 3.22. INFRAESTRUCTURAS
- ARTÍCULO 3.23. VÍAS PECUARIAS
- ARTÍCULO 3.24. EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS
- ARTÍCULO 3.25. VERTEDEROS
- ARTÍCULO 3.26. ACTUACIONES POSIBLES EN EL SUELO AGRÍCOLA: CULTIVOS BAJO ABRIGO
- ARTÍCULO 3.27. ACTUACIONES PROHIBIDAS EN SUELO AGRÍCOLA: CULTIVOS BAJO ABRIGO
- ARTÍCULO 3.28. ACTUACIONES POSIBLES EN LOS ÁMBITOS PUNTA ENTINAS SABINAR, ACANTILADOS DE AGUADULCE Y FORMACIONES DE MATORRAL DE LA SIERRA DE GADOR
- ARTÍCULO 3.29. ACTUACIONES PROHIBIDAS EN LOS ÁMBITOS PUNTA ENTINAS SABINAR, ACANTILADOS DE AGUADULCE Y FORMACIONES DE MATORRAL DE LA SIERRA DE GADOR
- ARTÍCULO 3.30. CONDICIONES PARA LA CONSERVACIÓN DE USOS EN LOS ÁMBITOS PUNTA ENTINAS SABINAR, ACANTILADOS DE AGUADULCE Y FORMACIONES DE MATORRAL DE LA SIERRA DE GADOR
- ARTÍCULO 3.31. CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN LOS ÁMBITOS ZONAS ARQUEOLÓGICAS, ZONA MARÍTIMO-TERRESTRE, VÍAS PECUARIAS Y RAMBLAS
- ARTÍCULO 3.32. ZONA ARQUEOLÓGICA
- ARTÍCULO 3.34. VÍAS PECUARIAS
- ARTÍCULO 3.35. RAMBLAS

## CAPÍTULO IV. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN FÍSICA

- ARTÍCULO 3.36. ORDENACIÓN FÍSICA, CALIDAD Y DISEÑO

## CAPÍTULO V. NORMAS ESPECÍFICAS DE TRAMITACIÓN DE ACTUACIONES EN ESTA CLASE DE SUELO: DESARROLLO A TRAVÉS DE OTRAS FIGURAS DE PLANEAMIENTO

- ARTÍCULO 3.37. INICIATIVA
- ARTÍCULO 3.38. PLANES ESPECIALES PARA LA ORDENACIÓN DE ESTA CLASE DE SUELO

## TÍTULO CUARTO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

## CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

- ARTÍCULO 4.1. DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN
- ARTÍCULO 4.2. CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS DE SUELO URBANO
- ARTÍCULO 4.3. ACTUACIONES MUNICIPALES SOBRE EL SUELO, LA URBANIZACIÓN Y EL EQUIPAMIENTO (SUE)
- ARTÍCULO 4.4. REGULACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO URBANO
- ARTÍCULO 4.5. DERECHOS Y DEBERES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO URBANO
- ARTÍCULO 4.6. ORDEN DE PRIORIDADES EN EL DESARROLLO DEL SUELO URBANO
- ARTÍCULO 4.7. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- ARTÍCULO 4.8. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

## CAPÍTULO II. DESARROLLO DEL SUELO URBANO

- ARTÍCULO 4.9. INSTRUMENTOS PARA EL DESARROLLO Y EDIFICACIÓN EN EL SUELO URBANO  
 ARTÍCULO 4.10. SUELO URBANO CONSOLIDADO  
 ARTÍCULO 4.11. PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
 ARTÍCULO 4.12. CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO

## CAPÍTULO III. GESTIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

- ARTÍCULO 4.13. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
 ARTÍCULO 4.14. APROVECHAMIENTO MEDIO Y TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO  
 ARTÍCULO 4.15. UNIDADES DE EJECUCIÓN DELIMITADAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO  
 ARTÍCULO 4.16. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN NO PREVISTAS EN EL PLANEAMIENTO  
 ARTÍCULO 4.17. ACTUACIÓN MEDIANTE UNIDADES DE EJECUCIÓN

## CAPÍTULO IV. EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO

- ARTÍCULO 4.18. URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO  
 ARTÍCULO 4.19. REQUISITOS GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO  
 ARTÍCULO 4.20. URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO  
 ARTÍCULO 4.21. URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

## TÍTULO QUINTO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

## CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES

- ARTÍCULO 5.1. DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS  
 ARTÍCULO 5.2. PROGRAMACIÓN  
 ARTÍCULO 5.3. REVISIÓN DEL PROGRAMA  
 ARTÍCULO 5.4. OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS  
 ARTÍCULO 5.5. DEBER DE URBANIZAR

## CAPÍTULO II. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE

- ARTÍCULO 5.6. ÁMBITO DEL PLANEAMIENTO PARCIAL  
 ARTÍCULO 5.7. CONTENIDO Y DETERMINACIONES  
 ARTÍCULO 5.8. REGULACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y LA EDIFICACIÓN

## CAPÍTULO III. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

- ARTÍCULO 5.9. ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE  
 ARTÍCULO 5.10. PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE  
 ARTÍCULO 5.11. DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANIZABLE  
 ARTÍCULO 5.12. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN

## CAPÍTULO IV. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

- ARTÍCULO 5.13. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO  
 ARTÍCULO 5.14. CONDICIONES URBANÍSTICAS GENERALES PARA LA SECTORIZACIÓN  
 ARTÍCULO 5.15. RELACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO  
 ARTÍCULO 5.16. CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LA SECTORIZACIÓN Y ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO  
 ARTÍCULO 5.17. INCORPORACIÓN A LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DEL SUELO  
 ARTÍCULO 5.18. FACULTADES DE LOS PROPIETARIOS DE TERRENOS CLASIFICADOS COMO URBANIZABLE NO SECTORIZADO  
 ARTÍCULO 5.19. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

## TÍTULO SEXTO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

## CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

- ARTÍCULO 6.1. SUJETOS DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.  
 ARTÍCULO 6.2. ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS  
 ARTÍCULO 6.3. CONVENIOS URBANÍSTICOS

- ARTÍCULO 6.4. DESARROLLO TEMPORAL DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL  
 ARTÍCULO 6.5. INSTRUMENTOS PARA LA EJECUCIÓN DE LAS PREVISIONES DEL PLAN GENERAL  
 ARTÍCULO 6.6. REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN

## CAPÍTULO II. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN

- ARTÍCULO 6.7. DEFINICIÓN Y CLASES  
 ARTÍCULO 6.8. PLANES PARCIALES  
 ARTÍCULO 6.9. PLANES ESPECIALES  
 ARTÍCULO 6.10. ESTUDIOS DE DETALLE  
 ARTÍCULO 6.11. ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN QUE INCIDEN EN LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA  
 ARTÍCULO 6.12. CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO  
 ARTÍCULO 6.13. CONCRECIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS RESULTANTES POR LOS INSTRUMENTOS ENCARGADOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA Y REGULACIÓN DE LOS EXCESOS Y DEFECTOS

## CAPÍTULO III. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN. DISPOSICIONES GENERALES

- ARTÍCULO 6.14. SISTEMAS DE ACTUACIÓN  
 ARTÍCULO 6.15. SISTEMA DE COMPENSACIÓN  
 ARTÍCULO 6.16. SISTEMA DE COOPERACIÓN.  
 ARTÍCULO 6.17. SISTEMA DE EXPROPIACIÓN  
 ARTÍCULO 6.18. FORMAS DE GESTIÓN DEL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN

## CAPÍTULO IV. OTRAS FORMAS DE ACTUACIÓN

- ARTÍCULO 6.19. DEFINICIÓN Y CLASES  
 ARTÍCULO 6.20. EXPROPIACIÓN FORZOSA  
 ARTÍCULO 6.21. LA OCUPACIÓN DIRECTA  
 ARTÍCULO 6.22. LAS TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO  
 ARTÍCULO 6.23. REGISTRO DE TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTOS

## CAPÍTULO V. INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN MATERIAL

- ARTÍCULO 6.24. CLASES DE PROYECTOS  
 ARTÍCULO 6.25. DEFINICIÓN, CLASES Y CARACTERÍSTICAS DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN  
 ARTÍCULO 6.26. CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN  
 ARTÍCULO 6.27. APROBACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

## CAPÍTULO VI. INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN

- ARTÍCULO 6.28. CLASE DE INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN

## TÍTULO SÉPTIMO. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO

## CAPÍTULO I. PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO

- ARTÍCULO 7.1. PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO: FINES  
 ARTÍCULO 7.2. BIENES Y RECURSOS INTEGRANTES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO  
 ARTÍCULO 7.3. REGISTRO DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO  
 ARTÍCULO 7.4. GESTIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.  
 ARTÍCULO 7.5. DESTINO DE LOS BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO  
 ARTÍCULO 7.6. DISPOSICIÓN DE LOS BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO

## CAPÍTULO II. DERECHO DE SUPERFICIE

- ARTÍCULO 7.7. DERECHO DE SUPERFICIE

## TÍTULO OCTAVO. INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO. LA DISCIPLINA URBANÍSTICA

## CAPÍTULO I. INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

- ARTÍCULO 8.1. INTERVENCIÓN EN LA EDIFICACIÓN Y USOS DEL SUELO

## Sección 1.ª Información Urbanística

- ARTÍCULO 8.2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA
- ARTÍCULO 8.3. SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES
- ARTÍCULO 8.4. SEÑALAMIENTO DE ALINEACIONES Y RASANTES Y LICENCIA MUNICIPAL

## Sección 2.ª Disposiciones generales sobre licencias

- ARTÍCULO 8.5. ACTIVIDADES SUJETAS A LICENCIA
- ARTÍCULO 8.6. ACTOS PROMOVIDOS POR OTRAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS
- ARTÍCULO 8.7. CONTENIDO DE LA LICENCIA
- ARTÍCULO 8.8. OTRAS CONDICIONES APLICABLES
- ARTÍCULO 8.9. PLAZOS
- ARTÍCULO 8.10. CADUCIDAD DE LAS LICENCIAS
- ARTÍCULO 8.11. OBLIGACIONES DE LOS TITULARES DE LICENCIAS
- ARTÍCULO 8.12. LICENCIAS URBANÍSTICAS DISCONFORMES CON LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

## Sección 3.ª Procedimiento para la solicitud y concesión de licencias

- ARTÍCULO 8.13. PROCEDIMIENTO
- ARTÍCULO 8.14. CONTENIDO DE LA SOLICITUD DE LICENCIA
- ARTÍCULO 8.15. OTORGAMIENTO DE LA LICENCIA
- ARTÍCULO 8.16. CLASES DE ACTIVIDADES A LOS EFECTOS DE LA DOCUMENTACIÓN NECESARIA PARA LA SOLICITUD DE LOS DIVERSOS TIPOS DE LICENCIA
- ARTÍCULO 8.17. DOCUMENTACIÓN EXIGIDA EN LAS ACTUACIONES DE PARCELACIÓN
- ARTÍCULO 8.18. DOCUMENTACIÓN EXIGIDA EN LAS ACTUACIONES DE OBRAS DE URBANIZACIÓN
- ARTÍCULO 8.19. DOCUMENTACIÓN EXIGIDA EN LAS ACTUACIONES DE MOVIMIENTO DE TIERRAS
- ARTÍCULO 8.20. DOCUMENTACIÓN NECESARIA EN LAS LICENCIAS DE NUEVA PLANTA, AMPLIACIÓN O REFORMA DE EDIFICIOS
- ARTÍCULO 8.21. DOCUMENTACIÓN NECESARIA EN LAS LICENCIAS DE TRANSFORMACIÓN DE USO
- ARTÍCULO 8.22. DOCUMENTACIÓN NECESARIA EN LAS LICENCIAS DE DEMOLICIÓN
- ARTÍCULO 8.23. DOCUMENTACIÓN NECESARIA EN LAS LICENCIAS DE ACTIVIDADES INDUSTRIALES
- ARTÍCULO 8.24. DOCUMENTACIÓN NECESARIA EN LAS LICENCIAS DE OBRAS MENORES
- ARTÍCULO 8.25. DOCUMENTACIÓN NECESARIA EN LAS LICENCIAS DE INSTALACIÓN DE GRÚAS
- ARTÍCULO 8.26. REQUISITOS DE LOS PROYECTOS TÉCNICOS
- ARTÍCULO 8.27. DEFICIENCIAS SUBSANABLES Y NO SUBSANABLES
- ARTÍCULO 8.28. NOTIFICACIÓN

## Sección 4.ª Ejecución de obras e instalaciones

- ARTÍCULO 8.29. RÉGIMEN APLICABLE A LA EJECUCIÓN DE OBRAS E INSTALACIONES
- ARTÍCULO 8.30. OBLIGACIONES OBSERVABLES EN LA EJECUCIÓN DE LA OBRA
- ARTÍCULO 8.31. DIRECCIÓN TÉCNICA DE LA OBRA
- ARTÍCULO 8.32. RENUNCIA DE TÉCNICOS A LA DIRECCIÓN DE OBRA
- ARTÍCULO 8.33. CAMBIO DE EMPRESA CONSTRUCTORA
- ARTÍCULO 8.34. MODIFICACIONES DE PROYECTO
- ARTÍCULO 8.35. DOCUMENTACIÓN EN EL LUGAR DE LA OBRA
- ARTÍCULO 8.36. SEÑALAMIENTO PREVIO DE ALINEACIONES Y RASANTES EN DETERMINADOS CASOS
- ARTÍCULO 8.37. INSPECCIÓN DE LA EJECUCIÓN DE OBRAS
- ARTÍCULO 8.38. COMUNICACIÓN DE LA TERMINACIÓN DE LAS OBRAS
- ARTÍCULO 8.39. ABANDONO Y PARALIZACIÓN DE LAS OBRAS
- ARTÍCULO 8.40. OBLIGACIONES DEL PROPIETARIO AL TERMINAR LAS OBRAS
- ARTÍCULO 8.41. COMUNICACIÓN DE LA CONCLUSIÓN DE LAS OBRAS
- ARTÍCULO 8.42. DEVOLUCIÓN DE DEPÓSITOS Y CANCELACIÓN DE AVALES

## Sección 5.ª Deber de conservación, ejecución subsidiaria, ruina e inspecciones periódicas de edificaciones y construcciones

- ARTÍCULO 8.43. DEBER DE CONSERVACIÓN DE EDIFICACIONES Y URBANIZACIONES
- ARTÍCULO 8.44. ORDENES DE EJECUCIÓN Y EJECUCIÓN SUBSIDIARIA
- ARTÍCULO 8.45. EDIFICACIONES EN SITUACIÓN DE RUINA
- ARTÍCULO 8.46. INSPECCIÓN PERIÓDICA DE CONSTRUCCIONES Y EDIFICACIONES

## Sección 6.ª Disciplina Urbanística

- ARTÍCULO 8.47. PROTECCIÓN DE LA LEGALIDAD URBANÍSTICA
- ARTÍCULO 8.48. INFRACCIONES URBANÍSTICAS
- ARTÍCULO 8.49. CLASIFICACIÓN DE INFRACCIONES
- ARTÍCULO 8.50. PERSONAS RESPONSABLES
- ARTÍCULO 8.51. SANCIONES ADMINISTRATIVAS Y PROCEDIMIENTO SANCIONADOR
- ARTÍCULO 8.52. PRESCRIPCIÓN DE LAS INFRACCIONES Y SANCIONES
- ARTÍCULO 8.53. ACCIÓN PÚBLICA

## TÍTULO NOVENO. REGULACIÓN DE LOS USOS DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN

## CAPÍTULO PRIMERO. CLASES Y TIPOS DE USOS. USOS DEL SUELO

## Sección 1.ª Aplicación, definiciones y clasificaciones de carácter general de los usos. condiciones comunes a los usos del suelo. Condiciones de cambio de los usos del suelo

- ARTÍCULO 9.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN
- ARTÍCULO 9.2. CLASES DE LOS USOS DEL SUELO SEGÚN SU NIVEL DE DETERMINACIÓN. USO GLOBAL Y USO PORMENORIZADO.
- ARTÍCULO 9.3. CLASES DE USOS DEL SUELO ATENDIENDO A SU GRADO DE IMPLANTACIÓN
- ARTÍCULO 9.4. CLASES DE USOS DEL SUELO ATENDIENDO A SU REGULACIÓN O SU ADECUACIÓN A LAS NORMAS DEL PGOU DE ROQUETAS DE MAR
- ARTÍCULO 9.5. CLASES DE USOS DEL SUELO ATENDIENDO A SU RÉGIMEN
- ARTÍCULO 9.6. TIPOS DE USOS GLOBALES Y PORMENORIZADOS EN EL PRESENTE PGOU DE ROQUETAS DE MAR
- ARTÍCULO 9.7. CONDICIONES GENERALES DE LOS USOS DEL SUELO

## Sección 2.ª Uso del Suelo Residencial

- ARTÍCULO 9.8. USO GLOBAL RESIDENCIAL
- ARTÍCULO 9.9. USOS PORMENORIZADOS RESIDENCIALES

## Sección 3.ª Uso del Suelo Residencial-Turístico

- ARTÍCULO 9.10. USO GLOBAL RESIDENCIAL-TURÍSTICO.
- ARTÍCULO 9.11. USOS PORMENORIZADOS RESIDENCIALES-TURÍSTICOS

## Sección 4.ª. Uso del Suelo Terciario

- ARTÍCULO 9.12. USO GLOBAL TERCIARIO
- ARTÍCULO 9.13. USOS PORMENORIZADOS TERCIARIOS

## Sección 5.ª Uso del Suelo de Instalaciones Productivas

- ARTÍCULO 9.14. USO GLOBAL INSTALACIONES PRODUCTIVAS
- ARTÍCULO 9.15. USOS PORMENORIZADOS INDUSTRIALES

## Sección 6.ª Uso del Suelo de Equipamiento Primario

- ARTÍCULO 9.16. USO GLOBAL DE EQUIPAMIENTO PRIMARIO
- ARTÍCULO 9.17. USOS PORMENORIZADOS DE EQUIPAMIENTO PRIMARIO

## Sección 7.ª Uso del Suelo de Espacios Libres

- ARTÍCULO 9.18. USO GLOBAL DE ESPACIOS LIBRES
- ARTÍCULO 9.19. USOS PORMENORIZADOS DE ESPACIOS LIBRES
- ARTÍCULO 9.20. APARCAMIENTOS PÚBLICOS BAJO ESPACIOS LIBRES DE USO Y DOMINIO PÚBLICO
- ARTÍCULO 9.21. USO GLOBAL TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS
- ARTÍCULO 9.22. USOS PORMENORIZADOS DE TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS



## CAPÍTULO SEGUNDO. USOS DE LA EDIFICACIÓN

Sección 1.ª Definición, ámbito de aplicación y condiciones Generales de aplicación para los usos de la edificación

ARTÍCULO 9.23. DEFINICIÓN

ARTÍCULO 9.24. ÁMBITO DE APLICACIÓN

ARTÍCULO 9.25. CONDICIONES COMUNES A LOS USOS DE LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 9.26. USOS POSIBLES DE LA EDIFICACIÓN BAJO RASANTE

ARTÍCULO 9.27. EDIFICIOS O LOCALES CON VARIOS USOS

Sección 2.ª Usos Residenciales de la edificación

ARTÍCULO 9.28. USO DE VIVIENDA

ARTÍCULO 9.29. USO DE ALOJAMIENTO HOTELERO

ARTÍCULO 9.30. USO DE RESIDENCIA COMUNITARIA

Sección 3.ª Usos de Instalaciones Productivas de Edificación

ARTÍCULO 9.31. USO DE PEQUEÑA O MEDIANA INDUSTRIA

ARTÍCULO 9.32. USO DE TALLER DE MANTENIMIENTO, ENTRETE-NIMIENTO REPARACIÓN DE VEHÍCULOS

ARTÍCULO 9.33. USO DE ALMACÉN

Sección 4.ª Usos terciarios de la edificación

ARTÍCULO 9.34. USO COMERCIAL

ARTÍCULO 9.35. USO DE OFICINAS

ARTÍCULO 9.36. USO DE ESPECTÁCULOS O CENTROS DE RE-UNIÓN

ARTÍCULO 9.37. USO DE GARAJES

Sección 5.ª Usos de equipamiento primario de la edificación

ARTÍCULO 9.39. USO DE EQUIPAMIENTO PRIMARIO

Sección 6.ª Usos de transportes e infraestructuras básicas la edificación

ARTÍCULO 9.40. USO DE TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS LA EDIFICACIÓN

## TÍTULO DÉCIMO. REGULACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

## CAPÍTULO PRIMERO. APLICACIÓN, TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 10.1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

ARTÍCULO 10.2. TIPOS DE OBRAS DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 10.3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

## CAPÍTULO SEGUNDO. CONDICIONES DE PARCELA

ARTÍCULO 10.4. DEFINICIONES

ARTÍCULO 10.5. ÁMBITO DE APLICACIÓN

ARTÍCULO 10.6. SEGREGACIONES Y AGREGACIONES DE PARCELAS

ARTÍCULO 10.7. CONDICIONES PARA PODER EDIFICAR UNA PARCELA

## CAPÍTULO TERCERO. CONDICIONES DE SITUACIÓN Y FORMA DE LOS EDIFICIOS

Sección 1.ª Definición y aplicaciones

ARTÍCULO 10.8. DEFINICIÓN DE LAS CONDICIONES DE SITUACIÓN FORMA DE LOS EDIFICIOS

ARTÍCULO 10.9. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Sección 2.ª Condiciones de posición del edificio en la parcela

ARTÍCULO 10.10. LÍNEA DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 10.11. ALINEACIÓN EXTERIOR, FONDO MÁXIMO EDIFICABLE Y LÍNEA MÁXIMA DE EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 10.12. PLANO DE FACHADA Y DE MEDIANERA

ARTÍCULO 10.13. SEPARACIÓN A LINDEROS

ARTÍCULO 10.14. RETRANQUEOS

ARTÍCULO 10.15. RASANTE, COTA NATURAL DEL TERRENO Y COTA DE REFERENCIA

Sección 3.ª Condiciones de posición del edificio en la parcela

ARTÍCULO 10.16. OCUPACIÓN, SUPERFICIE OCUPABLE Y COEFICIENTE DE OCUPACIÓN

ARTÍCULO 10.17. OCUPACIÓN MÁXIMA

ARTÍCULO 10.18. SUPERFICIE LIBRE DE PARCELA

Sección 4.ª Condiciones de edificabilidad y aprovechamiento

ARTÍCULO 10.19. SUPERFICIE EDIFICADA

ARTÍCULO 10.20. CÓMPUTO DE LA SUPERFICIE EDIFICADA

ARTÍCULO 10.21. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD

Sección 5.ª Condiciones de ordenación de volúmenes y forma de los edificios. estudios de detalle en suelo urbano consolidado

ARTÍCULO 10.22. ALTURA Y MORFOLOGÍA DE LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 10.23. ALTURA MÁXIMA

ARTÍCULO 10.24. CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA PERMITIDA

ARTÍCULO 10.25. TIPOS DE PLANTAS

ARTÍCULO 10.26. ALTURA LIBRE Y CONDICIONES DE LAS DIVERSAS PLANTAS

ARTÍCULO 10.27. COTA DE REFERENCIA PARA LA MEDICIÓN DE LA ALTURA DE LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 10.28. TIPOS DE PATIOS

ARTÍCULO 10.29. ANCHO DE PATIOS Y ALTURA MÁXIMA VINCULADA A LOS MISMOS

ARTÍCULO 10.30. DIMENSIONES MÍNIMAS DE LOS PATIOS

ARTÍCULO 10.31. ACCESO A LOS PATIOS

ARTÍCULO 10.32. CONSTRUCCIONES EN LOS PATIOS

ARTÍCULO 10.33. CUBRICIÓN DE LOS PATIOS

## CAPÍTULO CUARTO. CONDICIONES DE CALIDAD, SALUBRIDAD Y SEGURIDAD EN LOS EDIFICIOS

ARTÍCULO 10.34. DEFINICIÓN

ARTÍCULO 10.35. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Sección 1.ª Condiciones de calidad en los edificios

ARTÍCULO 10.36. CALIDAD DE LAS CONSTRUCCIONES

ARTÍCULO 10.37. CONDICIONES DE AISLAMIENTO

Sección 2.ª Condiciones de salubridad en los edificios

ARTÍCULO 10.38. PIEZA HABITABLE

ARTÍCULO 10.39. VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN

ARTÍCULO 10.40. OSCURECIMIENTO DE PIEZAS HABITABLES

Sección 3.ª Condiciones de seguridad en los edificios

ARTÍCULO 10.41. PREVENCIÓN DE INCENDIOS

ARTÍCULO 10.42. PREVENCIÓN DE LAS CAÍDAS

ARTÍCULO 10.43. NORMAS DE ACCESIBILIDAD Y ELIMINACIÓN DE BARRERAS ARQUITECTÓNICAS, URBANÍSTICAS Y EN EL TRANSPORTE

## CAPÍTULO QUINTO. CONDICIONES DE LAS DOTACIONES Y SERVICIOS DE LOS EDIFICIOS

ARTÍCULO 10.44. DEFINICIÓN

ARTÍCULO 10.45. ÁMBITO DE APLICACIÓN

ARTÍCULO 10.46. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LAS INSTALACIONES Y DOTACIONES AL SERVICIO DE LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 10.47. DOTACIÓN DE AGUA

ARTÍCULO 10.48. DOTACIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA

ARTÍCULO 10.49. GAS ENERGÉTICO, COMBUSTIBLES SÓLIDOS LÍQUIDOS.

ARTÍCULO 10.50. ENERGÍAS ALTERNATIVAS

ARTÍCULO 10.51. TELEFONÍA

ARTÍCULO 10.52. RADIO, TELEVISIÓN Y TELECOMUNICACIONES

ARTÍCULO 10.53. INSTALACIONES DE CLIMATIZACIÓN

ARTÍCULO 10.54. INSTALACIONES DE VENTILACIÓN Y RENOVACIÓN FORZADA DE AIRE

ARTÍCULO 10.55. INSTALACIONES DE ASCENSORES Y APARATOS ELEVADORES

ARTÍCULO 10.56. SERVICIOS POSTALES

ARTÍCULO 10.57. EVACUACIÓN DE AGUAS

ARTÍCULO 10.58. EVACUACIÓN DE HUMOS  
ARTÍCULO 10.59. EVACUACIÓN DE RESIDUOS SÓLIDOS

CAPÍTULO SEXTO. CONDICIONES AMBIENTALES DE LOS EDIFICIOS

ARTÍCULO 10.60. DEFINICIÓN  
ARTÍCULO 10.61. ÁMBITO DE APLICACIÓN  
ARTÍCULO 10.62. ACTIVIDADES NO PERMITIDAS EN LA EDIFICACIÓN POR RAZONES AMBIENTALES  
ARTÍCULO 10.63. EMISIÓN DE RADIOACTIVIDAD, PERTURBACIONES ELÉCTRICAS, GASES, PARTÍCULAS Y CONTAMINANTES ATMOSFÉRICOS

CAPÍTULO SÉPTIMO. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LA EDIFICACIÓN

ARTÍCULO 10.64. DEFINICIÓN  
ARTÍCULO 10.65. ÁMBITO DE APLICACIÓN.  
ARTÍCULO 10.66. LOS EDIFICIOS EN RELACIÓN CON SU ENTORNO  
ARTÍCULO 10.67. PROTECCIÓN DE LOS EDIFICIOS, LOS AMBIENTES Y LA IMAGEN URBANA  
ARTÍCULO 10.68. COMPOSICIÓN Y MATERIALES DE LAS FACHADAS  
ARTÍCULO 10.69. MODIFICACIONES DE LAS FACHADAS EXISTENTES  
ARTÍCULO 10.70. SOPORTALES  
ARTÍCULO 10.71. ZÓCALOS  
ARTÍCULO 10.72. CUERPOS SALIENTES  
ARTÍCULO 10.73. ELEMENTOS SALIENTES  
ARTÍCULO 10.74. MARQUESINAS Y TOLDOS  
ARTÍCULO 10.75. PORTADAS, ESCAPARATES, ANUNCIOS Y MUESTRAS  
ARTÍCULO 10.76. MEDIANERÍAS  
ARTÍCULO 10.77. CUBIERTAS  
ARTÍCULO 10.78. CONDICIONES ESTÉTICAS DE LAS CONSTRUCCIONES POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA PERMITIDA  
ARTÍCULO 10.79. CERCADO DE SOLARES Y CERRAMIENTOS DE PARCELAS  
ARTÍCULO 10.80. PROTECCIÓN DE ELEMENTOS NATURALES Y VEGETALES

CAPÍTULO OCTAVO. NORMAS PARTICULARES DE LA EDIFICACIÓN. CALIFICACIONES EN SUELO URBANO. CALIFICACIONES: DISPOSICIONES PRELIMINARES

ARTÍCULO 10.81. CONDICIONES PARTICULARES DE CALIFICACIÓN  
ARTÍCULO 10.82. IMPLANTACIÓN DE USOS DE EQUIPAMIENTO PRIMARIO  
ARTÍCULO 10.83. CALIFICACIONES

CAPÍTULO NOVENO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN UNIFAMILIAR AGRUPADA (UAG)

ARTÍCULO 10.84. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CONDICIONES ESPECIALES PARA LA MISMA  
ARTÍCULO 10.85. CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELACIÓN  
ARTÍCULO 10.86. ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO.  
ARTÍCULO 10.87. OCUPACIÓN DE PARCELA  
ARTÍCULO 10.88. OCUPACIÓN BAJO RASANTE  
ARTÍCULO 10.89. ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS  
ARTÍCULO 10.90. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA  
ARTÍCULO 10.91. EDIFICABILIDAD MÁXIMA  
ARTÍCULO 10.92. PATIOS  
ARTÍCULO 10.93. CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA  
ARTÍCULO 10.94. CONDICIONES PARTICULARES DE USO

CAPÍTULO DÉCIMO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN UNIFAMILIAR AISLADA (UAA)

ARTÍCULO 10.95. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CONDICIONES ESPECIALES PARA LA MISMA  
ARTÍCULO 10.96. CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELACIÓN  
ARTÍCULO 10.97. ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO  
ARTÍCULO 10.98. OCUPACIÓN DE PARCELA  
ARTÍCULO 10.99. OCUPACIÓN BAJO RASANTE  
ARTÍCULO 10.100. ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS  
ARTÍCULO 10.101. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA

ARTÍCULO 10.102. EDIFICABILIDAD MÁXIMA  
ARTÍCULO 10.103. PATIOS  
ARTÍCULO 10.104. CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA  
ARTÍCULO 10.105. CONDICIONES PARTICULARES DE USO

CAPÍTULO UNDÉCIMO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN PLURIFAMILIAR ENTRE MEDIANERAS (PLM)

ARTÍCULO 10.106. ÁMBITO DE APLICACIÓN Y CONDICIONES ESPECIALES PARA LA MISMA  
ARTÍCULO 10.107. CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELACIÓN  
ARTÍCULO 10.108. ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO  
ARTÍCULO 10.109. OCUPACIÓN DE PARCELA  
ARTÍCULO 10.110. OCUPACIÓN BAJO RASANTE  
ARTÍCULO 10.111. ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS  
ARTÍCULO 10.112. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA  
ARTÍCULO 10.113. EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA DENTRO DE MANZANA  
ARTÍCULO 10.114. PATIOS  
ARTÍCULO 10.115. DIMENSIONES MÁXIMAS DE LAS EDIFICACIONES  
ARTÍCULO 10.116. CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA  
ARTÍCULO 10.117. CONDICIONES PARTICULARES DE USO

CAPÍTULO DUODÉCIMO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN PLURIFAMILIAR EN BLOQUES ABIERTOS (PBA)

ARTÍCULO 10.118. ÁMBITO DE APLICACIÓN  
ARTÍCULO 10.119. CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELACIÓN  
ARTÍCULO 10.120. ALINEACIONES Y SEPARACIÓN A LINDEROS  
ARTÍCULO 10.121. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS  
ARTÍCULO 10.122. OCUPACIÓN DE PARCELA  
ARTÍCULO 10.123. OCUPACIÓN BAJO RASANTE  
ARTÍCULO 10.124. ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS  
ARTÍCULO 10.125. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA  
ARTÍCULO 10.126. EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA DENTRO DE MANZANA  
ARTÍCULO 10.127. PATIOS  
ARTÍCULO 10.128. DIMENSIONES MÁXIMAS DE LAS EDIFICACIONES  
ARTÍCULO 10.129. CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA  
ARTÍCULO 10.130. CONDICIONES PARTICULARES DE USO

CAPÍTULO DECIMOTERCERO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN PLURIFAMILIAR DE LIBRE DISPOSICIÓN. (PLD)

ARTÍCULO 10.131. ÁMBITO DE APLICACIÓN  
ARTÍCULO 10.132. CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELACIÓN  
ARTÍCULO 10.133. ALINEACIONES Y SEPARACIÓN A LINDEROS  
ARTÍCULO 10.134. SEPARACIÓN ENTRE EDIFICIOS  
ARTÍCULO 10.135. OCUPACIÓN DE PARCELA  
ARTÍCULO 10.136. OCUPACIÓN BAJO RASANTE  
ARTÍCULO 10.137. ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS  
ARTÍCULO 10.138. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA  
ARTÍCULO 10.139. EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE PARCELA NETA DENTRO DE MANZANA  
ARTÍCULO 10.140. PATIOS  
ARTÍCULO 10.141. DIMENSIONES MÁXIMAS DE LAS EDIFICACIONES  
ARTÍCULO 10.142. CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA  
ARTÍCULO 10.143. CONDICIONES PARTICULARES DE USO

CAPÍTULO DECIMOCUARTO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL HOTELERO (HOT)

ARTÍCULO 10.144. ÁMBITO DE APLICACIÓN  
ARTÍCULO 10.145. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN RESIDENCIAL HOTELERO ASIMILABLES A OTRAS CALIFICACIONES RESIDENCIALES  
ARTÍCULO 10.146. CONDICIONES PARTICULARES DE USO

CAPÍTULO DECIMOQUINTO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN INDUSTRIAL EN MANZANA (IMM)

- ARTÍCULO 10.147. ÁMBITO DE APLICACIÓN  
 ARTÍCULO 10.148. CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELACIÓN  
 ARTÍCULO 10.149. ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO  
 ARTÍCULO 10.150. OCUPACIÓN DE PARCELA  
 ARTÍCULO 10.151. OCUPACIÓN BAJO RASANTE  
 ARTÍCULO 10.152. ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS  
 ARTÍCULO 10.153. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA  
 ARTÍCULO 10.154. EDIFICABILIDAD MÁXIMA  
 ARTÍCULO 10.155. PATIOS  
 ARTÍCULO 10.156. CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA  
 ARTÍCULO 10.157. CONDICIONES PARTICULARES DE USO

CAPÍTULO DECIMOSEXTO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE TERCIARIO (TER)

- ARTÍCULO 10.158. ÁMBITO DE APLICACIÓN  
 ARTÍCULO 10.159. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE TERCIARIO ASIMILABLES A OTRAS CALIFICACIONES RESIDENCIALES  
 ARTÍCULO 10.160. CONDICIONES PARTICULARES DE USO  
 ARTÍCULO 10.161. CONDICIONES PARTICULARES DE PARCELACIÓN PARA USO PORMENORIZADO TERCIARIO EN INSTALACIÓN SINGULAR  
 ARTÍCULO 10.162. ALINEACIÓN A VIAL O ESPACIO PÚBLICO PARA USO PORMENORIZADO TERCIARIO EN INSTALACIÓN SINGULAR  
 ARTÍCULO 10.163. OCUPACIÓN DE PARCELA PARA USO PORMENORIZADO TERCIARIO EN INSTALACIÓN SINGULAR  
 ARTÍCULO 10.164. OCUPACIÓN BAJO RASANTE PARA USO PORMENORIZADO TERCIARIO EN INSTALACIÓN SINGULAR  
 ARTÍCULO 10.165. ALTURA Y NÚMERO DE PLANTAS PARA USO PORMENORIZADO TERCIARIO EN INSTALACIÓN SINGULAR  
 ARTÍCULO 10.166. CONSTRUCCIONES PERMITIDAS POR ENCIMA DE LA ALTURA MÁXIMA PARA USO PORMENORIZADO TERCIARIO EN INSTALACIÓN SINGULAR  
 ARTÍCULO 10.167. CONDICIONES PARTICULARES DE ESTÉTICA PARA USO PORMENORIZADO TERCIARIO EN INSTALACIÓN SINGULAR  
 ARTÍCULO 10.168. CONDICIONES PARTICULARES PARA USO PORMENORIZADO TERCIARIO EN INSTALACIÓN SINGULAR

CAPÍTULO DECIMOSÉPTIMO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTO PRIMARIO (EPR)

- ARTÍCULO 10.169. ÁMBITO DE APLICACIÓN  
 ARTÍCULO 10.170. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE EQUIPAMIENTO PRIMARIO ASIMILABLES A OTRAS CALIFICACIONES RESIDENCIALES  
 ARTÍCULO 10.171. CONDICIONES DE INTERVENCIONES PARA LA IMPLANTACIÓN DE TIPOLOGÍAS MIXTAS  
 ARTÍCULO 10.172. CONDICIONES PARTICULARES DE USO

CAPÍTULO DECIMOCTAVO. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS (TIF)

- ARTÍCULO 10.173. ÁMBITO DE APLICACIÓN  
 ARTÍCULO 10.174. CONDICIONES PARTICULARES DE LA CALIFICACIÓN DE TRANSPORTES E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS ASIMILABLES A OTRAS CALIFICACIONES RESIDENCIALES  
 ARTÍCULO 10.175. CONDICIONES PARTICULARES DE USO

TÍTULO UNDÉCIMO. CONDICIONES PARTICULARES DE LOS PROYECTOS Y OBRAS DE URBANIZACIÓN

CAPÍTULO PRIMERO. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN. GENERALIDADES

- ARTÍCULO 11.1. CONCEPTO  
 ARTÍCULO 11.2. CONTENIDO  
 ARTÍCULO 11.3. DOCUMENTOS QUE INTEGRARÁN LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN  
 ARTÍCULO 11.4. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN  
 ARTÍCULO 11.5. CONTROL DE CALIDAD. PRUEBAS Y ENSAYOS

CAPÍTULO SEGUNDO. CONDICIONES GENERALES PARA LA REDACCIÓN DE PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

- ARTÍCULO 11.6. REDES DE INFRAESTRUCTURAS. CONDICIONES GENERALES  
 ARTÍCULO 11.7. VALORES DE REFERENCIA PARA DIMENSIONADO DE REDES Y SERVICIOS  
 ARTÍCULO 11.8. DISPOSICIÓN DE SERVICIOS EN ACERAS Y CALZADAS  
 ARTÍCULO 11.9. PREVISIÓN DE AMPLIACIONES. CONDUCCIONES EN VACÍO  
 ARTÍCULO 11.10. INSTALACIONES ESPECIALES  
 ARTÍCULO 11.11. MEDIDAS DE SEGURIDAD. BALIZACIÓN Y SEÑALIZACIÓN DE LAS OBRAS  
 ARTÍCULO 11.12. MEDIDAS CORRECTORAS DE IMPACTO AMBIENTAL

CAPÍTULO TERCERO. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS OBRAS EN SUPERFICIE Y AÉREAS. FIRMES Y PAVIMENTOS, JARDINERÍA Y OBRAS COMPLEMENTARIAS

- ARTÍCULO 11.13. RED VIARIA. TRÁFICO Y APARCAMIENTOS  
 ARTÍCULO 11.14. FIRMES Y PAVIMENTOS  
 ARTÍCULO 11.15. SEÑALES VERTICALES Y MARCAS EN PAVIMENTOS  
 ARTÍCULO 11.16. REDES SUPERFICIALES Y AÉREAS  
 ARTÍCULO 11.17. JARDINERÍA Y TRATAMIENTO DE ESPACIOS LIBRES NO PAVIMENTADOS  
 ARTÍCULO 11.18. EQUIPAMIENTO Y MOBILIARIO URBANO.

CAPÍTULO CUARTO. CONDICIONES ESPECÍFICAS DE LAS REDES Y SERVICIOS

- ARTÍCULO 11.19. REDES DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS POTABLES, DE RIEGO E HIDRANTES  
 ARTÍCULO 11.20. REDES DE EVACUACIÓN DE AGUAS PLUVIALES Y RESIDUALES  
 ARTÍCULO 11.21. REDES DE SUMINISTRO Y DISTRIBUCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA  
 ARTÍCULO 11.22. REDES DE ALUMBRADO PÚBLICO  
 ARTÍCULO 11.23. SEMAFORIZACIÓN  
 ARTÍCULO 11.24. TELEFONÍA  
 ARTÍCULO 11.25. REDES DE COMUNICACIONES OFICIALES (CORREOS Y TELÉGRAFOS)  
 ARTÍCULO 11.26. REDES DE TELECOMUNICACIÓN POR CABLE  
 ARTÍCULO 11.27. OTRAS REDES DE COMUNICACIONES  
 ARTÍCULO 11.28. REDES DE SUMINISTRO Y DISTRIBUCIÓN DE GAS  
 ARTÍCULO 11.29. TRATAMIENTO DE RESIDUOS

TÍTULO DUODÉCIMO. CONDICIONES DE SEGURIDAD E HIGIENE

CAPÍTULO PRIMERO. CONDICIONES GENERALES  
 ARTÍCULO 12.1. CONDICIONES DE SANIDAD E HIGIENE

Sección 1.ª Actividades sometidas a prevención y control Ambiental

ARTÍCULO 12.2. ACTIVIDADES SOMETIDAS A PREVENCIÓN Y CONTROL AMBIENTAL

Sección 2.ª NORMAS SOBRE ACTIVIDADES ESPECÍFICAS

ARTÍCULO 12.3. NORMAS SOBRE MATADEROS

ARTÍCULO 12.4. MERCADOS  
ARTÍCULO 12.5. ESPECTÁCULOS PÚBLICOS  
ARTÍCULO 12.6. LOCALES DONDE SE CONSUMEN ALIMENTOS O  
BEBIDAS  
ARTÍCULO 12.7. CAMPINGS  
ARTÍCULO 12.8. PISCINAS  
ARTÍCULO 12.9. VIVIENDAS  
ARTÍCULO 12.10. VIVIENDAS EN SUELO NO URBANIZABLE  
ARTÍCULO 12.11. ABASTECIMIENTO DE AGUA.  
ARTÍCULO 12.12. DEPURACIÓN DE AGUAS

ARTÍCULO 12.13. POZOS NEGROS Y FOSAS SÉPTICAS  
ARTÍCULO 12.14. PRODUCTOS FITOSANITARIOS Y OTROS PRODUC-  
TOS DE UTILIZACIÓN AGRÍCOLA: MEDIDAS PRE-  
VENTIVAS DE ALMACENAMIENTO Y UTILIZACIÓN  
ARTÍCULO 12.15. CONTAMINACIÓN ACÚSTICA Y VIBRATORIA  
DISPOSICION FINAL  
DISPOSICIÓN DEROGATORIA  
DISPOSICIÓN TRANSITORIA



## **TITULO PRIMERO. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

### **CAPÍTULO I.-DISPOSICIONES PREVIAS.**

#### **Artículo 1.1. NATURALEZA, OBJETO Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

El presente Plan tiene la naturaleza jurídica de Plan General de Ordenación Urbanística y corresponde su ámbito de aplicación al término de Roquetas de Mar, con el contenido y el alcance atribuidos a los Planes Generales por la legislación urbanística vigente.

Su contenido se atiene a lo dispuesto en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, Ley de Suelo y a la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), Reglamentos de Planeamiento, Gestión Urbanística y Disciplina Urbanística, de aplicación supletoria en nuestra Comunidad, hasta que se produzca su desplazamiento por el desarrollo reglamentario de la LOUA (Disposición Transitoria 9ª LOUA). Todo ello en el marco que, para la ordenación del territorio, establece la Ley 1/1994, de 11 de Enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, así como la restante legislación sectorial de aplicación andaluza y estatal. Su contenido se atiene también a lo dispuesto en el vigente Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (P.O.T.A). En el cumplimiento de este P.O.T.A, los crecimientos de población y suelo se ajustan a los máximos permitidos aún cuando la aprobación inicial de este PGOU es anterior a la vigencia de este Plan Territorial de Andalucía.

Este Plan General se configura en un documento que es el resultado de la revisión del anterior Plan General, al que sustituye plenamente, y que queda derogado para el mismo ámbito municipal, a la entrada en vigor de éste, salvo los efectos de transitoriedad expresamente previstos en estas Normas o que resultaran procedentes al amparo de la Legislación Urbanística.

### **Artículo 1.2 VIGENCIA Y EFECTOS DEL PLAN GENERAL.**

El Plan General entra en vigor en el momento de la publicación de su aprobación definitiva en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, conllevando ello la sustitución del precedente planeamiento municipal vigente hasta dicho momento.

El Plan General tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de las innovaciones constitutivas de modificación o revisión que puedan producirse en un futuro, en los términos previstos en la LOUA.

La entrada en vigor del Plan tendrá los efectos de publicidad, ejecutoriedad y obligatoriedad previstos en la legislación urbanística. La vigilancia y control de su observancia en cuanto norma reglamentaria, obliga por igual a la Administración Pública, a los propietarios del suelo y propietarios de edificaciones así como a los ciudadanos en general.

### **Artículo 1.3 INNOVACIONES DEL PLAN GENERAL.**

1.- Reglas Generales.

Las innovaciones sobre la ordenación establecida en este Plan se podrán realizar mediante dos procedimientos, uno, su revisión y otro, su modificación, que salvo las especialidades establecidas en LOUA seguirán, con carácter general, igual trámite que el utilizado para la aprobación de este Plan.

Se exceptúan de la anterior regla las modificaciones que puedan realizar los Planes Parciales y Planes Especiales sobre determinaciones de ordenación pormenorizada y potestativa que se contienen en el Plan, todo ello en los términos previstos en el artículo 13 y 14 de la LOUA. Así como las que resulten de al aprobación de Planes de Sectorización conforme a lo dispuesto en el artículo 12 LOUA.

La modificación de las previsiones que contiene el Plan sobre delimitación de unidades de ejecución y fijación de sistemas de actuación podrán realizarse mediante el procedimiento establecido en el artículo 106 LOUA para la delimitación de unidades de ejecución.

2.- Reglas Particulares de Ordenación, Documentación y Procedimiento.

Las innovaciones del Plan se adaptaran a las siguientes reglas:

a) De ordenación:

Las nuevas ordenaciones deberán justificar expresa y concretamente las mejoras que ésta suponga para el bienestar de la población y fundarse esta mejora en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística, de las reglas y estándares de ordenación establecidos en la LOUA de los establecidos en el P.O.T.A. y de los estándares y determinaciones de ordenación establecidas en este Plan General. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y objetivos considerados por ésta, salvando y protegiendo especialmente la estructura viaria y de transporte que ligada a los parques lineales estructuran e integran el territorio municipal de Roquetas de Mar, estructura que recibirá las compensaciones de los suelos que hoy se mantienen de urbanizables no sectorizados y que no obstante jalonan la vertebración de la ciudad que va unida a su crecimiento y desarrollo.

Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

Las innovaciones que alteren las especificaciones que este Plan establece tendentes a evitar la formación de nuevos asentamientos deberán justificar expresa y concretamente que la nueva regulación garantiza la preservación del suelo no urbanizable de dicho tipo de procesos urbanísticos.

determinaciones que formen un conjunto homogéneo o a ambas a la vez.

#### 4.- Supuestos en los que procede la Revisión.

A.- El Plan General se formula, con previsiones y programaciones en su ejecución para un período de ocho años, manteniendo la forma de dos cuatrienios. Aquello no programado no tiene plazo definido y corresponde a elementos estructurales de ordenación que sobrepasando las previsiones de los ocho años se entienden ahora como necesarios para una solución integral de la ordenación municipal. Cumplido el plazo de cuatro años, se verificará si se precisa la revisión de los programas de actuación por la aparición de nuevas condiciones durante el proceso de su ejecución.

B.- En todo caso, se podrá proceder a la revisión del presente Plan General, en cualquier momento, si se produjera alguna de las siguientes circunstancias:

- a) La promulgación y entrada en vigor de una Ley Autonómica o Estatal que exija modificación de los criterios normativos sobre los que se basa la presente Revisión.
- b) La aprobación o revisión de un Plan de Ordenación del Territorio de ámbito subregional que así lo disponga o lo haga necesario, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley 1/1994, de 11 de Enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, o legislación andaluza de rango superior. Lo que determinará, conforme al artículo 35.3 LOUA, las siguientes consecuencias:

- La prevalencia de las normas de aplicación directa del Planeamiento Territorial cuando éstas sean contrarias o incompatibles con las determinaciones de este Plan.
- La adaptación de las normas del Plan en la forma que establezcan sus directrices.

#### b) De documentación:

El contenido documental de las innovaciones será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en base a su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los innovados en el Plan, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

#### c) De procedimiento:

La competencia para la aprobación definitiva de las innovaciones del Plan que afecten a la ordenación estructural corresponde a la Consejería competente en materia de Urbanismo. En los demás casos, la competencia corresponde al Ayuntamiento, previo informe de la referida Consejería competente en materia de urbanismo, en los términos regulados en el artículo 31.2.C- LOUA.

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

En la tramitación de modificaciones de este Plan que afecten a la ordenación de áreas de suelo urbano que en él se establecen, cuando éstas sean de un ámbito reducido o específico deberán arbitrase medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados al espacio a ordenar, con la finalidad de que la población de éste reciba la información que pudiera afectarle.

#### 3.- Revisión.

Conforme a lo previsto en el artículo 37 LOUA tienen la consideración de revisiones de este Plan las innovaciones que supongan la alteración integral de la ordenación establecida y, en todo caso, cuando suponga la alteración sustancial de la ordenación estructural que en el Plan se establece.

La revisión podrá ser parcial, cuando justificadamente se circunscriba a una parte del territorio ordenado, o bien se circunscriba a

#### **Artículo 1.4 REVISIÓN DEL PROGRAMA DE ACTUACIÓN.**

El Programa de Actuación del Plan General será revisado cada cuatro años desde la entrada en vigor de éste y, en cualquier caso, cuando lo exijan las innovaciones que se produzcan en el Plan General.

#### **Artículo 1.5 DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL.**

El Plan General está integrado por los siguientes documentos:

1.-Memoria, que con sus anexos, sintetiza la información urbanística, señala los objetivos generales de planeamiento, expresa y justifica los criterios seguidos para adoptar sus determinaciones. En ella se incluyen tanto el Estudio Económico-Financiero con la valoración analítica de la ejecución del Plan en función de los agentes inversores que se prevén como la programación secuencial establecida para su desarrollo y ejecución. Las previsiones económicas y la evaluación de los costes recogidos en este estudio económico, se entienden como compromisos adquiridos en cuanto a las obligaciones de inversión que expresamente el mismo asigna al Ayuntamiento y como meramente estimativas en cuanto a las restantes previsiones de inversión, tanto públicas como privadas, que no son del Ayuntamiento.

#### 2.- Normas Urbanísticas:

Las presentes normas urbanísticas generales, contienen un articulado que recoge y regula el régimen jurídico a que quedan sometidas las distintas clases de suelo. Incorpora igualmente, fichas reguladoras de los ámbitos de planeamiento, de la ejecución sistemática, y de las Áreas de Reparto. Este documento prevalece sobre los restantes documentos del Plan, en caso que su contenido contrariase cualquier otro documento para todo lo que en ellas se establece sobre desarrollo, gestión y ejecución del planeamiento así como en lo referente al régimen jurídico propio de las distintas clases o categorías de suelo y los aprovechamientos admisibles sobre el mismo.

Regulan igualmente el régimen de usos, las condiciones generales y particulares de la edificación y la urbanización, así como las disposiciones sobre protección del patrimonio de cualquier carácter.

• La obligación del Ayuntamiento de proceder a la innovación del Plan para adaptar sus determinaciones a las del Plan Territorial en los términos previstos por éste.

c) Cuando se pretenda desde los organismos administrativos competentes un nuevo modelo de ciudad que implique la adopción de nuevos criterios respecto de la Estructura General y Orgánica del Territorio; cuando aparezcan circunstancias excepcionales de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la actual ordenación; cuando se produjese el agotamiento de la capacidad del Plan, o cuando sobreviniese un caso de excepcional interés público.

d) La revisión o actualización de las ponencias de valores catastrales cuando provoquen que las previsiones de valoración tenidas en cuenta por el Plan en el establecimiento de Áreas de Reparto, pierdan su vigencia u operatividad como instrumento de justa distribución de cargas y beneficios.

#### 5.- Modificación.

Toda alteración del Plan que no tenga la consideración de Revisión, conforme a lo anteriormente establecido, será entendida como modificación. Las modificaciones podrán tener lugar en cualquier momento.

#### 6.- Textos refundidos.

El Ayuntamiento, en cualquier momento, podrá redactar y aprobar, mediante acuerdo de su Pleno, versiones completas y actualizadas o textos refundidos de este Plan. Su redacción y aprobación será preceptiva cuando, por el número o alcance de las modificaciones, resulten necesarias para que el derecho de consulta del Plan pueda ser ejercido de forma adecuada por cualquier persona.



La totalidad del suelo del término municipal, se clasifica por el presente Plan General en algunas de las siguientes:

Clases y categorías de suelo:

1. Suelo urbano.
2. Suelo urbanizable.
3. Suelo no urbanizable.

Categorías de suelo urbano:

1. Suelo Urbano Consolidado, constituido por aquellos terrenos urbanos en que no concurren las circunstancias indicadas en el art. 45.2.B. de la Ley 7/2002.

2. Suelo Urbano No Consolidado, integrado por los terrenos delimitados por el presente Plan en el que concurren los distintos supuestos contemplados por el arts. 45.2.B. Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Subcategorías del suelo urbano consolidado:

1. SUC-D. Suelo Urbano Consolidado Directo
2. SUC-T. Suelo Urbano Consolidado Transformado.

Subcategorías del suelo urbano no consolidado:

1. SUNC-ETI. Suelo Urbano No Consolidado En Transformación I.
2. SUNC-ETII. Suelo Urbano No Consolidado En Transformación II.
3. SUNC-ALESS. Suelo Urbano No Consolidado En Áreas Localizadas Especiales.
4. SUNC-ARIS. Suelo Urbano No Consolidado En Áreas De Reforma Interior.
5. SUNC-SEC. Suelo Urbano No Consolidado Sectorizado.

Categorías de suelo urbanizable,

1. SUR-S. Suelo Urbanizable Sectorizado.
2. SUR-O. Suelo Urbanizable Ordenado y Detallado.

### 3.-Programa de Actuación:

Mediante este documento, se establece el orden y valoración de las actuaciones y determinaciones del Plan General, tanto temporal como espacialmente, así como las prioridades que tendrán estas actuaciones con respecto al conjunto de los intereses globales de la ciudad.

Las determinaciones del programa para la ejecución de los Sistemas Generales, los plazos de ejecución para las actuaciones en el Suelo Urbanizable y los de ejecución para las actuaciones de Suelo urbano, vinculan tanto al Ayuntamiento como a los agentes públicos y privados en sus respectivas actuaciones urbanísticas, actuando el Ayuntamiento como Administración responsable del cumplimiento del Plan General.

- 4.- Documentación Gráfica del Plan General de Ordenación Urbanística.

### **Artículo 1.6 DETERMINACIONES PERTENECIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL.**

1. El presente Plan General establece la ordenación estructural del término municipal de Roquetas de Mar que está constituida, por la estructura general y por las directrices que definen el modelo territorial y de desarrollo urbano adoptado, al objeto de organizar de modo coherente la ocupación del territorio conforme a la evolución urbana, a los criterios de sostenibilidad para garantizar la conservación del medioambiente tanto natural como urbano y asegurar los movimientos de población en el territorio.

2. La ordenación estructural del municipio queda integrada por las siguientes determinaciones de acuerdo con lo establecido en el Artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de Diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía:

A. Las que establecen la clasificación urbanística de cada terreno determinando su clase y categoría.

3. SUR-ET. Suelo Urbanizable En Transformación.
4. SUR-NS. Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. Suelo Urbanizable Sectorizado: Comprende los sectores delimitados por el presente Plan como tales, tienen todas las determinaciones que la ley exige para ello y constituyen aquellos suelos a los que se permite ser gestionados dentro de los dos primeros cuatrenios, por desarrollo del Plan General.

2. Suelo Urbanizable Ordenado y Detallado: Comprende los sectores delimitados por el presente Plan y sobre los que se establece su ordenación pormenorizada y detallada.

3. Suelo Urbanizable En Transformación. Comprende los sectores delimitados por el presente Plan y sobre los que se establecen determinaciones heredadas de su iniciado desarrollo según el PGOU anterior.

4. Suelo Urbanizable No Sectorizado: Comprende los demás sectores delimitados en el presente Plan, pero que con su precisa delimitación, forman parte estructural de la ciudad, aunque la gestión que corresponde a su desarrollo deberá incluir el mantenimiento del modelo de ciudad, sólo de esta manera se podrá permitir la implementación de los sistemas generales diseñados en el modelo de ciudad presentado en este Plan General. Su tramitación y aprobación por la Administración Autonómica se adecuará con respecto a su gestión urbanística, a su programación, a tenor de lo establecido en el P.O.T.A., a este respecto.

Categorías de Suelo no urbanizable:

1. SNUEP-LE. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
2. SNUEP-PU-PT. Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística.

1. SNUEP-LE. Suelo No Urbanizable de especial protección por la legislación específica.

- Paraje Natural: Punta Entinas-Sabinar.
- Zona Arqueológica. BIC Turaniana y Los Castillejos.
- Marfímo-Terrestre. Playas
- Vías Pecuarías.
- Ramblas.

2. SNUEP-PU-PT. Suelo No Urbanizable de especial protección por la Planificación Urbanística y Territorial

- Agrícola: Bajo Abrigo. Este ámbito está específicamente protegido por el planeamiento urbano, es decir por el presente Plan General de Ordenación Urbanística (SNUEP-PU).

- Paisajístico: Acanilados de Aguadulce y Formaciones de Matorral de la Sierra de Gádar. Este ámbito está específicamente protegido por la planificación territorial establecida en el POTPA (SNUEP-PT).

La identificación de la pertenencia de cada terreno a cada clase y categoría de suelo se realiza en los Planos de Ordenación Estructural denominados Clasificación del Suelo (POE-01) y Clasificación del Suelo No Urbanizable (POE-05).

B. Las que identifican los terrenos calificados de Sistemas Generales, así como las que establecen su regulación. La identificación de los terrenos calificados como Sistemas Generales se encuentra en el Plano de Ordenación Estructural denominado Estructura del Territorio (POE-02).

C. La Red de viario tráfico y peatonal estructural. El Plan define una red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos para la ciudad que queda reflejada en el Plano denominado Infraestructuras Municipales Generales (POE-06).

D. Las relativas a las determinaciones de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Sector del Suelo Urbano y Urbanizable,

- K. Las que definen el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial.
- L. La previsión de los sistemas generales de incidencia o interés supramunicipal.
- Las determinaciones estructurales no podrán ser alteradas por ningún planeamiento urbanístico de desarrollo.

### **Artículo 1.7 DETERMINACIONES PRECEPTIVAS DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.**

1. Tiene la consideración de ordenación pormenorizada, la que no siendo estructural, tiene por finalidad la ordenación precisa y en detalle de ámbitos determinados o la definición de criterios y directrices para la redacción de la ordenación detallada en los mismos.
2. Son determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva:
  - a. En el suelo urbano consolidado, las determinaciones precisas que permitan complementar la ordenación estructural para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, estableciendo a tal efecto, la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, la fijación de usos pormenorizados y las ordenanzas de aplicación.
  - b. En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior que precisen planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación detallada, así como la definición de sus objetivos, la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de las áreas, incluyendo, la delimitación de las áreas de reparto y la determinación de su aprovechamiento medio, así como las previsiones de programación y gestión.
  - c. En el suelo urbano no consolidado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores definidos en esta clase de

se encuentran en las Fichas anexas sobre sectores y áreas de reforma interior.

E. La delimitación de los sectores del Suelo Urbano No Consolidado, se realiza en el Plano de Ordenación Estructural denominado Delimitación de los distintos ámbitos de la calificación del Suelo (POE-03).

F. La delimitación de los sectores y de las Áreas de Reparto se encuentra en los planos de Ordenación Estructural denominado Delimitación del Suelo (POE-03) y en el de Ordenación Pormenorizada denominado Delimitación de Áreas de Reparto y Programación (POP-02). La descripción de la pertenencia de los Sectores y de los Sistemas Generales a cada área de reparto se encuentra en el artículo 5.9, así como la determinación de sus Aprovechamientos Medios.

G. Las relativas a garantizar las reservas de los terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. A tal efecto, constituye determinación estructural la distribución cuantitativa que de las mismas se hace entre los sectores y áreas de reforma de interior previstas en el Plan. La ubicación concreta en el seno de cada sector o área de reforma interior, no forma parte de la ordenación estructural, y será determinada por el instrumento de planeamiento que las desarrolle en detalle.

H. Las que identifican los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes en el suelo no urbanizable de especial protección, incluida su normativa. El Plan establece en el Título Tercero, el régimen de especial protección aplicable a las distintas categorías de suelo no urbanizable que se definen. Igualmente, en el plano Clasificación del Suelo No Urbanizable (POE-05) se identifican los espacios sometidos a regímenes de especial protección en suelo no urbanizable.

I. Las que establecen las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en el suelo no urbanizable, reguladas en el artículo 3.15 y 3.15.

J. Las que establecen el régimen de protección y dominio público marítimo-terrestre.

suelo que precisen planeamiento de desarrollo, así como las previsiones de programación y gestión.

d. En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores, así como las previsiones de su programación y de gestión.

e. En el suelo no urbanizable, la normativa de aplicación que no tiene el carácter de estructural.

#### **Artículo 1.8 INTERPRETACIÓN DEL PLAN GENERAL.**

1.- La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento de Roquetas de Mar en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades de la Junta de Andalucía, conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2.- Los distintos documentos del Plan General forman una unidad integral. Sus determinaciones deben aplicarse con su sentido propio, en relación con el contexto, teniendo en cuenta los antecedentes históricos y legislativos, en orden al mejor cumplimiento de los objetivos generales del propio Plan, y atendida la realidad social del momento en que se aplican.

Las determinaciones del Plan General se interpretarán con arreglo al valor dado en el conjunto de sus documentos, en razón de sus contenidos y conforme a lo señalado en el artículo anterior; todo ello en coherencia con los fines y objetivos expresados en la Memoria.

No obstante, si con la aplicación de éstos criterios interpretativos, subsistiera imprecisión en sus determinaciones o contradicción entre ellas, prevalecerá una interpretación del documento del Plan General más favorable al mejor equilibrio entre aprovechamientos edificatorios y equipamientos urbanos, a los mayores espacios libres, al menor deterioro del medio ambiente natural, a la menor transformación de los usos y actividades tradicionales existentes, y a la satisfacción del interés general de la colectividad.

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

4.- Los actos realizados al amparo del texto de una norma del presente Plan General que persigan un resultado prohibido o contrario a dicho Plan o al ordenamiento urbanístico en general se considerarán ejecutados en fraude de ley y no impedirán la debida aplicación de la norma que se hubiera tratado de eludir.

## **CAPITULO II. PARTICIPACIÓN E INFORMACIÓN PÚBLICA**

### **Artículo 1.9 PUBLICIDAD DEL PLANEAMIENTO.**

1.- El principio de publicidad del planeamiento tiene como finalidades garantizar la participación de todos los ciudadanos en la formación de la ciudad, en los términos previstos por el artículo 6 LOUA y facilitar a los propietarios el cumplimiento de los deberes legales, mediante el cabal conocimiento de la situación urbanística a que están sometidas las fincas, lo que se hace efectivo mediante los siguientes mecanismos:

- a) Consulta directa.
- b) Informes urbanísticos.
- c) Cédulas urbanísticas.

2.- Igualmente serán públicos, en los términos establecidos por la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, los Registros regulados en estas Normas, así como



los que se pudieran establecer en desarrollo del Plan General, que estarán sometidos al mismo régimen que el establecido para los instrumentos de planeamiento. Cualquier persona tendrá derecho a que se le manifiesten los libros y a obtener certificación de su contenido, en los términos establecidos por la Legislación de Régimen Local.

3.- De conformidad con lo establecido en el artículo 40.1 LOUA, a los efectos de garantizar la publicidad de los instrumentos de Planeamiento, existirá un registro administrativo de los instrumentos de planeamiento aprobados.

4.- Se facilitará el acceso y el conocimiento del contenido del Plan General e instrumentos que lo desarrollen por medios y procedimientos informáticos y telemáticos, así como mediante ediciones convencionales.

#### **Artículo 1.10 CONSULTA DIRECTA.**

1.- Toda persona tiene derecho a tener vista por sí misma y gratuitamente de la documentación integrante del Plan General y de los instrumentos de desarrollo y complementarios del planeamiento, así como de los Registros en él previstos, en los lugares y con las condiciones de funcionamiento del servicio fijadas al efecto. El personal encargado prestará auxilio a los ciudadanos para la localización de los documentos de su interés.

De igual modo, se facilitará al público la obtención de copias de los documentos anteriormente citados, en los plazos y, en su caso, con el costo que se establezca al efecto y exacción de las tasas o precios que se establezcan por las correspondientes Ordenanzas Fiscales.

2.- Podrán formularse consultas previas a la petición de licencias sobre las características y condiciones particulares, concretas y específicas a que debe ajustarse una obra determinada. La consulta, cuando así se precise, deberá acompañarse de documentación suficiente.

#### **Artículo 1.11 INFORMES URBANÍSTICOS.**

1.- Toda persona puede solicitar por escrito informe sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca, sector o unidad de ejecución, o sobre cualquier otra información o asunto relacionado con el Plan General y su desarrollo, el cual se emitirá, por el servicio municipal determinado al efecto, en el plazo máximo de un mes desde la fecha de solicitud.

2.- La solicitud de informe irá acompañada de plano de emplazamiento de la finca sobre topográfico oficial a escala 1/2.000, o bien la denominación precisa, en su caso, conforme al Plan General, del ámbito de planeamiento o unidad de ejecución objeto de consulta.

Los servicios municipales podrán requerir al solicitante cuantos otros datos o antecedentes fuesen precisos.

3.- Cuando se trate de dudas o de distintas interpretaciones suscitadas por diferentes lecturas de los documentos del Plan, serán resueltas por el Ayuntamiento en el plazo máximo de dos meses. La interpretación acordada deberá ser aprobada por el órgano competente municipal y publicado adecuadamente con el fin de que sea generalizable para casos similares.

#### **Artículo 1.12 CÉDULAS URBANÍSTICAS.**

1.- De conformidad con lo previsto en el artículo 40.4 LOUA mediante Ordenanza se regulará la Cédula urbanística como documento acreditativo del régimen urbanístico aplicable, a un terreno o edificio determinado, en la fecha de su expedición.

2.- La Cédula se expedirá a solicitud del interesado, que deberá acompañar la documentación señalada en el punto 2 del artículo anterior, y tendrá el contenido que se señala en los puntos siguientes.

3.- La Cédula tendrá, como mínimo, el siguiente contenido:

- a) Situación de la finca, con expresión de si está o no edificada.
- b) Clasificación y categoría del suelo en que se haya enclavada.

- c) En su caso, área de reparto en que se encuentre con indicación del aprovechamiento medio correspondiente.
- d) Planeamiento de aplicación y, en su caso, figuras complementarias de planeamiento, en particular alineaciones que le afecten, con indicación de sus respectivas fechas de aprobación. Del mismo modo se señalará cualquier instrumento de intervención municipal que pudiera afectar a la finca.
- e) Calificación del suelo con expresión de los usos, intensidades y tipologías que le asigne el planeamiento, así como de las restantes determinaciones que tengan incidencia en la ordenación.
- f) Aprovechamiento lucrativo resultante de las anteriores condiciones de ordenación, acorde a los criterios de cálculo de éste establecido por el Plan General o el planeamiento de desarrollo del mismo.
- g) Unidad de ejecución y sistema de actuación aplicable, si están delimitados y fijados por el planeamiento.
- h) Grado de ejercicio de facultades urbanísticas al tiempo de expedición de la Cédula.
- i) En su caso, unidad de ejecución o área de reparto donde podrá o deberá hacer efectivo su derecho al aprovechamiento si existiera defecto de aprovechamiento, o a la que estuviese adscrita el terreno en caso de estar prevista la obtención del mismo.
- j) Indicación de los requisitos mínimos e indispensables para dotar al terreno de infraestructuras, especificando la parte que debe resultar a cargo de los propietarios.

### **Artículo 1.13 EFICACIA DE LOS INFORMES Y CÉDULAS URBANÍSTICAS.**

- 1.- El valor acreditativo de los informes y cédulas urbanísticas se entenderá sin perjuicio de la ulterior subsanación de los errores materiales o de hecho que contuviesen y no alcanza en ningún caso a alterar los derechos y obligaciones que recaigan sobre la finca en virtud de la ordenación legal y urbanística aplicable en cada momento.
- 2.- No obstante, la existencia de error en la información suministrada, en su caso, al interesado deberá ser considerada y su incidencia valorada en cuantas resoluciones administrativas haya dado lugar. En todo caso, la información errónea genera, en cuanto supone un funcionamiento anormal de la Administración, derecho del interesado a ser indemnizado, si así fuera el caso, en los términos previstos en la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

### **Artículo 1.14 INSTRUMENTO DE EVALUACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PLAN**

1. Los servicios técnicos del Ayuntamiento elaborarán de forma anual un informe de seguimiento de la actividad de ejecución urbanística de su competencia, que deberá considerar al menos la correspondencia entre las previsiones del Plan General y la dimensión real de la actividad urbanística, así como la sostenibilidad ambiental del desarrollo de la actividad de ejecución del mismo conforme a los indicadores adoptados por la Agenda Local XXI que mejor reflejen la actividad urbanística.
2. El mencionado informe deberá contener como mínimo un análisis de las siguientes cuestiones:
  - a) Necesidad de elaboración por parte del Ayuntamiento del planeamiento urbanístico de desarrollo del Plan General para conseguir los objetivos marcados por éste.

- b) Grado de cumplimiento en la adquisición de suelo previsto y en la ejecución de obras de urbanización y servicios establecidos en el Plan General.
  - c) Impacto de nuevas implantaciones en el suelo no urbanizable.
  - d) Prioridades futuras en la ejecución de dotaciones y equipamiento en relación con la evolución real del desarrollo urbanístico.
  - e) Evaluación general de la conformación del modelo territorial propuesto.
3. Este informe de seguimiento podrá ser utilizado por el Ayuntamiento como Estudio Justificativo para el inicio de la tramitación de modificaciones y revisiones del Plan General, sirviendo además de criterio para el ajuste de la programación de las actuaciones integradas no desarrolladas, incluso de la oportunidad de incorporación al proceso urbanístico de los terrenos del suelo urbanizable no sectorizado.

## **TITULO SEGUNDO. RÉGIMEN GENERAL DEL SUELO.**

### **CAPITULO I. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

#### **Artículo 2.1 RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.**

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

- a) Clasificación del suelo, estableciendo su régimen general.
- b) Calificación del suelo, fijando usos e intensidades de aprovechamiento y marcando zonas de ordenación uniforme.
- c) Programación urbanística, determinando los plazos del desarrollo y ejecución del Plan, en los términos previstos en el artículo 18.2 LOUA.

La ordenación urbanística resultante no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvo en los supuestos previstos en la Ley y de conformidad en todo caso, con el régimen general de las responsabilidad de las Administraciones Públicas.

#### **Artículo 2.2 CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

La clasificación del suelo constituye la división básica del suelo a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de aprovechamiento y gestión. Según la realidad consolidada y el destino previsto por el Plan para las distintas áreas, dentro de las disposiciones legales, y conforme a lo previsto en el artículo 44 LOUA se distinguen las clases de suelo que se exponen en el capítulo siguiente.

Cada clase de suelo cuenta con un régimen propio y diferenciado, a efectos de desarrollo y ejecución del Plan General. Los Sistemas Generales cuyo suelo se obtiene con cargo a otra clase de suelo, están sujetos, a ese exclusivo efecto, al régimen de la clase de suelo a que se adscriba su obtención. Los terrenos destinados a sistemas generales que

por su naturaleza, entidad u objeto, tienen interés supramunicipal o singular, podrán ser excluidos de la clasificación de suelo, sin perjuicio de su adscripción a una de estas clases, a los efectos de su valoración y obtención, en los términos previstos por la legislación aplicable y por las normas del Plan General.

## CAPÍTULO II. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.

### Artículo 2.3 SUELO URBANO.

1.- Integran el Suelo Urbano los terrenos que este Plan General de Ordenación Urbanística adscribe a esta clase de suelo por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

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

2.- En esta clase de suelo, sin perjuicio de las subcategorías que se establecen en estas Normas se distinguen, conforme a lo previsto en la Ley 8/2007 a los efectos de determinación del contenido de derechos y obligaciones de los propietarios dos categorías:

A.- Suelo Urbano Consolidado.

Constituido por aquellos terrenos urbanos en los que no concurren las circunstancias indicadas en el art. 45.2.B. de la Ley 7/2002, estando urbanizados y con la condición de solares, y ello por haber cumplido sus propietarios todas las obligaciones que para la adquisición de la condición de solar establecía su respectivo régimen urbanístico. No estando comprendidos en alguno de los supuestos de suelo urbano no consolidado a que se refiere el apartado siguiente.

B.- Suelo Urbano No Consolidado

Integrado por los terrenos que se encuentran en los siguientes supuestos:

Carecer de urbanización consolidada por:

- a) No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisas, o cuando unos u otras no tengan la proporción ó las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se deba construir conforme a las previsiones de este plan.
- b) Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones definidas en Áreas de Reforma Interior ó en Sectores de suelo urbano.
- c) Formar parte de alguna de las áreas homogéneas de edificación continuas o discontinuas delimitadas por el presente Plan General para la obtención de suelo para espacios libre, suelo para equipamientos y apoyo a la promoción de la vivienda pública.



- g) Constituir el soporte físico de una estructura singular en la actividad agrícola existente de las explotaciones denominadas "bajo abrigo", que demandan la regulación de sus construcciones auxiliares, actualmente ubicadas de forma dispersa y aleatoria, cuyas características tanto en el paisaje, como en sus funcionalidades y construcciones deben ser ordenadas.
- h) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales
- i) Ser impropiciente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

2.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 46.2 LOUA se establecen las siguientes Categorías de suelo no urbanizable:

- a) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica que incluye en todo caso los terrenos a que se refieren las letras a, b y h del apartado uno de este artículo.
- b) Suelo no urbanizable de especial protección establecida en el Planeamiento Territorial o en el presente Plan General, incluyéndose en esta categoría los terrenos a que se refieren las letras c, d, e, f, g, i del apartado uno de éste artículo.

#### **Artículo 2.5 SUELO URBANIZABLE.**

1.- Se establecen por este Plan General de Ordenación Urbanística las siguientes categorías de Suelo Urbanizable:

- a) Suelo Urbanizable Ordenado y detallado, integrado por los terrenos que forman los sectores para los que el Plan General de Ordenación Urbanística establece directamente la ordenación detallada, que legitima la actividad de ejecución, sin necesidad por tanto de aprobación de Planeamiento Parcial. A tales efectos se hace la declaración expresa de tal condición por

#### **Artículo 2.4 SUELO NO URBANIZABLE.**

1.- Pertenecen al Suelo No Urbanizable los terrenos que este Plan General de Ordenación Urbanística adscribe para esta clase de suelo por:

- a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad la preservación de estas características.
- b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, o por las declaraciones formales o medidas administrativas, consecuencia de la aplicación de dicha legislación, dirigidas a la preservación de la naturaleza, flora, fauna, patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
- c) Estar incluidos en los ámbitos de protección establecidos por este Plan General de Ordenación Urbanística por razón de sus valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.
- d) Entenderse necesarios para la protección del litoral.
- e) Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.
- f) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

este Plan General. No es suficiente en los demás casos de suelo ordenado, que la ordenación que se establezca en el Plan General sea más o menos detallada, pues está sólo tiene efectos simplemente indicativos sin convertir al suelo en ordenado y detallado.

- b) Suelo Urbanizable Sectorizado, integrado por los terrenos que este Plan General considera como tal por tener fijados en él los condicionamientos y requerimientos exigidos para su transformación mediante Planes Parciales, en los términos previstos por la legislación urbanística. La aprobación del Planeamiento Parcial preciso para su desarrollo determinará que pase a tener la consideración de suelo Urbanizable Ordenado.
- c) Suelo Urbanizable en Transformación, comprende los sectores delimitados por el presente Plan y sobre los que se establecen determinaciones heredadas de su iniciado desarrollo según el PGOU anterior.
- d) Suelo Urbanizable No Sectorizado, integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo. Esta categoría tiene en cuenta las características naturales y estructurales del municipio de Roquetas de Mar, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible y forma parte estructural del modelo de ciudad para la incorporación de todos sus sistemas generales adecuadamente la gestión y desarrollo urbanístico de los dos segundos cuatrenios, según los plazos de gestión programada que justifican su diseño. Se interpreta que este suelo puede iniciar su trámite de sectorización, una vez pueda justificarse el desarrollo adecuado del suelo urbanizable sectorizado en su transformación a suelo urbano urbanizado con su equidistribución ejecutada y aceptada por el Ayuntamiento.

#### **Artículo 2.6 SUELO DE SISTEMAS GENERALES.**

Comprende esta categoría aquellos terrenos que, sin perjuicio de la clasificación del suelo, son destinadas por el Plan General al

establecimiento de los elementos de viario e infraestructura general, espacios libres y dotaciones públicas determinantes del desarrollo urbano y especialmente configuradores de la estructura general y orgánica del territorio para todo el modelo de Plan general presentado, no solamente para la gestión de sus dos primeros cuatrenios. El Plan General adscribe los sistemas generales a las distintas clases de suelo, especificándose tal adscripción en la documentación gráfica del plan.

## **TÍTULO TERCERO. NORMAS PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE.**

### **CAPÍTULO I. DEFINICION Y ÁMBITO DE APLICACION.**

#### **Artículo 3.1. DEFINICIÓN.**

1.- Pertenecen al Suelo No Urbanizable los terrenos que este Plan General de Ordenación Urbanística adscribe para esta clase de suelo por:

- a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad la preservación de estas características.
- b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, o por las declaraciones formales o medidas administrativas, consecuencia de la aplicación de dicha legislación, dirigidas a la preservación de la naturaleza, flora, fauna, patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.
- c) Estar incluidos en los ámbitos de protección establecidos por este Plan General de Ordenación Urbanística por razón de sus valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.
- d) Entenderse necesarios para la protección del litoral.
- e) Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos

naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

- f) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o andlogo.
- g) Constituir el soporte físico de una estructura singular en la actividad agrícola existente de las explotaciones denominadas "bajo abrigo", que demandan la regulación de sus construcciones auxiliares, actualmente ubicadas de forma dispersa y aleatoria, cuyas características tanto en el paisaje, como en sus funcionalidades y construcciones deben ser ordenadas.
- h) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.
- i) Ser impropcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

2.- Se establecen dos Categorías de suelo no urbanizable que quedan reducidas a aquellas que corresponden al concepto de especial protección, y son las siguientes:

- a) -Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica que incluye en todo caso los terrenos a que se refieren las letras a, b y h del apartado uno de este artículo.
- b) -Suelo no urbanizable de especial protección por la Planificación Territorial o urbanística.

Por la Planificación Territorial, es decir por lo así establecido en el POTPA, se incluyen los acantilados de Aguadulce y las Formaciones de Matorral de la Sierra de Gádor.

Por la Planificación Urbanística, es decir por el presente Plan General, se incluye todo el suelo denominado agrícola bajo abrigo.

El resto de las categorías consideradas en la LOUA como son las de Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural, y el Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado no están incluidas en las categorías de este Plan General por considerar que no existe suelo con este carácter donde se pudiera permitir algún tipo de edificación o instalación y tampoco existen ni deben existir en criterios de este Plan General hábitat diseminados.

### **Artículo 3.2 ÁMBITO DE APLICACIÓN Y ALTERACIONES EN SUS LÍMITES.**

- 1.- Las normas contenidas en el presente Título será de aplicación a las actuaciones en las distintas zonas que integran el suelo grafiados en los planos como no urbanizable.
- 2.- Toda alteración en los límites del suelo no urbanizable será considerada revisión del PGOU, y por lo tanto sujeta al procedimiento previsto en estas Normas.
- 3.- El suelo no urbanizable constituye un estado final en sí mismo durante el periodo de vigencia del PGOU.
- 4.- Las construcciones e instalaciones actualmente existentes en suelo no urbanizable se asumen por el PGOU (siempre que no sean el resultado de una infracción urbanística), y no quedan por tanto fuera de ordenación a los efectos de mantenimiento y conservación. Las ampliaciones sólo serán autorizadas en las Zonas en las que el PGOU lo permita y, siempre que no superen el límite máximo de edificación establecido por ellas, en cada caso.

## **CAPÍTULO II. AMBITO DE APLICACIÓN PARA LAS CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE.**

### Artículo 3.3 ÁMBITOS DEL SUELO NO URBANIZABLE.

Los ámbitos correspondientes a los conceptos de Suelo No Urbanizable de Protección especial se encuentran representados en la documentación gráfica contenida en los planos del presente PGOU.

Se desarrolla a continuación un esquema con los ámbitos, denominaciones y acrónimos del Suelo No Urbanizable dentro de la categoría que le corresponde según la LOUA.

1. SNUJEP-LE. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
2. SNUJEP-PU-PT. Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística.

1. SNUJEP-LE. Suelo No Urbanizable de especial protección por la legislación específica.

- Paraje Natural: Punta Entinas-Sabinar.
- Zona Arqueológica. BIC Turaniana y Los Castillejos.
- Marítimo-Terrestre. Playas
- Vías Pecuarias.
- Rambias.

2. SNUJEP-PU-PT. Suelo No Urbanizable de especial protección por la Planificación Urbanística y Territorial

- Agrícola: Cultivos Bajo Abrigo. Este ámbito está específicamente protegido por el planeamiento urbano, es decir por el presente Plan General de Ordenación Urbanística (SNUJEP-PU).
- Paisajístico: Acantilados de Aguadulce y Formaciones de Matorral de la Sierra de Gádor. Este ámbito está específicamente protegido por la planificación territorial establecida en el POTPA (SNUJEP-PT).

### Artículo 3.4. ZONAS DE PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA.

Están incluidas en esta categoría de suelo no urbanizable, en los términos establecidos en su legislación especial, las zonas de dominio público contempladas en la Ley 22/88, 28 de julio, de Costas, en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en la Ley de Aguas. Asimismo conforme al art. 135-D del POTPA se incluyen en esta categoría los yacimientos arqueológicos ubicados en el medio no urbano de la Zona denominada Yacimiento de Turaniana, considerada como Zona Arqueológica/Bien de Interés Cultural al amparo de la Ley 16/85 sobre Patrimonio Histórico-Español, y la Zona denominada Yacimiento de Los Castillejos, así como los hallazgos casuales a los que se les será de aplicación el procedimiento establecido en la legislación sectorial vigente.

Por último, de acuerdo con la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección, se incluyen en esta categoría de suelo aquellos espacios pertenecientes a la Red de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (RENPA) como es el Paraje Natural Punta-Entinas Sabinar.

### Artículo 3.5 PARAJE NATURAL: PUNTA ENTINAS-SABINAR.

1.- Se delimita dentro de esta zona de protección parte del ámbito denominado "Los Cerrillos", incluido dentro del término municipal de Roquetas. Este ámbito se encuentra inscrito dentro del Paraje Natural Punta Entinas Sabinar, clasificado como tal por la Ley Andaluza, por la que se aprueba el inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.

2.- Según dicha Ley, son Parajes Naturales aquellos espacios que se declaren como tales en atención a las excepcionales exigencias calificadoras de sus singulares valores, y con la finalidad de atender a la conservación de su flora, fauna, constitución geomorfológica, especial belleza u otros componentes de muy destacado rango natural.

3.- Las actividades tradicionales que se realicen en este ámbito podrán continuar su ejercicio, siempre que no pongan en peligro los valores naturales objeto de protección. Las actividades distintas de las anteriores



deberán ser autorizadas por la administración competente. En todo caso resultarán de aplicación las normas establecidas por la legislación sectorial competente siempre que sean más restrictivas y protectoras de la Zona que las establecidas en este Plan General

4.- Se exigirá la justificación, mediante Estudio de Impacto Medio Ambiental, de todas las obras que deban realizarse, y en especial, de las destinadas a la corrección de cuencas o creación o ampliación de la red viaria.

### **Artículo 3.6 ZONAS ARQUEOLÓGICAS: BIC TURANIANA Y LOS CASTILLEJOS.**

1.- Las Zonas delimitadas como arqueológicas serán objeto de redacción de un Plan Especial de Protección para el cumplimiento de las obligaciones establecidas por la Ley 16/85. Este Plan establecerá para todos los usos públicos el orden prioritario de su instalación en los edificios y espacios que sean aptos para ello. Hasta la aprobación de este Plan Especial el otorgamiento de licencias en esta Zona requerirá resolución favorable de la Administración competente. En todo caso, no se permitirá el trazado de nuevas alineaciones, alteraciones en la edificabilidad, parcelaciones o agrupaciones.

2.- Queda prohibida la colocación de cualquier clase de publicidad comercial, así como cables, antenas y conducciones aparentes en esta Zona.

3.- Quedan expresamente prohibidas las obras contempladas en el art. 76 de la Ley del Patrimonio Histórico Español. Incorporando el presente Plan cualquier limitación que resulte de las normas sectoriales estatales o autonómicas que resulten de aplicación.

### **Artículo 3.7 BIENES DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE.**

1.- Se consideran suelo no urbanizable los bienes de dominio público Marítimo-Terrestre, según la clasificación y definiciones contenidas en la Legislación de Costas.

2.- Estos terrenos son de propiedad demanial del Estado. Se prohíbe cualquier tipo de edificación o utilización de este terreno, salvo los previstos expresamente en la Legislación de Costas con los requisitos y procedimientos de autorización en ella previstos.

3.- En la documentación gráfica del Plan General se representa el deslinde de los bienes de dominio público marítimo-terrestre en el tramo de costa comprendido entre las inmediaciones de las ruinas del antiguo cuartel de carabineros, junto a la playa de los Bajos de la Romanilla y el término municipal de Enix publicado por el BOE nº 173 de 21/07/06 y la línea probable de deslinde del dominio público marítimo-terrestre para el resto del municipio, así como la línea que delimita la zona sobre la que recae la servidumbre de protección.

Igualmente se delimita la Zona de Influencia del Litoral en una franja de quinientos metros a partir del límite interior de la ribera del mar.

4.- De acuerdo con lo establecido en el art. 23.2. de la Ley Costas y en el apartado 2º del artículo 146-D del POTPA, se incrementa la franja de la servidumbre de protección del Paisaje Singular de los Acanuilados de Aguadulce - Almería, hasta los 200 m.

### **Artículo 3.8 VÍAS PECUARIAS.**

1.- El PGOU delimita la existencia y extensión de cañadas, coladas, cordeles, veredas y abrevaderos, que se señalan como veredas peatonales en el plano correspondiente.

2.- El planeamiento territorial y urbanístico delimita como áreas de especial protección en Suelo No Urbanizable las vías pecuarias.

3.- El Plan General incorpora la Clasificación de las Vías Pecuarias del Municipio, según Orden de 30 de Junio de 1966 por la que se aprueba la clasificación de las vías pecuarias existentes en el término municipal de Roquetas de Mar, provincia de Almería.

Nº	DENOMINACIÓN	Legal	Propuesta	Sobrante
			ANCHURA	

**Artículo 3.11 PAISAJÍSTICO: ACANTILADOS Y FORMACIONES MATORRAL DE LA SIERRA DE GÁDOR.**

1.- Se incluye dentro de esta zona de protección, el territorio situado alrededor de las estribaciones de la Sierra de Gádor (Acantilados de Aguadulce y Sierra litoral), no clasificado como suelo urbano o urbanizable

2.- No se permite actividad alguna constructiva en esta zona, ni se admite la transformación o intensificación de los aprovechamientos existentes.

3.- No obstante, en esta zona se podrán permitir actividades turísticas que no supongan impacto medioambiental o físico, prohibiéndose expresamente la implantación de instalaciones o la realización de obra alguna.

A) Vías pecuarias necesarias			
1. VEREDA DE LENIX.	20,89	20,89	
B) Vías pecuarias excesivas			
2. CAÑADA REAL DE LA COSTA.	75,22	15	60,22
3. CAÑADA REAL DE LA ROMERA.	75,22	15	60,22
4. CORDEL DEL ALGARROBO	37,61	15	22,61
5. CORDEL DE LA MARTINICA	37,61	15	22,61
6. CORDEL DE LA NORIETILLA	37,61	15	22,61
7. COLADA DEL PASO DE LA COSTA	Variable	Variable	Variable

4.- En aquellos tramos de vías pecuarias afectados por situaciones topográficas, alteraciones por el transcurso del tiempo en cauces fluviales o marítimos, paso por zonas urbanas o situaciones de derecho previstas en el artículo segundo del Reglamento de Vías Pecuarias, la anchura de tales tramos será definitivamente fijada al practicarse el deslinde.

5.- Una vez realizado el deslinde y amojonamiento de las vías pecuarias necesarias, así como el deslinde, amojonamiento y parcelación de las excesivas, se establecerá que el sobrante no podrá ser ocupado por pretexto alguno, en tanto no sea legalmente enajenado.

**Artículo 3.9 RAMBLAS.**

Se considera suelo no urbanizable las ramblas como suelo de dominio público de carácter hidráulico.

**Artículo 3.10 AGRÍCOLA: CULTIVOS BAJO ABRIGO.**

Son zonas de cultivo intensivo con técnica de invernadero de muy alto valor productivo, en las que se pretende mantener o mejorar los usos agrícolas existentes, elevando las condiciones higiénico-sanitarias de la explotación.

En estas zonas pueden transformarse los aprovechamientos existentes, pero se limita al máximo la actividad edificatoria, excluyendo la construcción de edificios destinados a viviendas.

primeros apartados de este artículo y conllevará la aptitud de los terrenos necesarios en los términos y plazos precisos que se establezcan. Transcurridos dichos plazos cesará la vigencia de la actuación.

7.- Será necesaria la aprobación de Plan Especial cuando concurra alguna de las siguientes circunstancias:

- a) Comprender el ámbito de actuación terrenos de otro término municipal.
- b) Tener por su naturaleza, entidad u objeto incidencia o trascendencia territorial supramunicipal.
- c) Afectar a la ordenación estructural establecida en este Plan General.
- d) En todo caso, cuando comprenda una superficie superior a cincuenta hectáreas.

En los restantes supuestos procederá la formulación de Proyecto de Actuación.

8.- Los Planes Especiales y Proyectos de Actuación a que se refiere este artículo estarán sometidos a los requisitos, contenido, determinaciones y procedimiento de aprobación establecidos en la legislación urbanística.

### **Artículo 3.13 SITUACIONES Y CONDICIONES DE LAS ACTUACIONES.**

1.- Toda actuación en suelo no urbanizable tendrá que referirse a la parcela rústica catastral correspondiente (parcelario rústico actual), de forma que quede así afectada en su totalidad, en previsión de futuras actuaciones sobre la misma. Este parcelario podrá ser alterado en el SNUEP-PU-PT hasta conformar la parcela unidad mínima de cultivo.

2.- Las actuaciones posibles y prohibidas en cada ámbito de aplicación para las categorías de esta clase de suelo serán las especificadas por estas Normas.

## **CAPÍTULO III. ACTUACIONES POSIBLES EN SUELO NO URBANIZABLE.**

### **Artículo 3.12 ACTUACIONES DE INTERÉS PÚBLICO EN SUELO NO URBANIZABLE.**

1.- Son actuaciones de interés público en suelo no urbanizable las actividades de intervención singular, de promoción pública o privada, con incidencia en la ordenación urbanística, en las que concurren los requisitos de utilidad pública o interés social, así como la procedencia o necesidad de implantación en suelos clasificados como no urbanizables.

2.- En todo caso, dichas actuaciones deberán ser compatibles con el régimen aplicable a la categoría de suelo en que se produzcan y no inducir a la formación de nuevos asentamientos.

3.- Dichas actuaciones pueden tener por objeto la realización de edificaciones, construcciones, obras, e instalaciones, para la implantación en éste suelo de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como para usos de instalaciones productivas, terciarios, turísticos no residenciales u otros análogos.

4.- Quedan excluidas de éste régimen las actividades de obras públicas ordinarias a que se refiere el artículo 143 LOUA así como la implantación de infraestructuras y servicios para las que la legislación sectorial establezca un procedimiento especial de armonización con la ordenación urbanística.

5.- Las Actuaciones de Interés Público requieren aprobación de Plan Especial o proyecto de Actuación y el otorgamiento, en su caso, de la preceptiva licencia urbanística, sin perjuicio de las restantes autorizaciones administrativas que fueren preceptivas.

6.- La aprobación del Plan Especial o del Proyecto de Actuación tiene como presupuesto la concurrencia de los requisitos enunciados en los dos

## SECCIÓN 1ª. FORMACIÓN DE NÚCLEOS DE POBLACIÓN.

### Artículo 3.14 FORMACIÓN DE NÚCLEOS DE POBLACIÓN.

Con objeto de preservar al suelo no urbanizable del proceso de desarrollo urbano, el plan general no autoriza la formación de Núcleos de Población en esta clase de suelo, por ser su existencia incompatible con el destino del suelo no urbanizable.

### Artículo 3.15 CONCEPTO DE NÚCLEO DE POBLACIÓN.

1.- Se entiende como Núcleo de Población aquel que pueda estar constituido al menos por diez edificaciones de entidad urbana contiguas y lo suficientemente próximas que formen calles, plazas u otras vías urbanas.

2.- De forma más precisa, se considera Núcleo de Población al asentamiento residencial, industrial o de otros usos propios de calificaciones urbanísticas del suelo urbano y urbanizable delimitado por el PGOU, que genera necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, electricidad, accesos rodados y alcantarillado, simultáneamente, no vinculados a la producción agraria, y que pueden ser susceptibles de conformar suelo urbano, según los criterios de delimitación de esta clase de suelo establecidos en las presentes Normas.

3.- El concepto Núcleo de Población integra pues tres elementos definidores:

- Concentración de población.
- Concentración de materialización de actividades.
- Dotación de servicios y/o infraestructuras.

En suelo No Urbanizable no se permite ninguno de los elementos definidores anteriores que pudieran dar lugar a la formación de Núcleo Urbano según se puede observar en las determinaciones expuestas que regulan los usos para esta clase de suelo.

## SECCIÓN 2ª. NORMAS GENERALES DE USO.

### Artículo 3.16 CONDICIONES GENERALES PARA LA IMPLANTACIÓN DE USOS EN SUELO NO URBANIZABLE.

1.- Sin perjuicio a la necesidad de obtener la licencia urbanística correspondiente, de acuerdo con el contenido de estas Normas la realización de actividades agrícolas, ganaderas, forestales, mineras., etc., quedarán sujetas a los requisitos exigidos en la legislación sectorial aplicable, según la materia de la que se trate o la Zona en que se desarrolle. La obtención de otras posibles autorizaciones administrativas no eximirá de la obtención de la correspondiente licencia municipal ni prejuzgará la concesión de la misma.

2.- Las determinaciones y limitaciones de uso en esta clase de suelo no generará derecho a indemnización salvo cuando tenga carácter singular o extraordinario.

3.- Tendrán carácter singular las limitaciones que afecten a un solo propietario o a un grupo reducido de propietarios y supongan un marcado carácter diferencial con respecto a los predios vecinos.

4.- Tendrán carácter extraordinario las limitaciones de uso que impidan la continuación de los usos existentes en el momento de la aprobación de estas Normas y no permitan su sustitución por otros usos de semejanza o superior rentabilidad.

5.- En las siguientes Normas se especifican las condiciones generales de uso en elementos singulares propios de esta clase de suelo.

### Artículo 3.17 RAMBLAS Y CAUCES.

1.- Quedan prohibidas las obras, construcciones, plantaciones o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de las ramblas y barrancos, así como en la zona de precaución contra las avenidas delimitadas en 100 ml. a partir de ambos límites del alveolo del cauce, teniendo en cuenta que esta distancia puede ser modificada por

el Organismo de Cuenca competente, en atención a las condiciones impuestas por la legislación especial.

2.- La realización de obras sólo podrá autorizarse cuando se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones o aprovechamientos inferiores.

3.- En cuanto a los vertidos de aguas residuales, se prohíben nuevos vertidos directos e indirectos en un cauce público o canal de riego de aguas residuales cuya composición química o contaminación puedan afectar a la pureza de las aguas, y producir daños para la salud pública o los aprovechamientos inferiores en los términos previstos por la legislación sectorial.

4.- En cuanto a vertidos existentes a la aprobación del presente Plan General se estará a lo que resulte del régimen que para ellos se establece en la legislación sectorial.

5.- Para la concesión de licencias relacionadas con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, se justificará el tratamiento que haya de darse a los mismos para evitar la contaminación de aguas superficiales o subterráneas.

6.- El tratamiento de aguas residuales deberá ajustarse a la capacidad autodepuradora del cauce receptor, para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida por los usos a los que vaya destinada.

### **Artículo 3.18 PROTECCIÓN DE LA VEGETACIÓN.**

1.- La tala de árboles estará sujeta al requisito de obtención de licencia, y quedan específicamente prohibidas todas aquellas prácticas que lleven aparejadas la degradación de vegetación en cauces y riberas. En todo caso será de aplicación lo establecido en la correspondiente legislación sectorial.

2.- La conservación de la flora existente será objeto básico en el ámbito delimitado como SNUEP-LE y SNUEP-PU-PT (Punta Entinas y Sierra de Gádor respectivamente)

### **Artículo 3.19 PROTECCIÓN DE LA FAUNA.**

1.- La conservación de la fauna protegida ligada al Paraje Natural y a la Sierra de Gádor, deberá ser potenciada y, por lo tanto, las condiciones urbanísticas de los suelos adyacentes a estos ámbitos deben evitar obstáculos que perjudiquen su protección.

2.- Se tendrá especial cuidado con el levantamiento de cercas, vallados y cerramientos, así como con la instalación de tendidos eléctricos que deberán realizarse con la provisión de dispositivos en torres y torretas encaminados a impedir la electrocución de aves.

### **Artículo 3.20 PROTECCIÓN DEL SUELO.**

La solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejado el movimiento de tierras en terrenos cuya pendiente supere el 15%, deberá ir acompañada de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad de los suelos o su erosión (Estudios de Impacto Ambiental). La concesión de licencias podrá realizarse cuando se justifiquen dichos extremos y quedará condicionada a la no aparición de tales impactos negativos, así como a la adopción de las medidas necesarias establecida con ocasión de su concesión.

### **Artículo 3.21 PROTECCIÓN DEL PAISAJE.**

1.- La colocación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios queda prohibida en el SNUEP-LE y SNUEP-PU-PT.

2.- Los edificios o instalaciones que se proyecten en suelo no urbanizable deberán adaptarse a las características morfológicas del ambiente rural



en que se asienten, mediante la correcta disposición de volúmenes y la utilización de materiales, colores, tipologías, etc. tradicionales en la Zona.

**Artículo 3.22 INFRAESTRUCTURAS.**

1.- Queda prohibida la apertura de nuevas carreteras (salvo previsiones expresas contenidas en los planes del Ministerio de Fomento o de la Consejería de Obras Públicas) y la construcción de obras de infraestructuras que puedan suponer peligro para los valores que se protegen en la Zona de SNUEP-LE y SNUEP-PU-PT. En esta Zona se evitarán en lo posible los tendidos eléctricos, y deberá garantizarse la ausencia de alteraciones ambientales y paisajísticas generadas por los tendidos eléctricos, debiéndose establecer para ello las medidas de integración (tendidos subterráneos) para los nuevos tendidos y la mejora o reparación de los ya existentes.

2.- En el Paraje Natural Punta Entinas Sabinar, se estará a las limitaciones impuestas por la Ley por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y demás legislación sectorial que resulte de aplicación.

3.- Podrán realizarse obras de implantación y ampliación de infraestructuras, siempre que respeten al máximo los usos establecidos en las Zonas de SNUEP-LE y SNUEP-PU-PT.

4.- La ubicación de infraestructuras en las Zonas de SNUEP-LE, estará sometida a las previsiones de la legislación sectorial vigente.

**Artículo 3.23 VÍAS PECUARIAS.**

1.- Estarán sujetas a las limitaciones establecidas por la legislación sectorial vigente que le es de aplicación, quedando prohibida la ocupación definitiva o interrupción. Las ocupaciones temporales estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística.

2.- El PGOU delimita la existencia y extensión de cañadas, coladas, cordeles, veredas y abrevaderos, que se señalan como veredas peatonales en el plano correspondiente.

**Artículo 3.24 EXTRACCIÓN DE ÁRIDOS.**

1.- Se podrá realizar extracción de áridos previa concesión de licencia municipal. La solicitud de licencia precisará del correspondiente Estudio Técnico que describa las cantidades que se pretenden extraer, los métodos a utilizar y los plazos de duración.

2.- Deberán justificarse las medidas a adoptar, una vez finalizada la explotación, para restituir los terrenos a su condición natural.

3.- Para el cumplimiento de anteriores medidas se exigirán las debidas garantías antes de concederse la licencia.

4.- No se autorizará la nueva concesión de licencia para extracción de áridos en las siguientes categorías de suelo no urbanizable:

SNUEP-LE

- Paraje Natural: Punta Entinas-Sabinar.  
- Zona Arqueológica: BIC Turaniana y Los Castillejos.

SNUEP-PT

- Paisajístico: Acantilados de Agudulce y Formaciones de matorral de la Sierra de Gádor

b) Usos relacionados con las infraestructuras:

- a) Huertos de energía solar (parcela mínima de 2.000 m<sup>2</sup>)
  - b) Gas natural
  - c) Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas.
  - d) Los relativos a infraestructuras básicas del territorio.
- c) Usos permitidos relacionados con los servicios:
- a) Docente existente (existen dos enclaves con uso docente en los que se permitirán operaciones de mantenimiento y conservación).
  - b) Granja escuela.
  - c) Alojamiento turístico, por su especial ubicación en las inmediaciones de Los Castillejos parcela. 2, polígono 25, en el paraje de Las Hortichuelas, del parcelario catastral, (hotel de baja densidad y edificabilidad máxima de 1.500 m<sup>2</sup> con la condición expresa de mantener y mejorar la vegetación y jardinería existente).
  - d) Perrería municipal.
  - e) Clínica veterinaria.
  - f) Locales de celebración de banquetes (deberán estar suficientemente dotados de aparcamiento y área de juegos o similar).
  - g) Área de aparcamientos de camiones (deberá integrar vegetación para reducir el impacto visual y medioambiental).
  - h) Centro Autorizado de Tratamiento (CAT) para la descontaminación de los vehículos.
  - i) Centros de equitación. Los centros de equitación dispondrán de una parcela mínima de 15.000 m<sup>2</sup>, y contarán con un edificio de servicios para la recepción y administración, vestuario, taquillas, botiquín etc., así como con las infraestructuras necesarias como cuadras, picaderos almacenes, zona de estabulación de caballos, una pista exterior de superficie superior a 1.200 m<sup>2</sup>, tribunas, paseos exteriores y aparcamiento suficiente para su correcta accesibilidad. En cualquier caso, deberá cumplir las normas zosanitarias y los mínimos requisitos, en función de

### Artículo 3.25 VERTEDEROS.

1.- La creación de vertederos estará siempre sujeta a la obtención de licencia, que sólo podrá otorgarse cuando se justifique el emplazamiento de los mismos, mediante un Estudio de Impacto Ambiental que se refiera a los volúmenes de residuos a tratar, sistema de captación y tratamiento, impacto sobre el medio ambiente atmosférico, sobre los recursos hidráulicos y el impacto paisajístico y, en general cumplimiento de los requisitos exigidos por la legislación sectorial.

2.- Deberán crearse depósitos en las zonas de parcela establecidas para los usos de servicios conjuntos, que permitan el almacenamiento para los plásticos no utilizables resultantes de los cultivos en invernadero. Se procurará su reciclaje en condiciones económicas viables.

3.- La disposición de vertidos fuera del lugar asignado dará lugar a la restitución del suelo a su estado original, amén de las sanciones correspondientes según las ordenanzas municipales que regulen la materia. Cuando por su entidad se pueda calificar como vertedero tendrá, además, la consideración de infracción urbanística.

### Artículo 3.26 ACTUACIONES POSIBLES EN EL SUELO AGRÍCOLA: CULTIVOS BAJO ABRIGO.

1.- Los usos posibles en este ámbito se pueden clasificar en tres categorías:

a) Usos relacionados con la actividad agrícola:

- a) Naves de almacenamiento agrícola
- b) Naves de alojamiento de animales
- c) Naves hortofrutícolas
- d) Invernaderos
- e) Alhóndigas
- f) Viveros de plantas
- g) Almacenes de productos fitosanitarios.

normativa vigente, para su correcta ventilación luminositad y funcionalidad.

2.- Las condiciones generales a que deben ajustarse las nuevas edificaciones, permitidas por el PGOU en suelo no urbanizable se someterán a los siguientes límites:

**A.- Dimensiones y caracteres de las parcelas:**

Parcela mínima. La parcela mínima sobre la que podrán autorizarse edificaciones en este ámbito de Suelo No Urbanizable, tendrá una superficie mínima de 15.000 m<sup>2</sup>.

**B.- Superficies máximas edificables.**

a. **Máxima superficie edificable de 1.500m<sup>2</sup> :**

Naves de almacenamiento agrícola  
Alojamiento turístico antes descrito  
Naves de alojamiento de animales  
Naves hortofrutícolas  
Invernaderos  
Alhóndigas  
Viveros de plantas  
Almacenes de productos fitosanitarios .

b. **Máxima superficie edificable de 150m<sup>2</sup> :**

Cualquiera de los demás usos posibles podrán realizarse en edificaciones que no superarán los 150 m<sup>2</sup> construidos por cada mínimo de 15.000 m<sup>2</sup> de parcela. La máxima superficie edificable acumulada no podrá superar los 300 m<sup>2</sup> utilizando la agregación de parcelas.

La edificación construida deberá ser destinada exclusivamente a los usos ligados a la agricultura y tendrán el carácter de las pequeñas y antiguas edificaciones rurales. No podrán exceder de 7 ml. o dos plantas de altura ni tendrán medianerías al descubierta. Los huecos de ventanas serán de pequeñas proporciones. Sus Cubiertas serán planas. Sus volúmenes serán cúbicos prismáticos y en sus fachadas se usarán los colores tradicionales de la zona como Vg.: Blanco, Azulete o Verde claro.

3. A las parcelas rústicas en SNU no se les reconoce ningún derecho adquirido de edificabilidad. En todo caso, la permisividad de edificación en esta clase de suelo, no confiere aprovechamiento urbanístico al titular de la parcela.

4. Distancias de lindes: las edificaciones construidas en esta clase de suelo deben situarse a una distancia mínima de 12 ml, desde los linderos de parcela o parcelas afectadas; siendo de 18 m, a los ejes de caminos de tráfico rodado o peatonal.

5. Distancia entre edificaciones: las edificaciones o agrupaciones de edificaciones referidas a una parcela adyacente a caminos de tráfico rodado o peatonal, se separarán entre sí un mínimo de 30 ml. Con carácter general y fuera del caso específico anterior, (vinculación a caminos) esta separación será al menos de 100 ml.

6. Cercas. En suelo no urbanizable las cercas sólo podrán tener una altura de 0,40 ml, en pared ciega, componiéndose el resto de las mismas hasta una altura máxima total de 2,00 ml, de rejas, verjas, malla metálica entrelazada ó con preferencia de elementos naturales arbóreos.

7.- En los proyectos de renovación de los invernaderos existentes que afecten a la distribución de instalaciones en la parcela y/o a sus elementos estructurales le son de aplicación los siguientes artículos del POTPA:

“Art. 91 .N Zona libre y construcciones en parcela.

La zona libre de parcela agrícola en cultivos forzados intensivos destinada a la manipulación, trasiego, estacionamiento de maquinaria agrícola, superficie libre a linderos, servidumbres y superficie reservada para el sistema de drenaje de pluviales y gestión de residuos, así como el espacio destinado a almacén y construcciones de apoyo a las actividades agrícolas no podrá ser inferior al 15 por ciento de la superficie total de la parcela.

Art. 92 .N Modificación de superficie o zona libre de parcela.

Mediante proyecto técnico que lo justifique debidamente se podrá establecer un reparto de superficie distinto al contemplado en el artículo 91.

Art. 93 .N Reserva para acopio de residuos agrícolas.

Se establece una zona de reserva para el acopio de residuos agrícolas que no podrá ser inferior al 1% de la superficie de la parcela, pudiendo incluirse en el porcentaje destinado a zona libre de parcela. No será necesaria esta zona de reserva para el acopio de residuos en la propia parcela, si se asegura mediante proyecto técnico la correcta gestión de los mismos.

Art. 94 -N Retranqueos.

1. Los retranqueos mínimos a la arista exterior serán:

a) Sobre el vial rural de 30 nivel y sobre aquellas otras vías que sin clasificar den acceso a más de una parcela agrícola con uso de invernadero se establece un retranqueo mínimo de toda edificación permanente y de los apoyos inclinados ("muertos") del invernadero de 2,0 m., contabilizados a partir de la arista exterior de la explanación del viario.

b) En el viario rural de 20 y 10 nivel, los retranqueos mínimos serán de 5 y 8 metros respectivamente contabilizados a partir de la arista exterior de la explanación del viario.

c) En el viario principal los retranqueos serán los establecidos según el tipo de vía por la normativa vigente.

2. Se establece un retranqueo mínimo del invernadero y/o de sus instalaciones sobre los linderos laterales de parcelas contiguas de 1,5 m, medidos desde el borde de la edificación o la colocación de los "muertos" del invernadero.

3. Se autorizan los invernaderos adosados a uno de los linderos laterales, siempre que exista acuerdo manifiesto entre propietarios

afectados, y se aseguren los siguientes extremos que se harán constar en la solicitud de licencia municipal de construcción:

a) El acuerdo para adosar invernaderos se manifieste en documento público por los propietarios afectados.

b) La eliminación del retranqueo a linderos laterales no impida la esorrentía natural de las aguas.

1. No se exigen retranqueos a linderos posteriores.

2. Las esquinas de invernaderos en cruces de caminos públicos se resolverán de la manera que viene expresada gráficamente en la documentación gráfica; y en todo caso habrá de resolverse con un chaflán mínimo de 5x5 metros.

Art. 95 -N Protección de núcleos urbanos.

Se establece una franja de protección de los núcleos urbanos de 100 m. de ancho medidos a partir del límite del suelo urbano clasificado por el planeamiento urbanístico municipal o suelo urbano consolidado por la ejecución del suelo urbanizable, en la cual no se autorizará la construcción de nuevos invernaderos.

Art. 96 -N Protección del dominio público.

1. Se establece un retranqueo mínimo de los apoyos inclinados (muertos) del invernadero respecto a la línea de deslinde del dominio público hidráulico de 10 m.

2. Se prohíbe la implantación de nuevos invernaderos en la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, que se establece en 100 m., medidos según lo señalado en el arto 23.1. de la Ley 22/1988 de 28 de Julio, de Costas.

Art. 97 -N Drenaje de aguas pluviales.

1. Con carácter previo a la concesión de la licencia urbanística el promotor del invernadero deberá justificar mediante los cálculos

correspondientes las medidas adoptadas para la correcta evacuación de las aguas pluviales caídas sobre la parcela.

2. La cubierta del invernadero se dotará de un dispositivo de colecta de pluviales que serán conducidas a la balsa de riego, en caso de disponer de esta, o a la red de drenaje general (cauce natural, cauce artificial o red general de pluviales del municipio) en caso contrario.

3. Se prohíbe la evacuación de las aguas pluviales sobre las parcelas colindantes o caminos de uso público, si éstos no disponen de cunetas con capacidad suficiente para evacuarlas.

Art. 98 -N Tratamiento de la zona de acopio temporal de residuos agrícolas.

La superficie reservada para el acopio temporal de los residuos sólidos agrícolas de la explotación se cubrirá con solera de hormigón y se dotará de la pendiente que resulte necesaria en cada caso para la evacuación de los lixiviados a la red general de saneamiento o en su defecto a un depósito estanco de fácil acceso para su vaciado por una empresa autorizada".

**Artículo 3.27. ACTUACIONES PROHIBIDAS EN SUELO AGRÍCOLA: CULTIVOS BAJO ABRIGO.**

Se consideran prohibidas todas las actuaciones no previstas como posibles en la norma anterior.

**Artículo 3.28. ACTUACIONES POSIBLES EN LOS ÁMBITOS PUNTA ENTINAS SABINAR, ACANTILADOS DE AGUADULCE Y FORMACIONES DE MATORRAL DE LA SIERRA DE GADOR.**

1.- Sólo será posible la realización de actividades tradicionales que no supongan deterioro ni peligro para la flora, fauna, constitución geomorfológica, belleza y demás componentes de destacado rango natural de la Zona. En las posibles construcciones a conservar se podrán realizar obras de consolidación o modernización sin posibilidad de

aumento de volumen que, en todo caso, serán las destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales o mineras (sólo tendrán la consideración de explotaciones mineras ambientalmente compatibles aquellas relacionadas con los procesos salineros tradicionales).

2.- La regulación de usos y actividades en el espacio natural protegido de Punta Entinas Sabinar se efectuará por las disposiciones generales de la Ley 2/89 y por lo que se señale por el correspondiente Plan de Ordenación de Recursos Naturales – actualmente en proceso de redacción -.

3.- Los usos considerados característicos de los Acantilados de Aguadulce son los recreativos y didácticos ambientales que no precisen edificaciones específicas y, de acuerdo con el art. 128-N del POTPA, se autorizan en este espacio:

- a) Las edificaciones legales existentes.
  - b) Las obras de infraestructura que necesariamente deban localizarse en estos espacios, justificadas mediante la redacción del correspondiente estudio informativo.
- 4.- Las actuaciones que se desarrollen en la zona delimitada como Formaciones de Matorral de la Sierra de Gádor, de acuerdo con el art. 111-D del POTPA, atenderán a los siguientes criterios:

- a) Se priorizarán los usos naturalísticos y científicos sobre cualquier otro.
- b) Se autorizarán las actividades recreativas extensivas que no precisen instalaciones específicas.
- c) Se autorizarán los aprovechamientos primarios tradicionalmente existentes, excluido el uso de invernadero, así como las instalaciones que se encuentren asociadas a dichas explotaciones.

5.- De acuerdo con el art. 115-D del POTPA, se consideran usos característicos de las Formaciones de Matorral de la Sierra de Gádor.



- f) Circulación por medios motorizados fuera de carreteras y sendas, sin permiso de la Administración competente.
  - g) Ubicación en instalaciones existentes de sustancias nocivas y peligrosas.
- 2.- En el ámbito de las Formaciones de Matorral de la Sierra de Gádor son usos prohibidos, en atención a lo dispuesto en el art. 115-D del POTPA:
- a) La edificación residencial de nueva planta.
  - b) Las nuevas obras de infraestructura, excepto aquellas estrictamente necesarias, las cuales se justificarán mediante la redacción del correspondiente estudio informativo, con valoración de las posibles alternativas y de las medidas a adoptar para amortiguar su impacto.

3.- En los acantilados de Aguadulce en aplicación del art. 128-N del POTPA se consideran usos prohibidos:

- a) Las actividades agrarias de cultivos intensivos.
- b) Las actividades extractivas.
- c) Los depósitos de residuos de cualquier naturaleza.
- d) Las construcciones de nueva planta.

### **Artículo 3.30 CONDICIONES PARA LA CONSERVACIÓN DE USOS EN LOS ÁMBITOS PUNTA ENTINAS SABINAR, ACANTILADOS DE AGUADULCE Y FORMACIONES DE MATORRAL DE LA SIERRA DE GADOR.**

1.- Las posibles autorizaciones sujetas a licencia urbanística en estos ámbitos, necesitarán la autorización simultánea del órgano competente en materia de medio ambiente.

En el plazo de diez días el Ayuntamiento remitirá la documentación, conteniendo su informe facultativo, a la administración competente. Esta evacuará informe, que vinculará si fuere denegatorio.

- a) Los aprovechamientos tradicionales existentes.
- b) Los cultivos forestales con especies autóctonas para la extracción del recurso vegetal (madera, aromas, etc) o bien la restauración de los ecosistemas originales para mejora de los ya existentes.
- c) Las actividades naturalísticas y de investigación.
- d) Las actividades recreativas en instalaciones específicas.
- e) Los usos y actividades turísticas que no precisen instalaciones para su desarrollo.
- f) La caza en sus distintas modalidades legales.

### **Artículo 3.29 ACTUACIONES PROHIBIDAS EN LOS ÁMBITOS PUNTA ENTINAS SABINAR, ACANTILADOS DE AGUADULCE Y FORMACIONES DE MATORRAL DE LA SIERRA DE GADOR.**

1.- Queda prohibida toda actividad susceptible de alterar los elementos y la dinámica natural de este ámbito y, en especial:

- a) Los actos que impliquen deterioro o menoscabo de la calidad del suelo, favorezcan o produzcan su erosión.
- b) Actividades que atenten contra la conservación de los hábitats naturales o que alteren el normal desenvolvimiento de la fauna en el interior de este espacio.
- c) Las instalaciones de elementos artificiales, excepto los contemplados o autorizados por la legislación especial.
- d) El vertido o abandono de cualquier objeto o residuos sólidos fuera de los lugares destinados a tal efecto.
- e) Encender fuego o acampar en toda la Zona.

2.- La delimitación de esto ámbitos conlleva la declaración de utilidad pública a los efectos de expropiación de bienes y derechos afectados, en los términos establecidos por la legislación aplicable. La Administración competente podrá ejercer los derechos de tanteo y retracto en todas las transmisiones onerosas de bienes y derechos vinculados a los terrenos situados en este ámbito, en los términos previstos por la legislación sectorial aplicable.

3.- Urbanísticamente y con carácter supletorio, en lo no regulado por el PGOU, serán de aplicación las determinaciones que se contengan en normas o Planes Sectoriales.

**Artículo 3.31 CONDICIONES DE ACTUACIÓN EN LOS ÁMBITOS ZONAS ARQUEOLÓGICAS, ZONA MARÍTIMO-TERRESTRE, VÍAS PECUARIAS Y RAMBLAS.**

Las condiciones de actuación en estas zonas estarán sometidas a la legislación especial de aplicación (Ley de Costas, Ley de Aguas, Ley de Vías Pecuarias y Ley del Patrimonio Histórico Español).

**Artículo 3.32 ZONA ARQUEOLÓGICA.**

1.- Se prohíbe cualquier tipo de intervención urbanística sobre la Zona delimitada mientras no se apruebe el correspondiente Plan Especial de Protección.

2.- Toda excavación o prospección arqueológica deberá ser expresamente autorizada por la Administración competente. Artículo 3.33 ZONA MARÍTIMO-TERRESTRE.

1.- En esta Zona de dominio público sólo serán posibles las autorizaciones previstas y con las condiciones establecidas en la Ley de Costas.

2.- Serán de obligado cumplimiento los siguientes objetivos y fines específicos del art. 145 del POTPA.

“1. Las actuaciones que se lleven a cabo sobre el dominio público marítimo - terrestre perseguirán los siguientes objetivos específicos:

a) Determinar el dominio público marítimo terrestre y asegurar su integridad y adecuada conservación adoptando, en su caso, las medidas de protección y restauración necesarias.

b) Garantizar el uso público del mar, de su ribera y del resto del dominio público marítimo - terrestre, sin más excepciones que las derivadas de razones de interés público debidamente justificadas.

c) Regular la utilización racional de estos bienes en términos acordes con su naturaleza, sus fines y con el respeto al paisaje, al medio ambiente y al patrimonio histórico.

d) Conseguir y mantener un adecuado nivel de calidad de las aguas y de la ribera del mar.

2. Las actuaciones en las zonas de protección del dominio público marítimo terrestre tendrán por finalidad:

a) La defensa de la integridad y usos del dominio público marítimo terrestre.

b) La preservación de las características y elementos naturales del dominio público marítimo terrestre.”

3.- Será de obligado cumplimiento las determinaciones generales sobre el dominio público marítimo terrestre y la zona de servidumbre de protección que establece el Art. 146 del POTPA:

“3. Los itinerarios peatonales de interés ecológico y recreativo que discurren total o parcialmente dentro del límite interior de la ribera del mar no requerirán adecuación alguna ni generarán la alteración de las condiciones naturales de dichas áreas.

4. Las obras e instalaciones existentes tanto en el dominio público como en la zona de servidumbre de protección establecida en cada caso estarán a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Costas en la que se regulan las obras autorizadas y legalizables.

5. Los proyectos u obras en estas áreas evitarán las soluciones que puedan afectar directamente o indirectamente al dominio público marítimo terrestre, estudiando previamente su repercusión sobre la dinámica litoral. En cualquier caso estas obras y proyectos estarán a lo dispuesto en el art. 42 de la Ley de Costas."
- 4.- De acuerdo con las determinaciones específicas del artículo 147 POTPA sobre la zona de servidumbre de protección y la zona de influencia del dominio público marítimo-terrestre:
- "1.- En los tramos de costa urbanizados por incluirse en suelos urbanos o urbanizables.
- a) Las instalaciones al servicio del uso público se realizarán en construcciones fijas con diseño y características acordes con su uso y posición en el medio urbano.
- b) Se favorecerá el acceso peatonal y rodado a la zona de playa, acondicionando para ello los tramos que se estimen necesarios.
- c) Se favorecerá la localización de paseos marítimos y zonas de espacios libres en los nuevos desarrollos impidiendo la localización de edificación residencial al menos en una franja no inferior a los 500 m. (zona de influencia).
- d) No se autorizará el estacionamiento de vehículos en la zona de playa.
- 2.- En los tramos de costa naturales
- a) Se evitará la construcción o modificación de trazado de las vías que se sitúen en la zona de servidumbre de protección general de 100 m. desde el límite interior de la ribera del mar.
- b) Las actuaciones previstas en el marco de este Plan que se localicen sobre la zona de servidumbre de protección se ejecutarán con diseño y materiales acordes con el paisaje de cada tramo de costa.
- c) Se autorizará la localización de aparcamientos asociados a las vías asfaltadas existentes. En caso de acondicionarse otros espacios éstos serán exteriores a la zona de servidumbre de protección.
- d) No se autorizará la localización de edificaciones, excepto las asociadas a salvamento y entretenimiento de las infraestructuras públicas en la zona de servidumbre de protección.
- e) No se autorizará la construcción de nuevos accesos rodados a las zonas de playa.
- 3.- En los tramos de costa de los Espacios Naturales Protegidos se estará a lo dispuesto en sus instrumentos específicos de ordenación".

### **Artículo 3.34 VÍAS PECUARIAS.**

En esta Zona sólo serán posibles las autorizaciones previstas y con las condiciones establecidas en su legislación específica.

### **Artículo 3.35 RAMBLAS.**

Sobre estos espacios se establecen las siguientes limitaciones:

- a) Zonas de prohibición. Se corresponden con zonas inundables hasta un período de retorno de 50 años. En estas zonas se prohíben los usos residenciales, industriales, los equipamientos básicos y las instalaciones de acampada.
- b) Zonas de restricción. Se corresponden con zonas inundables entre períodos de retorno de 50-100 años, en las que se prohíben la industria pesada, contaminante según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves. Además en aquellos terrenos en los que el calado del agua sea superior a 0,5 metros tampoco se permitirá edificación o instalación alguna, temporal o permanente.

Asimismo, en los terrenos inundables de 100 años de periodo de retorno y donde, además, la velocidad del agua para dicha avenida sea superior a 0,5 metros por segundo se prohíbe la construcción de edificaciones, instalaciones, obras lineales o cualesquiera otras que constituyan un obstáculo significativo al flujo del agua. A tal efecto, se entiende como obstáculo significativo el que presenta un frente en sentido perpendicular a la corriente de más de 10 metros de anchura o cuando la relación anchura del obstáculo/anchura del cauce de avenida extraordinaria de 100 años de periodo de retorno sea mayor a 0,2.

c) Zonas de precaución. Se corresponden con zonas inundables entre periodos de retorno 100-500 años, en las que se prohíben las instalaciones o actividades singulares cuya destrucción o alteración pueda suponer un riesgo. Entre estas actividades se encuentran las instalaciones de almacenaje o tratamiento de residuos, las industrias contaminantes según la legislación vigente o con riesgo inherente de accidentes graves.

## **CAPÍTULO IV. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACION FISICA.**

### **Artículo 3.36 ORDENACIÓN FÍSICA, CALIDAD Y DISEÑO.**

Con el fin de garantizar que las construcciones e instalaciones permitidas en el SNUEP-PU-PT para que se adapten al ambiente y paisaje rural de Roquetas de Mar, se establecen las siguientes normas:

1. Los cierres y linderos de los terrenos se adaptarán a los cerramientos rústicos usuales, aunque tuvieran como finalidad el cierre de las edificaciones.
2. No se modificarán los perfiles naturales del terreno ni los accidentes naturales de carácter histórico o natural.
3. La altura de las edificaciones será tal que no supongan, vistas desde el exterior, un hito notable. Para ello habrá de analizarse detenidamente su posición dentro de la parcela. No podrán superar dos plantas o siete metros de altura en ningún punto, excepto en construcciones accesorias (silos, depósitos, secaderos, etc.), exigidas para el buen funcionamiento

de la instalación y cuya altura se limitará, en cada caso, en el expediente de licencia.

4. Los materiales de construcción y acabados exteriores de la edificación, (fachadas y cubiertas), serán los tradicionales antiguos con tratamiento exterior de revoco con los colores tradicionales de referencia como: Blanco. Azulete ó Verde claro.

5. Caracteres de la edificación: La edificación construida deberá ser destinada exclusivamente a los usos ligados a la agricultura y a los demás usos permitidos ya especificados para estos ámbitos, tendrán el carácter de las pequeñas y antiguas edificaciones rurales. No tendrán medianerías al descubierto. Los huecos de ventanas serán de pequeñas proporciones. Sus cubiertas serán planas y colores integrados. Sus volúmenes serán prismáticos-cúbicos y sus fachadas usarán solamente los colores tradicionales descritos en párrafo anterior.

6. Las instalaciones propias de las grandes infraestructuras, cuando se trate de sistemas generales, se adaptarán, en las condiciones de diseño y calidad, a la legislación que le sea de aplicación.

7. Las conexiones a redes interiores de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica y sus instalaciones complementarias, se ajustarán a lo previsto con carácter general en esta Normativa, a no ser que con un proyecto específico se justifiquen instalaciones autosuficientes que serán de cargo exclusivo del interesado.

8. Los titulares de parcelas que se encuentren en malas condiciones higiénico- sanitarias, ambientales y de ornato; estarán en la obligación de subsanar esta situación y mantenerlas en buenas condiciones. Así mismo podrá obligarse al vallado de las mismas conforme se establece en las normas.

9. Todas las balsas de riego estarán debidamente valladas e incluso cubiertas, siendo responsable el titular de las mismas, de los accidentes que se pudieran derivar de la no observación de esta determinación. También correrán por cuenta del propietario las reparaciones necesarias en las redes de abastecimiento de agua destinadas a evitar, en caso de rotura, la inundación de fincas colindantes y pérdidas de agua.

10. Las parcelas rústicas estarán debidamente identificadas mediante placas indicadoras en las que se refleje el Polígono, Parcela y Paraje contemplados en el parcelario de Rústica del Término Municipal de Roquetas de Mar.

11. Las explotaciones ganaderas deberán cumplir la legislación específica que afecte a esta clase de instalaciones. Sus propietarios deberán disponer un recinto debidamente vallado en el que acumular los restos vegetales de las cosechas agrícolas; los cuales nunca deberán quedarse fuera del recinto. Las instalaciones ganaderas estarán en buenas condiciones higiénicas y sanitarias; además deberán aplicar las medidas oportunas para evitar la propagación de insectos y malos olores, especialmente en las épocas de primavera y verano. En caso de acumulación temporal de estiércol, éste debe estar perfectamente cubierto por un plástico en toda la superficie.

12. Instalaciones de núcleos zoológicos: los centros necesarios para la práctica de equitación o para fomento y cuidado de animales de compañía y similares, deberán adecuar sus instalaciones a las determinaciones que para el desarrollo de esta actividad estén regladas por la Consejería de Agricultura y contarán además con la autorización del organismo competente.

## **CAPÍTULO V. NORMAS ESPECÍFICAS DE TRAMITACIÓN DE ACTUACIONES EN ESTA CLASE DE SUELO: DESARROLLO A TRAVÉS DE OTRAS FIGURAS DE PLANEAMIENTO.**

### **Artículo 3.37. INICIATIVA.**

La iniciativa para la construcción e instalación de usos en suelo no urbanizable será normalmente de carácter particular. No obstante, en el caso de infraestructuras e instalaciones de utilidad pública o interés social y las ligadas a las obras públicas o al funcionamiento de los sistemas generales, la iniciativa corresponderá a la Administración.

### **Artículo 3.38. PLANES ESPECIALES PARA LA ORDENACIÓN DE ESTA CLASE DE SUELO.**

1.- Se prevé la redacción de los siguientes Planes Especiales:

- a) Plan Especial de Protección del Yacimiento Arqueológico de Turaniana.
- b) Plan Especial de Protección del Yacimiento Arqueológico de Los Castillejos.

2.- En caso necesario, el Ayuntamiento podrá definir la necesidad de redactar otros Planes Especiales en esa clase de suelo que abarquen la ordenación de una Zona completa, o aspectos específicos de uno o varios de los ámbitos delimitados con características propias.

3.- El Plan Especial de Protección de Yacimientos Arqueológicos prestará especial atención a las directrices contenidas en la Ley del Patrimonio Histórico Español y a la de Andalucía, contemplando los criterios relativos a la conservación de los elementos hallados en el yacimiento y será necesario informe favorable previo a su aprobación, de la Administración competente en materia de Patrimonio Histórico.



## TITULO CUARTO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.

#### Artículo 4.1 DEFINICIÓN Y DELIMITACIÓN.

- 1.- Constituye el Suelo Urbano los terrenos a que este Plan otorga tal calificación por estar comprendidos en alguna de las situaciones ya definidas en las presentes Normas.
- 2.- El Suelo Urbano, en sus distintas categorías y ámbitos se encuentra ya definido con las determinaciones estructurales ya expresadas y se representa mediante perímetros, áreas y colores en la documentación gráfica del presente Plan.

#### Artículo 4.2 CATEGORÍAS Y SUBCATEGORÍAS DE SUELO URBANO.

1.- Conforme a lo previsto en el artículo 96 LOUA, atendiendo al grado de detalle de la ordenación que establece el Plan y de la necesidad, por consiguiente, de remitir o no la ordenación detallada de los terrenos a otras figuras de planeamiento, así como en función del contenido de derechos y obligaciones que se atribuyen por la legislación urbanística a sus propietarios el Presente Plan General de Ordenación Urbanística establece en el Suelo Urbano las siguientes categorías:

- a) Suelo Urbano Consolidado.
  - b) Suelo Urbano No Consolidado.
- 2.- Subcategorías De Suelo Urbano Consolidado.
- 2.1. **SUC-D.-** Suelo Urbano Consolidado Directo.

Se denomina así el suelo ordenado de modo detallado y finalista, cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las

determinaciones propias que el Plan General ha elaborado para este suelo.

Estas determinaciones se especifican a través de las normas particulares correspondientes a su ámbito incluido en el "Anexo de Normativa: "ZONAS DE ORDENANZA Y CALIFICACIÓN" con el carácter de Normas de Edificación.

**2.2. SUC-T. SUELO URBANO CONSOLIDADO TRANSFORMADO.**

SUC-T. Desarrollos según el PGOU 1.997.
SUC-T. Desarrollos según NN.SS 1.986.
SUC-T. Desarrollos según C.I.T.N. de Aguadulce.
SUC-T. Desarrollos según C.I.T.N. de Roquetas de Mar.
SUC-T. Desarrollos según planes de Playa de Roquetas y Playa Serena.

Todos estos suelos incluidos en el presente plan general, han sido así reconocidos por haber sido adecuadamente gestionados y urbanizados y tener su urbanización recepcionada por el Ayuntamiento.

Para la inclusión en esta subcategoría ha sido condición imprescindible que éstos fueran transformados y urbanizados en ejecución de su propio instrumento de planeamiento urbanístico y de conformidad a sus determinaciones.

La ordenación y tipologías correspondientes a esta subcategoría del Suelo Urbano Consolidado Transformado, son las expresadas en los planos de ordenación pormenorizada, en las normas urbanísticas y en las fichas del documento; - "Anexo de Normativa: ZONAS II, IV, V, DE ORDENANZA Y CALIFICACIÓN" con el carácter de Normas de Edificación.

**3.- Subcategorías Suelo Urbano No Consolidado.**

SUNC-ETI. En Transformación I.
SUNC-ETII. En Transformación II.
SUNC-ALESS. En Áreas Localizadas Especiales.
SUNC-ARIS. En Áreas De Reforma Interior.
SUNC-SEC. En Sectores.

**3.1. SUNC-ETI. Suelo Urbano No Consolidado En Transformación I.**

Se incluyen en esta subcategoría los suelos procedentes de Sectores y Unidades de Ejecución del PGOU de 1.997 en situación tanto legal como real de ejecución, por tener aprobado el planeamiento urbanístico preciso así como el instrumento de distribución de cargas y beneficios que corresponde. Su proceso de urbanización puede no haberse iniciado o habiéndose iniciado, puede no haber sido recepcionado por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar.

Se establece un plazo máximo para su recepción y se hace, en función del estado de su proceso de transformación:

**Estado I.** No se ha iniciado el proceso de urbanización a la fecha de entrada en vigor del presente Plan General. En este caso se fija un plazo máximo de recepción de la urbanización de **veinticuatro meses**, contados a partir de la mencionada fecha.

**Estado II.** Se halla iniciado el proceso de urbanización a la fecha de entrada en vigor del presente Plan General. En este caso se fija un plazo máximo de recepción de la urbanización **dieciocho meses**, contados a partir de la mencionada fecha.

En los casos de incumplimiento de los plazos anteriormente establecidos, se estará a lo especificado para su gestión en el art. 89, la LOUA, a tal respecto de incumplimiento de plazos:

La ordenación y tipologías correspondientes a estas subcategorías de suelo urbano no consolidado, son las expresadas en los planos de ordenación pormenorizada, en las normas urbanísticas y en las fichas del documento "Anexo de Normativa: de "ZONAS II, DE ORDENANZA Y CALIFICACIÓN" con el carácter de Normas de Edificación.

**3.2. SUNC-ETII. Suelo Urbano No Consolidado En Transformación II.**

Es de aplicación para esta subcategoría de suelo, lo establecido en el Artículo 55 de la LOUA, relativo al régimen del suelo urbano no consolidado que en su apartado 1, dice "El régimen urbanístico del suelo urbano no consolidado para el que la ordenación urbanística establezca

o prevea la delimitación de unidades de ejecución, es el propio del suelo urbanizable ordenado".

Se incorpora la ordenación de estos ámbitos justificándose su inclusión porque la propuesta de su planeamiento consigue integrarse en la estructura urbana adoptada en el Plan General. Es por ello por lo que al no necesitar instrumento de planeamiento de desarrollo su régimen no requiere ser el del suelo urbanizable sectorizado.

Se incluyen en esta subcategoría los suelos de Unidades de Ejecución del PGOU de 1.997 cuyo planeamiento de desarrollo está al menos aprobado inicialmente pero no tienen aprobado el instrumento de distribución de cargas y beneficios que corresponde.

La ordenación y tipologías correspondientes a estas subcategorías de suelo urbano no consolidado, son las expresadas en los planos de ordenación pomenorizada, en las normas urbanísticas y en las fichas del documento "Anexo de Normativa: de "ZONAS II, DE ORDENANZA Y CALIFICACIÓN" con el carácter de Normas de Edificación.

### 3.3. SUNC-ALESS. En Áreas Localizadas Especiales.

Dentro de la ciudad preexistente, y como respuesta al objetivo de este nuevo PGOU de elevar su calidad, se delimitan ámbitos discontinuos integrados en una o varias áreas de carácter homogéneo, para las siguientes metas:

- a) Obtención de suelo para: Dotaciones, parques y jardines y viario.
- b) Apoyo municipal a la promoción de Vivienda protegida. (con el precedente de la cesión del 10% del aprovechamiento objetivo)
- c) Sistema detallado de reparto de la edificabilidad lucrativa.

Este Plan General establece la ordenación detallada para toda esta subcategoría de Suelo Urbano No Consolidado, es decir, puede concederse licencia de edificación por tener todas sus determinaciones urbanísticas precisas, una vez reconocidos como disponibles, (por estar correctamente registrados) los aprovechamientos lucrativos y realizadas las cesiones de suelo (representados en los planos), para la obtención de

suelo para dotaciones, parques, jardines y viario, así como las correspondientes al 10% del aprovechamiento objetivo.

Se prevé fomentar la promoción de viviendas de promoción oficial y otros tipos de promoción pública, mediante la compensación al promotor de este tipo de viviendas por parte del Ayuntamiento de hasta el 10% de su percepción de aprovechamiento objetivo. Para ello deberá estar justificada la existencia de las calificaciones exigibles que para este tipo de viviendas tramita requiere la administración pública. La concesión de licencia de primera ocupación, será preceptiva en estos casos y así comprobar el cumplimiento de las obligaciones contraídas en el convenio que se suscriba con el promotor.

Este tipo de suelo SUNC-ALESS, se halla integrado en áreas de reparto, al objeto de poder cuantificar los aprovechamientos que corresponden a cada unidad de suelo y que estas unidades de valoración económica puedan ser objeto de intercambio mediante los procedimientos legales establecidos para ello. El plazo máximo establecido para la cesión del suelo público delimitado a este fin en cada una de las piezas urbanas que componen estos suelos en todas sus áreas de reparto se limita a **tres años**. Una vez transcurrido este plazo de tres años el Ayuntamiento procederá a la adquisición de dichos suelos para uso público, cargando a los propietarios del suelo no cedido todos los costes de gestión que implique el procedimiento hasta que dichos suelos hayan sido adquiridos por el Ayuntamiento. En este caso los propietarios recibirán sobre el suelo lucrativo que les corresponda, una vez cedido y obtenido el suelo correspondiente al 10%, el suelo para espacios libres, viario, o suelo de equipamientos, la inscripción registrada de los aprovechamientos subjetivos a nombre de cada propietario interviniente de cada suelo de este SUNC-ALESS, en cada área de reparto. El Ayuntamiento deberá establecer prioridades y plazos en función del interés de la ciudad en realizar esta gestión sustitutoria a la libre iniciativa privada.

### 3.4. SUNC-ARIS. En Áreas de Reforma Interior.

Constituido por el Suelo Urbano No Consolidado. Llamado así por carecer de la urbanización adecuada por:

- a) No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicas precisas, o cuando unos u otras no tengan la proporción o características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se deba construir conforme a las previsiones de este Plan.
- b) Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante Actuaciones Integradas de Reforma Interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

Respecto a esta subclase de suelo el Plan General proyecta su ordenación detallada mediante la redacción de Planes Especiales para los suelos incluidos en Áreas de Reforma Interior (ARI) que el Plan General delimita expresamente o para las ARI que con posterioridad delimite el Ayuntamiento de oficio o a instancia de parte.

### 3.5. SUNC-SEC. En Sectores.

Está constituido por los terrenos incluidos en sectores de suelo vacante o con edificaciones incompatibles con la ordenación que establece el Plan, que por estar integradas en la malla urbana, tienen la consideración de Suelo Urbano y en las que el Plan establece su desarrollo mediante Planeamiento Parcial.

### Artículo 4.3 ACTUACIONES MUNICIPALES SOBRE EL SUELO, LA URBANIZACIÓN Y EL EQUIPAMIENTO (SUE).

En las dos categorías del Suelo Urbano Consolidado tanto sea el Directo como el Transformado, este PGOU prevé actuaciones sobre el suelo, la urbanización y el equipamiento (SUE) en las áreas de la ciudad que se determinen, en las cuales el Ayuntamiento podrá intervenir mediante los instrumentos contenidos en éste plan, a fin de alcanzar todos o alguno de los siguientes objetivos:

- 1.- Mejora ornamental y de las condiciones de la urbanización en los espacios públicos.

2.- Mejora de los servicios e infraestructuras.

3.- Incremento de los suelos dotacionales en aquellas áreas donde exista una carencia de éstos.

A estas actuaciones se destinará, conforme a las previsiones del artículo 75.2.d de la Ley 7/2002 de 17 de Diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, hasta el 25% del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del Patrimonio Municipal de Suelo.

### Artículo 4.4 REGULACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO URBANO.

Las determinaciones del Plan General para todos los Suelos Urbanos:

- A. Respecto al Suelo Urbano Consolidado, se establece la calificación pormenorizada de las manzanas, regulando su uso y las condiciones e intensidades de la edificación, directamente en el Plan mediante los anexos de Zonas de ordenanza y calificación.
- B. Respecto al Suelo Urbano No Consolidado, con carácter general, divide el territorio en áreas de reparto para la equidistribución de cargas y beneficios de acuerdo con lo dispuesto en la legislación vigente, quedando reguladas las condiciones e intensidades de la edificación, directamente en el Plan mediante los anexos de Zonas de ordenanza y calificación.
- C. Respecto al Suelo Urbano No Consolidado en Áreas de Reforma Interior, se establece su ordenación para ser desarrollado bien mediante la redacción de Planes Especiales para los suelos incluidos en Áreas de Reforma Interior (ARI) que el Plan General delimita expresamente o para las ARI que con posterioridad delimite el Ayuntamiento de oficio o a instancia de parte.
- D. Respecto al Suelo Urbano No Consolidado Sectorizado fija los ámbitos y condiciones necesarias para su desarrollo mediante Planeamiento Parcial.

#### **Artículo 4.5 DERECHOS Y DEBERES GENERALES DE LOS PROPIETARIOS DEL SUELO URBANO.**

Los propietarios de terrenos incluidos en suelo urbano podrán ejercer las facultades relativas al uso de suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de su derecho de propiedad, sin perjuicio del efectivo cumplimiento de las obligaciones y cargas que le afecten, de conformidad a lo dispuesto en la legislación urbanística aplicable y en los artículos correspondientes de estas Normas Urbanísticas.

#### **Artículo 4.6 ORDEN DE PRIORIDADES EN EL DESARROLLO DEL SUELO URBANO.**

De conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 88 LOUA el desarrollo y ejecución del Suelo Urbano se llevará a cabo de acuerdo con el programa y plazos establecidos en el presente Plan General o, en su defecto, en las figuras de planeamiento que lo desarrollen, estando obligados a ello tanto el Ayuntamiento como los particulares y la Administración Pública. De aplicación tanto al suelo urbano No Consolidado como al Suelo Urbanizable.

#### **Artículo 4.7 REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**

El sistema a emplear para la distribución de cargas y beneficios en este tipo de suelo, está establecido a través del procedimiento de valoración que se hace del suelo de cada propietario.

VALORACIÓN URBANÍSTICA DEL SUELO. El valor del suelo para cada propietario se determina por su aprovechamiento urbanístico. Una vez conocido éste aprovechamiento, a cada metro cuadrado de suelo le corresponde el aprovechamiento medio **AM**, del área de reparto donde se encuentra el suelo, el beneficio del propietario responde al aprovechamiento que tiene su suelo. Este derecho lo adquiere mediante la cesión al Ayuntamiento del suelo destinado a uso público, y la cesión del 10% del **AM**, y mediante la ejecución de las infraestructuras urbanísticas que le correspondan. Del valor resultante del suelo una vez

deducidas las **cargas de urbanización** se podrá obtener el **beneficio ó plusvalía** del precio del suelo.

A continuación se reitera el proceso de configuración del valor del suelo por su aprovechamiento urbanístico.

#### **AREAS DE REPARTO.**

Este Plan General acorde al Artículo 58.1, de la LOUA, delimita para la totalidad del suelo urbano no consolidado, varias áreas de reparto, cuyos ámbitos se indican en el plano correspondiente. Los aprovechamientos de cada área de reparto se recogen en los cuadros de Áreas de Reparto en Suelo Urbano No Consolidado.

#### **EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.**

Este Plan General acorde al Artículo 59, de la LOUA, entiende por Aprovechamiento medio, **AM**, la superficie edificable medida en metros cuadrados, del uso y tipología característicos que este PGOU establece por cada metro cuadrado de suelo perteneciente a cada área de reparto en la que se encuentra dicho suelo.

#### **OBTENCIÓN DEL APROVECHAMIENTO MEDIO.**

Este Plan General, mediante los coeficientes unitarios del uso y tipología característicos, obtiene el aprovechamiento medio **AM**, correspondiente a cada área de reparto que delimita, realizando su cálculo en la forma siguiente:

EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, el aprovechamiento medio, **AM**, de cada área de reparto está obtenido por la división del aprovechamiento objetivo total, sumatorio de todos los aprovechamientos objetivos, expresado en metros cuadrados edificables (del uso y tipología característicos, incluido el dotacional privado), entre la superficie total del área, (Incluyendo o no en su caso la de los sistemas generales adscritos por el planeamiento y excluida la ocupada por las dotaciones ya existentes y afectadas a su destino).

#### **COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA.**

En este Plan General acorde al Artículo 61, de la LOUA:

a.-Se han asignado los coeficientes de ponderación establecidos en dicho artículo 61 de la LOUA mediante coeficientes de ponderación que



expresan el valor que se atribuye a cada uno de los usos y tipologías edificatorias en proporcionalidad con la unidad, habiéndose tomado los valores mayoritarios en cada **Área de Reparto** y asignando a estos el valor unidad.

b.-No se aplican coeficientes de ponderación por localización para cada área urbana o sector, en función de su situación en la estructura territorial, dada la dificultad de adjudicar una valoración justa y adecuada a cada área urbana o sector.

c.- Se establece un coeficiente corrector específico, al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección oficial, otros regímenes de protección pública u otros usos de interés social, a este coeficiente se le da el valor de: **0.45**

#### TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO.

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

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

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

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

#### MATERIALIZACIÓN DEL APROVECHAMIENTO.

Una vez finalizado el proceso de adjudicación de aprovechamientos que resulten para un suelo, este suelo habrá obtenido su uso, su tipología y su edificabilidad fija y concreta. A partir de este momento la cuantía de **m<sup>2</sup> edificables** y cantidad máxima de viviendas que en su caso corresponda por su calificación, no podrán ser aumentados, sustituyéndose el lenguaje de los aprovechamientos por el de la ordenación detallada de su calificación.

#### APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO EN LA ORDENACIÓN DETALLADA.

Con carácter general para la concreción y determinación de las unidades de aprovechamiento urbanístico que deben contemplar los instrumentos encargados de la ordenación detallada, o a los efectos de transferencias de aprovechamientos urbanísticos, se establecen los siguientes coeficientes de homogeneización de uso y tipología, que tienen como base el Real Decreto 1020/1993 de 25 de Junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana (B.O.E. de 22 de julio 1993):

Estos coeficientes se aplican una vez calculados los **m<sup>2</sup> edificables** en cada ámbito de suelo urbano no consolidado, o de los sectores de suelo urbanizable distribuidos según usos pormenorizados, y se convierten en el aprovechamiento objetivo homogeneizado de cada área o sector.

La diferencia entre el **Aob** de un suelo y el **Asj** que corresponde a su titular si es positiva, representa un exceso de aprovechamiento. El titular no puede materializar en ese suelo todo el aprovechamiento real permitido por el Plan, porque no le pertenece, pero puede adquirir el citado exceso.

La diferencia entre el **Aob** de un suelo y el **Asj**, si es negativa, representa un defecto de aprovechamiento. En este caso el titular del suelo puede materializar su **Asj**, y compensarlo con la diferencia existente en otro suelo con exceso o bien vender ese aprovechamiento que no tiene cabida en dicho suelo.

El **Asj** aprovechamiento subjetivo que corresponda a los propietarios de un suelo con defecto deberá ser compensado con aprovechamientos sobrantes de otros suelos con exceso del mismo Área de Reparto.

El exceso sobre el **Asj** de cada ámbito de suelo lo recogerá el Ayuntamiento, quien lo destinará a compensar a los propietarios de otros suelos del mismo **AR**, que presenten defecto de aprovechamiento, entre los cuales se encontrarán, suelo para dotaciones ,para equipamientos, y para Sistemas Generales, que serán obtenidos para lo público.

Una vez realizadas las compensaciones al Ayuntamiento le quedará un aprovechamiento sobrante del **10% AM**, que lo destinará al Patrimonio Municipal de Suelo tanto si lo recibe en suelo como si lo recibe en su equivalente en metálico (valor urbanístico).

**Aplicación de los repartos de aprovechamiento.**

Los Aprovechamientos Medios ya están determinados por este Plan General en cada área de reparto.

Se adjuntan acróimos a emplear y Fórmulas de aplicación, para cuando se necesite un planeamiento de desarrollo ó su Gestión Urbanística posterior,(Cesión, Equidistribución y Urbanización)en (Unidades de Ejecución y Sectores en Suelo Urbano No Consolidado y en Sectores de Suelo Urbanizable ya sea o no Sistema General)

Uso	Clase	Modalidad	Coef. Tipol.
Residencial	Viviendas colectivas	Edificación Abierta Entre medianeras o en Manzana Cerrada	1,00
	Viviendas unifamiliares	Edificación aislada o pareada En línea o manzana cerrada	1,20
Residencial-Turístico	Viviendas colectivas	Edificación Abierta Entre medianeras o en Manzana Cerrada	1,00
	Viviendas unifamiliares	Edificación aislada o pareada En línea o manzana cerrada	1,20
Residencial-Turístico	Hotelero	Establecimientos hoteleros	1,90
	Comercios en	Apartamentos turísticos, bungalows.	
Terciario	Comercios en edificio exclusivo	Locales comerciales y talleres Galerías comerciales	1,25
	Comercios y Supermercados	En una planta En varias plantas	1,68
Terciario	Comercios y Supermercados	Mercados	
	Comercios y Supermercados	Hipermercados y Supermercados	1,38
Terciario	Oficinas en Edificio exclusivo	Oficinas múltiples Oficinas unitarias	1,55
	Oficinas en Edificio mixto	Unidos a viviendas Unidos a industria	1,15
Terciario	Espectáculos varios	Cubiertos Descubiertos	0,95
	Barres musicales, salas de fiestas, discotecas	En edificio exclusivo Unidos a otros usos	1,73
Terciario	Cines y teatros	Cines Teatros	1,85
	Garajes - Aparcamientos	Garajes - Aparcamientos	0,7
Industrial	Naves de fabricación y almacenamiento	Fabricación en una planta Fabricación en varias plantas Almacenamiento	0,6
	Equipamientos		0,9
Transportes			1,2

## ACRÓNIMOS A EMPLEAR

**Aob** = Aprovechamiento Objetivo

**Asj** = Aprovechamiento Subjetivo a calcular =  $M^2C$ . del Uso y Tipología Final)

**AM** = Aprovechamiento Medio establecido en el Área de Reparto.

**S** = Superficie de suelo objeto de cálculo.

$M^2C$  = Edificabilidad,  $M^{2edificables} = 0,90 \times AM \times S$

**Cp** = Coeficiente de Ponderación asignable al ámbito detallado de suelo.

## FORMULAS BÁSICAS:

**Aob** =  $AM \times S$

**Asj** en  $M^2C = 0,90 \times AM \times S$

10% Ayuntamiento =  $0,10 \times S \times AM$

Son conocidos previamente:

**AM** = Aprovechamiento Medio del Área de Reparto.

**S** = Superficie de suelo objeto de cálculo.

En el planeamiento de desarrollo se pueden establecer nuevos coeficientes de ponderación para la distribución del aprovechamiento que le asigna el Plan General entre las diversas manzanas resultantes de la ordenación pormenorizada. Para ello podrá establecerse coeficientes:

El valor del coeficiente de ponderación para esta mejor distribución del aprovechamiento que se le asigna desde el Plan General, el coeficiente **Cp** podrá configurarse en un caso complejo como un valor compuesto por el producto de sus coeficientes **Cp(0.1.2.3)** que le sean de aplicación, por ejemplo:

**Cp** =  $Cp^0 \times Cp^1 \times Cp^2 \times Cp^3$ .

**Cp<sup>0</sup>** Coeficiente de ponderación de localización del suelo dentro del ámbito

**Cp<sup>1</sup>** Coeficiente de ponderación de uso detallado

**Cp<sup>3</sup>** Coeficiente de ponderación VP y Usos Sociales, si le corresponde

cumplimiento de la normativa detallada de edificación establecida en los anexos denominados ZONAS DE ORDENANZA Y CALIFICACIÓN" con el carácter de Normas de Edificación.

El otorgamiento de la Licencia exigirá la previa o simultánea realización de las obras necesarias para que el suelo adquiera la condición de solar si no la tuviera.

En este suelo, el Plan General establece su ordenación detallada mediante las correspondientes Ordenanzas, determinando la asignación de usos pormenorizados, así como la reglamentación detallada del uso y volumen de las construcciones, definiéndose así el modelo de utilización de los terrenos y construcciones que lo integran.

En Suelo Urbano Consolidado Directo las previsiones y determinaciones del Plan General serán de aplicación directa e inmediata, al establecer el Plan su ordenación detallada.

Dentro de este tipo de suelo se integran determinadas manzanas en las que es admitida la consolidación de sus derechos a efectos de la calificación de suelo urbano consolidado directo, pero que por sus características de falta de edificación de sus parcelas, o por contener edificaciones obsoletas o ruinosas se les tramita una reordenación de volúmenes mediante estudio de detalle para su propia parcela con el entorno propio de su manzana y en las condiciones que se establecen en el presente planeamiento general.

b) Suelo Urbano Consolidado Transformado:

El suelo que integraba los ámbitos de los planes especiales y parciales ya gestionados en que se mantienen ya transformados y materializados en uso y edificabilidad, los aprovechamientos asignados por sus instrumentos de gestión urbanística, derivados del PGOU de 1.997 o de las Normas Subsidiarias de 1.986 o de los Planes Parciales de los Centros de Interés Turístico Nacional de Aguadulce y la Urbanización de Roquetas de Mar, los ámbitos de gestión en que se incluyen deben haber cumplido todas las obligaciones que sus respectivos regímenes les imponían, condicionándose su situación de consolidación a tal circunstancia.

#### **Artículo 4.8 REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.**

En el suelo urbano consolidado, atendida su definición, no se aplicarán con carácter general, sistemas de reparto de cargas y beneficios por entenderse que tal reparto ya se produjo en los regímenes de los que procede su transformación urbana. Ello, no obstante, cuando los propietarios afectados lo soliciten, o el Ayuntamiento así lo estime conveniente, podrán aplicarse tales sistemas, bien entendido que conforme a lo dispuesto en la Ley 8/2007 para esta clase de suelo, la aplicación de tales sistemas no podrá suponer la cesión de aprovechamiento urbanístico al Ayuntamiento, sin perjuicio de las cesiones de suelo que resulten procedentes.

### **CAPÍTULO II. DESARROLLO DEL SUELO URBANO.**

#### **Artículo 4.9 INSTRUMENTOS PARA EL DESARROLLO Y EDIFICACIÓN EN EL SUELO URBANO.**

Con carácter general los instrumentos que habilitan el desarrollo y actividad edificatoria en el Suelo Urbano dependen de las categorías que en éste se delimitan en las presentes Normas, pues se hace depender del grado de detalle con que se contemplan en el Plan, así:

1.- Suelo Urbano Consolidado:

a) Suelo Urbano Consolidado Directo.

Correspondiente a la categoría que se define en las presentes normas, este suelo es ordenado de modo detallado y finalista por el Plan y permite la aplicación directa de sus determinaciones que tienen el carácter estructural de Ordenanzas Municipales de edificación.

En este tipo de suelo habilita la edificación el otorgamiento de licencia de obras para cuya solicitud será preciso proyecto, conforme a la normativa de aplicación, en el que se contenga justificación del

En este tipo de suelo se habilita la edificación a través del otorgamiento de licencia respecto a las parcelas no edificadas que por haberse realizado la urbanización tengan la condición de solar, siempre que se hayan cumplido todas las obligaciones que establecía el planeamiento de que deriva su transformación, y no sólo las materiales que derivan de la obra urbanizadora, sino también las jurídicas. Los proyectos de edificación se adaptarán a las condiciones de ordenación establecidas para las calificaciones reguladas por este Plan General en los anexos denominados Zonas de Ordenanzas.

2.- Suelo Urbano No Consolidado:

**a)** Constituido por la categoría que define SUNC-ET. Suelo Urbanos No Consolidados, una vez que se cumplan y finalicen todas las obligaciones que establezca el planeamiento donde se detalla su estado de transformación, y no sólo las materiales que derivan de la obra urbanizadora, sino también las jurídicas, los proyectos de edificación se adaptarán a las condiciones de ordenación establecidas para las calificaciones reguladas por este Plan General en los anexos denominados Zonas de Ordenanzas, afecta a los suelos SUNC-ETI y SUNC-ETII, siguientes:

SUNC-ETI.-En Transformación I.

Se incluyen en esta subcategoría los suelos procedentes de Sectores y Unidades de Ejecución del PGOU de 1.997 en situación tanto legal como real de ejecución, por tener aprobado el planeamiento urbanístico preciso así como el instrumento de distribución de cargas y beneficios que corresponde. Su proceso de urbanización puede no haberse iniciado o habiéndose iniciado, puede no haber sido recepcionado por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar.

SUNC-ETII. Suelo Urbano No Consolidado En Transformación II.

Es de aplicación para esta subcategoría de suelo, lo establecido en el Artículo 55 de la LOUA, relativo al régimen del suelo urbano no consolidado que en su apartado 1, dice "El régimen urbanístico del suelo urbano no consolidado para el que la ordenación urbanística establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución, es el propio del suelo urbanizable ordenado,"

El presente PGOU incorpora la ordenación de estos ámbitos justificándose su inclusión porque la propuesta de su planeamiento consigue integrarse en la estructura urbana adoptada en el Plan General. Es por ello por lo que al no necesitar instrumento de planeamiento de desarrollo su régimen no requiere ser el del suelo urbanizable sectorizado.

Se incluyen en esta subcategoría los suelos de Unidades de Ejecución del PGOU de 1.997 cuyo planeamiento de desarrollo está al menos aprobado inicialmente pero no tienen aprobado el instrumento de distribución de cargas y beneficios que corresponde

**b)** Constituido por la categoría que define SUNC-ALESS.-Suelo Urbano No Consolidado en Áreas Localizadas Especiales.

Dentro de la ciudad preexistente, y como respuesta al objetivo de este nuevo PGOU de elevar su calidad, se delimitan ámbitos discontinuos integrados en una o varias áreas de carácter homogéneo, para las siguientes metas:

Obtención de suelo para: Dotaciones, parques y jardines y viario.  
 Apoyo municipal a la promoción de Vivienda protegida. (con el procedente de la cesión del 10% del aprovechamiento objetivo)  
 Sistema detallado de reparto de la edificabilidad lucrativa.

Este Plan General establece la ordenación detallada para toda esta subcategoría de Suelo Urbano No Consolidado, es decir, puede concederse licencia de edificación por tener todas sus determinaciones urbanísticas precisas, una vez reconocidos como disponibles, (por estar correctamente registrados) los aprovechamientos lucrativos y realizadas las cesiones de suelo (representados en los planos), para la obtención de suelo para dotaciones, parques, jardines y viario, así como las correspondientes al 10% del aprovechamiento objetivo.

Se prevé fomentar la promoción de viviendas de promoción oficial y otros tipos de promoción pública, mediante la compensación al promotor de este tipo de viviendas por parte del Ayuntamiento de hasta el 10% de su percepción de aprovechamiento objetivo. Para ello deberá estar justificada la existencia de las calificaciones exigibles que para este tipo de viviendas tramita requiere la administración pública. La concesión de



licencia de primera ocupación, será preceptiva en estos casos y así comprobar el cumplimiento de las obligaciones contraídas en el convenio que se suscriba con el promotor.

Este tipo de suelo SUNC-ALESS, se halla integrado en áreas de reparto, al objeto de poder cuantificar los aprovechamientos que corresponden a cada unidad de suelo y que estas unidades de valoración económica puedan ser objeto de intercambio mediante los procedimientos legales establecidos para ello.

**c.-** Constituido por la categoría que define **SUNC-ARIS**. En Áreas De Reforma Interior.

1.- Son aquellas áreas del suelo urbano en los que el Plan General, regulando su ordenación básica o precisa, prevé el posterior desarrollo de sus determinaciones mediante Transferencias de Aprovechamientos, Estudios de Detalle o Planes Especiales de Reforma Interior que completen su ordenación detallada y que responderán a los objetivos específicos que en cada caso se señalan.

2.- Además de las Áreas de Reforma Interior expresamente previstas y ordenadas en el Plan, el Ayuntamiento podrá delimitar nuevas áreas de reforma en los ámbitos en que la desafectación de usos existentes, requiera su reordenación con cesión de superficies para vías o plazas públicas, parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas, de recreo y expansión, centros culturales y docentes, centros asistenciales y demás servicios de interés público y social. Estas nuevas ordenaciones se llevarán a cabo mediante la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, sin modificar previa o simultáneamente el Plan General por responder las mismas a los objetivos de descongestión y dotación de equipamientos comunitarios que son propios de este Plan General. La delimitación de estas áreas llevará automáticamente aparejada su inclusión en el área de reparto que engloba las "Áreas de Reforma Interior", y la adopción de su aprovechamiento medio.

3.- Las Áreas de Reforma a desarrollar a través de Planes Especiales de Reforma Interior quedan reguladas mediante las disposiciones generales y particulares contenidas en estas Normas.

Las determinaciones son las siguientes:

a. Delimitación de las áreas a desarrollar mediante Planes Especiales de Reforma Interior, siempre que se justifique en base al respeto del parcelario catastral, evitar parcelas que resultaran ineficaces o mejorar la coherencia de la ordenación. En cualquier caso se garantizará la consecución de los objetivos previstos y que no se incremente el Aprovechamiento Medio.

b. Iniciativa del planeamiento, indicando si es público o privado.

c. Asignación de usos pormenorizados y fijación de su intensidad, estableciendo su aprovechamiento medio.

d. Fijación de los parámetros de la ordenación y de la edificación, de acuerdo con la localización y trazado de los sistemas de viario secundario, de espacio libre y de equipamientos reflejados en la documentación gráfica del Plan General.

e. Plazos de redacción del planeamiento especial y de su ejecución.

4.- Hasta tanto no estén definitivamente aprobados los Planes Especiales de Reforma Interior regulados en el artículo anterior y previsto en el presente Plan General, los propietarios de los respectivos terrenos estarán sujetos a las siguientes limitaciones:

a. No podrán incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio establecido en la legislación urbanística.

b. Tampoco podrán autorizarse los usos del suelo relativos a parcelaciones urbanas, movimientos de tierra, obras de infraestructura, obras de mera edificación, modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, modificación de su uso o demolición de construcciones, salvo lo expresamente dispuesto por estas Normas para cada área de planeamiento especial.

No obstante lo anterior, podrán llevarse a efecto la ejecución de las obras necesarias que el Ayuntamiento ordene de oficio o a instancia de

parte, para dar cumplimiento al deber de conservación conforme a lo regulado en estas Normas y en la legislación urbanística.

Una vez aprobado el planeamiento especial de reforma interior, los propietarios de terrenos quedarán sujetos al régimen del suelo urbano, así como al cumplimiento de las restantes obligaciones, cargas y limitaciones previstas en el PERI, en los plazos establecidos en el artículo siguiente de estas Normas.

5.- Las Áreas de Reforma Interior, cuya ordenación detallada se contiene en el Plan General y cuyas determinaciones están recogidas en las correspondientes fichas de planeamiento, deberán completar su ordenación mediante Estudio de Detalle de acuerdo a los siguientes criterios:

a. Quedará garantizada la gestión de los terrenos mediante la figura de gestión que fuera precisa, o en caso de propietario único, mediante la materialización de las cesiones previstas.

b. Se mantendrán los parámetros de la ordenación y de la edificación, así como la localización y trazado de los sistemas de viario secundario, de espacio libre y de equipamientos propios de cada área.

c. En el caso de que se justificase necesario proceder a mayores ajustes sobre la ordenación prevista, se podrá proponer la redacción de un Plan Especial de Reforma Interior, con las determinaciones expresadas en el apartado 3 anterior, sin disminuir los porcentajes de viario y cesión de suelo previstos, ni aumentar las edificabilidades ni los aprovechamientos.

d. Asimismo, mientras no se redacten los correspondientes instrumentos de planeamiento en ellos previstos estarán sujetos, en principio, al mismo régimen establecido en el apartado anterior para las áreas remitidas a PERI.

6.- Una vez redactado el planeamiento, el régimen urbanístico de estas áreas es el común del suelo urbano que se regula en el presente Plan, sin perjuicio de las propias condiciones particulares que para su ordenación se establezcan.

7.- Los propietarios de dicho suelo estarán obligados al cumplimiento de los deberes establecidos en el presente Plan General y en la legislación urbanística, concretamente los que determina el artículo 14.2 de la Ley del Suelo y Valoraciones, por carecer dicho suelo de urbanización consolidada.

**d.-** Constituido por la categoría que define **SUNC-SEC**. Suelo Urbano No Consolidado Sectorizado.

Según lo ya establecido su desarrollo se realiza mediante Planeamiento Parcial con las condiciones y plazos que en cada caso se establecen por las fichas de planeamiento.

#### **Artículo 4.10 SUELO URBANO CONSOLIDADO.**

a) Suelo Urbano Consolidado Directo:

Suelo Urbano Consolidado Directo es el suelo urbano ordenado de modo detallado y finalista. En este suelo, el Plan General establece su ordenación detallada mediante la normativa de edificación, determinando la asignación de usos pormenorizados y la reglamentación detallada del uso y volumen de las construcciones, definiéndose así el modelo de utilización de los terrenos y construcciones que lo integra.

En Suelo Urbano Consolidado Directo las previsiones y determinaciones del Plan General serán de aplicación directa e inmediata, al establecer el Plan su ordenación detallada.

Dentro de este tipo de suelo se integran determinadas manzanas en las que es admitida la consolidación de sus derechos a efectos de la calificación de suelo urbano consolidado directo, pero que por sus características de falta de edificación de sus parcelas, o por contener edificaciones obsoletas o ruinosas se les tramita una reordenación de volúmenes mediante estudio de detalle para su propia parcela con el entorno propio de su manzana y en las condiciones que se establecen en el presente planeamiento general, siempre dentro de los máximos establecidos para ello en la normativa de edificación.

Los propietarios de dicho suelo estarán obligados, en los términos fijados en el presente Plan General, al cumplimiento de los deberes establecidos con carácter general en la legislación urbanística.

b) Suelo Urbano Consolidado Transformado.

El Plan General mantiene las condiciones de ordenación física y aprovechamientos atribuidos por el plan del que proviene su transformación. El suelo urbanizado, gestionado y en vías de consolidación por la edificación, con planeamiento parcial o especial vigente en el momento de aprobación de este Plan General, con solares aún vacantes, tendrá carácter de definitivo durante el periodo de vigencia del presente Plan General, en cuanto a sus determinaciones y aprovechamientos, considerándose ya reparitados. En consecuencia la edificabilidad asignada a cada parcela no entrará en nuevos repartos durante el periodo de vigencia del mismo, su materialización cuantía, intensidad y uso se determina detalladamente en el ANEXO DE ZONAS DE ORDENANZA Y CALIFICACIÓN" con el carácter de Normas de Edificación.

En estas categorías de Suelo Urbano Consolidado, podrán llevarse a cabo, las actuaciones sobre el suelo, la urbanización y el equipamiento (SUE) formuladas para las áreas, que se definen en las PREVISIONES DE ACTUACIONES MUNICIPALES SOBRE EL SUELO, LA URBANIZACIÓN Y EL EQUIPAMIENTO. (SUE).

#### **Artículo 4.11 PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**

1.- Los plazos de ejecución del Suelo Urbano No Consolidado, en sus respectivas categorías, son los que establece las respectivas fichas de planeamiento según los ámbitos que por estas se delimitan.

2.- En el suelo Urbano No Consolidado SUNC-ALESS, de pequeños ámbitos de ejecución, distribuidos por toda la ciudad se establecen plazos para ajustarse a los dos primeros cuatrenios según las necesidades de cada área, tal como se indica en las tablas del suelo SUNC-ALESS.

3.- Este tipo de suelo SUNC-ALESS, se halla integrado en áreas de reparto, al objeto de poder cuantificar los aprovechamientos que corresponden a cada unidad de suelo y que estas unidades de valoración económica puedan ser objeto de intercambio mediante los procedimientos legales establecidos para ello.

4.- El plazo máximo establecido para la cesión del suelo público delimitado a este fin en cada una de las piezas urbanas que componen estos suelos en todas sus áreas de reparto se limita a **tres años**.

5.- Una vez transcurrido este plazo de **tres años** el Ayuntamiento procederá a la adquisición de dichos suelos para uso público, cargando a los propietarios del suelo no cedido todos los costes de gestión que implique el procedimiento hasta que dichos suelos hayan sido adquiridos por el Ayuntamiento.

6.- En el caso que haya terminado el plazo de **tres años** y los propietarios del suelo **no hayan** concluido sus cesiones para suelo público y el 10% de aprovechamiento, el Ayuntamiento establecerá prioridades y plazos en función del interés de la ciudad en realizar esta gestión sustitutoria a la gestión libre de la iniciativa privada.

Los propietarios del suelo delimitado a tal fin recibirán sobre el suelo lucrativo que les corresponda, la inscripción registrada de los aprovechamientos subjetivos a nombre de cada propietario interviniente en cada suelo de cada área de reparto de este SUNC-ALESS.

7.- En estos casos tanto de incumplimiento de los plazos establecidos, como de inadecuación de los instrumentos de planeamiento o de gestión a la legalidad vigente o a las determinaciones del Plan General, la Administración urbanística municipal, sustituirá el sistema de actuación previsto como de cesión, por otro de gestión pública directa.

8.- En los casos en que existan causas justificadas, a juicio de la Administración urbanística actuante, para el incumplimiento de los plazos establecidos para la constitución de la Junta de Compensación, aprobación de Bases y Estatutos, o Proyecto de Reparcelación, el Ayuntamiento podrá acordar una ampliación de plazo, proporcionado a las causas apreciadas.

9.- Lo dispuesto en el apartado anterior será de aplicación para la tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación, si el sistema de actuación es el de Cooperación.

**Artículo 4.12 CONDICIONES GENERALES DE ORDENACIÓN EN SUELO URBANO.**

1.- Las condiciones de ordenación que fija el Plan General para cada uso pormenorizado, son la edificabilidad máxima, la ocupación máxima de la parcela y el número de plantas consideradas simultáneamente.

2.- Las edificabilidades otorgadas por las calificaciones determinadas en el presente Plan General, son edificabilidades máximas. Los cambios de uso no supondrán aumento de la edificabilidad y no se concederá sin la renuncia expresa a la disminución o merma del aprovechamiento.

3.- En ningún caso, se admitirá aumento de la edificabilidad máxima asignada a una parcela mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico, ni mediante instrumento de planeamiento que pudiera aprobarse en desarrollo del Plan General.

4.- Criterios generales sobre dotaciones y espacios libres.

Para los usos globales instalaciones productivas o terciario se establecen las siguientes reservas mínimas de porcentaje de suelo sobre la superficie total del ámbito:

TOTAL	Espacio Libre	Otras Dotaciones
17%	12	5

Para los usos globales Residencial y Residencial-Turístico se establecen las siguientes reservas mínimas de m2 de suelo por cada 100 m2 de techo edificable:

	TOTAL		Espacio Libre		Otras Dotaciones	
Hasta 250 viviendas	30	18	18	12	12	12
Hasta 500 viviendas	40	18	18	22	22	22

Hasta 1000 viviendas	45	21	24
Conjuntos entre 1000 y 2000 viviendas	50	21	29
Conjuntos entre 2000 y 5000 viviendas	55	21	34
Conjuntos mayores 5000 viviendas	55	21	34

**CAPÍTULO III. GESTIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

**Artículo 4.13 ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**

1.- En el Suelo Urbano No Consolidado el Plan General delimita las correspondientes áreas y asigna aprovechamiento medio como ámbitos y referencias del reparto equitativo entre los propietarios de terrenos incluidos en tal clase de suelo de los beneficios y cargas derivadas del planeamiento.

2.- Constituyen áreas de reparto independientes en suelo urbano no consolidado las áreas especificadas en las tablas siguientes.

**ÁREAS DE REPARTO EN SUNC-ARIS Y SUNC-SEC**

	Categoría	Uso alobal	Superficie	Edif. Global	Distrib.	Superf. Construida	Densidad máx.	Nº Viv.	Coef. Uso	Coef.	Aprovecham.	Aprov.
ARU-02	A-CAM-01	Residencial	4.507	1,15	100%	5.181	100	45			4.541	
	Comercial				10%	518			1,25	1,00	648	
	Residencial libre				63%	3.264			1,00	1,00	3.264	
	Residencial VPP				27%	1.399			1,00	0,45	629	
	<b>TOTAL ÁREA DE REPARTO ARU-02</b>		<b>4.507</b>			<b>5.181</b>	<b>100</b>	<b>45</b>			<b>4.541</b>	<b>1.007</b>
ARU-03	A-SAL-01	Residencial	12.597	1,30	100%	16.376	100	126			14.354	
	Comercial				10%	1.638			1,25	1,00	2.047	
	Residencial libre				63%	10.317			1,00	1,00	10.317	
	Residencial VPP				27%	4.422			1,00	0,45	1.990	
	<b>TOTAL ÁREA DE REPARTO ARU-03</b>		<b>12.597</b>			<b>16.376</b>	<b>100</b>	<b>126</b>			<b>14.354</b>	<b>1.139</b>
ARU-05	A-ALI-02	Residencial	46.199	1,30	100%	60.059	100	462			52.642	
	Comercial				10%	6.006			1,25	1,00	7.507	
	Residencial libre				63%	37.837			1,00	1,00	37.837	
	Residencial VPP				27%	16.216			1,00	0,45	7.297	
	<b>TOTAL ÁREA DE REPARTO ARU-05</b>		<b>46.199</b>			<b>60.059</b>	<b>100</b>	<b>462</b>			<b>52.642</b>	<b>1.139</b>
ARU-06	A-ALI-04	Residencial	15.705	1,12	100%	17.589	100	157			15.417	
	Comercial				10%	1.759			1,25	1,00	2.199	
	Residencial libre				63%	11.081			1,00	1,00	11.081	
	Residencial VPP				27%	4.749			1,00	0,45	2.137	
	<b>TOTAL ÁREA DE REPARTO ARU-06</b>		<b>15.705</b>			<b>17.589</b>	<b>100</b>	<b>157</b>			<b>15.417</b>	<b>0.982</b>
ARU-07	A-ALG-01 (denegado)	Residencial	64.448	1,30	100%	83.478	100	644			77.603	
	Comercial				23%	19.033			1,25	1,00	23.791	
	Residencial libre				54%	45.112			1,00	1,00	45.112	
	Residencial VPP				23%	19.334			1,00	0,45	8.700	
	<b>TOTAL ÁREA DE REPARTO ARU-07</b>		<b>64.448</b>			<b>83.478</b>	<b>100</b>	<b>644</b>			<b>77.603</b>	<b>1.204</b>
ARU-09	A-ROQ-02	Residencial	10.413	1,30	100%	13.537	100	104			11.866	
	Comercial				10%	1.354			1,25	1,00	1.692	
	Residencial libre				63%	8.579			1,00	1,00	8.529	
	Residencial VPP				27%	3.655			1,00	0,45	1.645	
	<b>TOTAL ÁREA DE REPARTO ARU-09</b>		<b>10.413</b>			<b>13.537</b>	<b>100</b>	<b>104</b>			<b>11.866</b>	<b>1.139</b>
ARU-11	U-AGU-01	Residencial	28.063	1,00	100%	28.063	65	182			24.598	
	Comercial				10%	2.806			1,25	1,00	3.508	
	Residencial libre				63%	17.680			1,00	1,00	17.680	
	Residencial VPP				27%	7.577			1,00	0,45	3.410	
	<b>TOTAL ÁREA DE REPARTO ARU-11</b>		<b>28.063</b>			<b>28.063</b>	<b>65</b>	<b>182</b>			<b>24.598</b>	<b>1.139</b>
ARU-11	U-ALG-02	Residencial	72.704	1,00	100%	72.704	65	473			63.725	
	Comercial				10%	7.270			1,25	1,00	9.088	
	Residencial libre				63%	45.804			1,00	1,00	45.804	
	Residencial VPP				27%	19.630			1,00	0,45	8.834	
	<b>TOTAL ÁREA DE REPARTO ARU-11</b>		<b>72.704</b>			<b>72.704</b>	<b>65</b>	<b>473</b>			<b>63.725</b>	<b>1.139</b>
ARU-11	U-CAM-01	Residencial	3.476	1,00	100%	3.476	65	23			3.047	
	Comercial				10%	348			1,25	1,00	435	
	Residencial libre				63%	2.190			1,00	1,00	2.190	
	Residencial VPP				27%	939			1,00	0,45	422	
	<b>TOTAL ÁREA DE REPARTO ARU-11</b>		<b>3.476</b>			<b>3.476</b>	<b>65</b>	<b>23</b>			<b>3.047</b>	<b>1.139</b>
ARU-11	U-CAM-02	Residencial	5.429	1,00	100%	5.429	65	35			4.758	
	Comercial				10%	543			1,25	1,00	679	
	Residencial libre				63%	3.420			1,00	1,00	3.420	



Categoría	Uso global	Superficie	Edif. Global	Distrib.	Superf. Construida	Densidad máx.	Nº Viv.	Coef. Uso	Coef.	Aprovecham.	Aprov.
Residencial VPP				27%	1.466			1,00	0,45	660	
U-CAM-05	SUNC-SEC	Residencial	39.034	1,00	39.034	65	254	1,00	1,25	34.213	4.879
Comercial				10%	3.903			1,00	1,00	24.591	4.743
Residencial libre				63%	24.591			1,00	1,00	42.975	6.129
Residencial VPP				27%	10.539			1,00	1,00	30.889	5.957
U-CMO-01	SUNC-SEC	Residencial	49.030	1,00	49.030	65	319	1,00	1,25	15.287	2.180
Comercial				10%	4.903			1,00	1,00	10.988	2.119
Residencial libre				63%	30.889			1,00	1,00	37.992	5.418
Residencial VPP				27%	13.238			1,00	1,00	27.307	5.266
U-CMO-02	SUNC-SEC	Residencial	17.441	1,00	17.441	65	113	1,00	1,25	1.946	1.891
Comercial				10%	1.744			1,00	1,00	12.420	12.072
Residencial libre				63%	10.988			1,00	1,00	13.643	1.946
Residencial VPP				27%	4.709			1,00	1,00	9.806	9.806
U-CMO-03	SUNC-SEC	Residencial	43.345	1,00	43.345	65	282	1,00	1,25	1.946	1.946
Comercial				10%	4.334			1,00	1,00	12.420	12.072
Residencial libre				63%	27.307			1,00	1,00	13.643	1.946
Residencial VPP				27%	11.703			1,00	1,00	9.806	9.806
U-CMO-04	SUNC-SEC	Residencial	99.357	1,00	99.357	65	646	1,00	1,25	1.946	1.946
Comercial				10%	9.936			1,00	1,00	12.420	12.072
Residencial libre				63%	62.595			1,00	1,00	13.643	1.946
Residencial VPP				27%	26.827			1,00	1,00	9.806	9.806
U-CMO-05	SUNC-SEC	Residencial	15.565	1,00	15.565	65	101	1,00	1,25	1.946	1.946
Comercial				10%	1.557			1,00	1,00	12.420	12.072
Residencial libre				63%	9.806			1,00	1,00	13.643	1.946
Residencial VPP				27%	4.203			1,00	1,00	9.806	9.806
U-CMO-06	SUNC-SEC	Residencial	19.001	1,00	19.001	65	124	1,00	1,25	1.946	1.946
Comercial				10%	1.900			1,00	1,00	12.420	12.072
Residencial libre				63%	11.970			1,00	1,00	13.643	1.946
Residencial VPP				27%	5.130			1,00	1,00	9.806	9.806
U-CMO-07	SUNC-SEC	Residencial	43.339	1,00	43.339	65	282	1,00	1,25	1.946	1.946
Comercial				10%	4.334			1,00	1,00	12.420	12.072
Residencial libre				63%	27.303			1,00	1,00	13.643	1.946
Residencial VPP				27%	11.701			1,00	1,00	9.806	9.806
U-CMO-08	SUNC-SEC	Residencial	28.816	1,00	28.816	65	187	1,00	1,25	1.946	1.946
Comercial				10%	2.882			1,00	1,00	12.420	12.072
Residencial libre				63%	18.154			1,00	1,00	13.643	1.946
Residencial VPP				27%	7.780			1,00	1,00	9.806	9.806
U-CMO-09	SUNC-SEC	Residencial	19.561	1,00	19.561	65	127	1,00	1,25	1.946	1.946
Comercial				10%	1.956			1,00	1,00	12.420	12.072
Residencial libre				63%	12.323			1,00	1,00	13.643	1.946
Residencial VPP				27%	5.281			1,00	1,00	9.806	9.806
U-CMO-10	SUNC-SEC	Residencial	4.623	1,00	4.623	65	30	1,00	1,25	1.946	1.946
Comercial				10%	462			1,00	1,00	12.420	12.072
Residencial libre				63%	2.913			1,00	1,00	13.643	1.946
Residencial VPP				27%	1.248			1,00	1,00	9.806	9.806
U-CMO-11	SUNC-SEC	Residencial	11.300	1,00	11.300	65	73	1,00	1,25	1.946	1.946
Comercial				10%	1.130			1,00	1,00	12.420	12.072
Residencial libre				63%	7.119			1,00	1,00	13.643	1.946
Residencial VPP				27%	3.051			1,00	1,00	9.806	9.806
U-PUE-01	SUNC-SEC	Residencial	22.768	1,00	22.768	65	148	1,00	1,25	1.946	1.946

Categoría	Uso global	Superficie	Edif. Global	Distrib.	Superf. Construida	Densidad máx.	Nº Viv.	Coef. Uso	Coef.	Aprovecham.	Aprov.
Comercial				10%	2.277			1,25	1,00	2.846	
Residencial libre				63%	14.344			1,00	1,00	14.344	
Residencial VPP				27%	6.147			1,00	0,45	2.766	
U-ROQ-01	SUNC-SEC	Residencial	21.946	1,00	21.946	65	143	1,25	1,00	19.236	
Comercial				10%	2.195			1,25	1,00	2.743	
Residencial libre				63%	13.826			1,00	1,00	13.826	
Residencial VPP				27%	5.925			1,00	0,45	2.666	
U-ROQ-02	SUNC-SEC	Residencial	30.795	1,00	30.795	65	200	1,25	1,00	26.991	
Comercial				10%	3.079			1,00	1,00	3.849	
Residencial libre				63%	19.401			1,00	1,00	19.401	
Residencial VPP				27%	8.315			1,00	0,45	3.742	
U-ROQ-03	SUNC-SEC	Residencial	4.042	1,00	4.042	65	26	1,25	1,00	3.543	
Comercial				10%	404			1,00	1,00	505	
Residencial libre				63%	2.547			1,00	1,00	2.547	
Residencial VPP				27%	1.091			1,00	0,45	491	
U-ROQ-05	SUNC-SEC	Residencial	19.683	1,00	19.683	65	128	1,25	1,00	17.252	
Comercial				10%	1.968			1,00	1,00	2.460	
Residencial libre				63%	12.400			1,00	1,00	12.400	
Residencial VPP				27%	5.314			1,00	0,45	2.392	
U-ROQ-07	SUNC-SEC	Residencial	17.128	1,00	17.128	65	111	1,25	1,00	15.012	
Comercial				10%	1.713			1,00	1,00	2.141	
Residencial libre				63%	10.790			1,00	1,00	10.790	
Residencial VPP				27%	4.624			1,00	0,45	2.081	
U-ROQ-09	SUNC-SEC	Residencial	8.283	1,00	8.283	65	54	1,25	1,00	7.260	
Comercial				10%	828			1,00	1,00	1.035	
Residencial libre				63%	5.218			1,00	1,00	5.218	
Residencial VPP				27%	2.236			1,00	0,45	1.006	
U-ROQ-10	SUNC-SEC	Residencial	30.531	1,00	30.531	65	198	1,25	1,00	26.760	
Comercial				10%	3.053			1,00	1,00	3.816	
Residencial libre				63%	19.234			1,00	1,00	19.234	
Residencial VPP				27%	8.243			1,00	0,45	3.710	
<b>TOTAL AREA DE REPARTO ARU-11</b>											<b>0.877</b>
											<b>574.335</b>
											<b>4.259</b>
											<b>655.259</b>
											<b>655.259</b>

**ÁREAS DE REPARTO EN SUNC-ALESS:**

Zona	Zona	Área	Tipología	Altura	Sup. Suelo	Ocupación	Ocupación	Superficie Edificable	Máx.	Coef.	Aprovech.	Apr. Medio				
Aguadulce_1	IX	ARU-12	PLM	3	861	100%	70%	2.065								
				5	1.133	100%	70%	4.304								
				--	1.993			6.369	64	1,00	6.369					
				Total Cesión			4.012	6.006			6.369	64	1,00	6.369	1,061	
Carlos III_1	IX	ARU-13	PLM	3	3.830	100%	70%	9.192								
				4	403	100%	70%	1.249								
				5	6.147	100%	70%	23.358								
				6	447	100%	70%	2.010								
				7	1.338	100%	70%	6.957								
				--	12.165			42.767	428	1,00	42.767					
				Total Cesión			3.753	22.835			42.767	428	1,00	42.767	1,050	
Carlos III_2	VII	ARU-14	PLM	3	4.396	100%	70%	10.551								
				4	6.667	100%	70%	20.668								
				5	1.727	100%	70%	6.563								
				6	4.670	100%	70%	21.017								
				7	9.451	100%	70%	49.143								
				--	26.912			107.942	1.079	1,00	107.942					
				Total Cesión			3.753	22.835			42.767	428	1,00	42.767	1,050	
				Centro_1	VII	ARU-15	PLM	4	4.565	100%	70%	14.150				
								5	5.772	100%	70%	21.932				
								6	2.062	100%	70%	9.280				
--	12.398							45.362	454	1,00	45.362					
Total Cesión			4.446					16.845			45.362	454	1,00	45.362	2,693	
Total Cesión			4.446					16.845			45.362	454	1,00	45.362	2,693	
Total Cesión			4.446					16.845			45.362	454	1,00	45.362	2,693	

Zona	Zona	Área	Tipología	Altura	Sup. Suelo	Ocupación	Ocupación	Superficie Edificable	Máx.	Coef.	Aprovech.	Apr. Medio	
Centro_2	VII	ARU-16	PLM	4	9.611	100%	70%	29.794					
				5	771	100%	70%	2.929					
			Víario	--	10.382			32.723	327	1,00	32.723		
			Escp. Lib. Equipam. Total Cesión		830 1.822 0 2.652 13.034			32.723	327			32.723	2.511
Centro_3	VI	ARU-17	PLM	4	6.932	100%	70%	21.489					
				6	3.331	100%	70%	14.989					
			PBA	--	10.263			36.478	365	1,00	36.478		
			Víario		0 1.380 2.847 2.411 6.638 16.900			36.478	365			36.478	2.158
Centro_4	VI	ARU-18	PLM	4	3.139	100%	70%	9.730					
				5	1.718	100%	70%	6.529					
			Víario	--	4.857			16.258	163	1,00	16.258		
			Escp. Lib. Equipam. Total Cesión		145 351 1.293 1.788 6.645			16.258	163			16.258	2.447
Centro_5	VI	ARU-19	PLM	3	2.618	100%	70%	6.284					
				4	8.991	100%	70%	27.873					
				5	1.042	100%	70%	3.961					
			Víario	--	12.652			38.118	381	1,00	38.118		
Centro_6	VI	ARU-20	UAG	2	5.529	100%	80%	9.953					
				--	5.529			9.953	74	1,00	9.953		
			Víario		4.259 0 0 4.259			9.953	74			9.953	1.017
			Escp. Lib. Equipam. Total Cesión		0 0 4.259 9.788			9.953	74			9.953	1.017
Centro_7	VI	ARU-21	PLM	4	7.938	100%	70%	24.609					
				5	3.165	100%	70%	12.029					
			Víario	--	11.104			36.638	366	1,00	36.638		
			Escp. Lib. Equipam. Total Cesión		583 0 3.478 4.061 15.165			36.638	366			36.638	2.416





Zona	Zona	Área	Tipología	Alhura	Sup. Suelo	Ocupación	Ocupación	Superficie Edificable	Máx.	Coef.	Aprovech.	Apr. Medio
			PBA	6	8.870	70%	50%	28.385	284	1,00	28.385	
			Viario	--	8.870			28.385				
			Espec. Lib. Equipam.		154							
			Total Cesión		0							
					8.649			40.009	400	1,20	40.009	1,881
					21.269							
			PLM	3	562	100%	70%	1.349	13	1,00	1.349	
			UAA	2	3.156	40%	40%	2.525	13	1,20	3.030	
Juan de Austiria IX		ARU-28	Viario	--	3.156			2.525				
			Espec. Lib. Equipam.		1.741							
			Total Cesión		8.056							
					3.445			3.874	26	1,00	4.379	0,258
					13.241			32.047				
					16.959			3.244				
			PLM	3	13.353	100%	70%	64.452	997	1,00	99.743	
			UAG	4	1.046	100%	70%	99.743				
			UAG	5	16.961	100%	70%					
Marinas IV		ARU-29	Viario	--	31.360							
			Espec. Lib. Equipam.		1.438							
			Total Cesión		10.570							
					2.362			99.743	997	1,00	99.743	2,181
					14.370			1.018	10	0,80	814	
					45.731			11.685	87	1,00	11.685	
			PLM	3	424	100%	70%					
			UAG	2	6.492	100%	80%					
Mojonera_1 II		ARU-30	Viario	--	6.492							
			Espec. Lib. Equipam.		2.019							
			Total Cesión		1.597							
					3.616			12.703	97	1,00	12.500	1,187
					10.532			3.546				
			UAG	2	1.970	100%	80%	5.410	54	1,00	8.956	
			UAG	3	2.081	100%	80%					
Mojonera_2 IV		ARU-31	Viario	--	4.051							
			Espec. Lib. Equipam.		5.074							
			Total Cesión		0							
					5.074			8.956	54	1,00	8.956	0,981
					9.125			8.086	60	1,00	8.086	
			UAG	2	4.492	100%	80%					
			UAG	--	4.492							
Mojonera_3 IV		ARU-32	Viario	--	1.468							
			Espec. Lib. Equipam.		1.820							
			Total Cesión		0							
					3.289			8.086	60	1,00	8.086	1,039
					7.781			17.108				
Mojonera_4 IV		ARU-33	PLM	4	5.519	100%	70%					



Zona	Zona	Área	Tipología	Altura	Sup. Suelo	Ocupación	Ocupación	Superficie Edificable	Máx.	Coef.	Aprovech.	Apr. Medio
				4	1.899	100%	70%	5.887				
				6	1.885	100%	70%	8.485				
				--	12.999			36.486	365	1,00	36.486	
			UAG	2	13.373	100%	80%	24.071				
				--	13.373			24.071	178	1,20	28.885	
			Viario		13.928							
			Espc. Lib.		4.580							
			Equipam.		0							
			Total Cesión		18.508							
					44.879			60.557	543		65.371	1.457
			PLM	3	4.980	100%	70%	11.952				
				--	4.980			11.952	120	1,00	11.952	
			Viario		745							
			Espc. Lib.		3.896							
			Equipam.		974							
			Total Cesión		5.615							
					10.594			11.952	120		11.952	1.128
Urbanizaciones IX		ARU-39										

**Artículo 4.14 APROVECHAMIENTO MEDIO Y TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO.**

1.- La aplicación efectiva del aprovechamiento medio como origen de derechos del propietario de una parcela, no incluida en unidad de ejecución o que constituya una unidad de ejecución en si misma, (determinación del aprovechamiento susceptible de apropiación) tendrá lugar cuando se proceda a sustituir la edificación existente y así lo determine el Ayuntamiento.

2.- A este efecto, se considerará sustitución de la edificación, la ejecución de obras de rehabilitación y reforma mayor, definidas en las presentes Normas.

3.- Las transferencias de aprovechamiento, se producirán, en su caso, en el interior de las áreas de reparto, salvo en los supuestos de necesidad apreciada por el Ayuntamiento en la consecución de intereses públicos, para la obtención de dotaciones públicas locales no incluidas en unidades de ejecución, equipamientos y espacios libres, facilitando la ejecución del planeamiento, y con su acción mediadora.

4.- El aumento de edificabilidad de una parcela, producido por transferencia de aprovechamiento, dentro de los límites impuestos en las Normas de Edificación, deberá ir acompañada de la correspondiente disminución de otra.

5.- Se exceptúan de la regla anterior, los supuestos en que la edificación existente en la parcela emisora tenga algún nivel de protección, y pase, mediante cesión, a tener el carácter de equipamiento público, en cuyo caso se entenderá que su nuevo aprovechamiento es nulo.

**Artículo 4.15 UNIDADES DE EJECUCIÓN DELIMITADAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**

En Suelo Urbano No Consolidado el Plan General delimita unidades de ejecución de acuerdo a los siguientes criterios:

- a. Cada una de las Áreas de Reforma Interior delimitadas por el Plan General constituyen ámbitos de gestión (unidades de ejecución) a los efectos del cumplimiento de los deberes urbanísticos.
- b. Los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado configuran zonas en las que, con posterioridad a la entrada en vigor del Plan General, el Plan Parcial que los desarrolle, de acuerdo con los criterios establecidos para ello en esta normativa delimitará, las unidades de ejecución – continuas o

discontinuas – que estime oportunas, garantizando en todo caso el justo reparto de cargas y beneficios.

#### **Artículo 4.16 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN NO PREVISTAS EN EL PLANEAMIENTO.**

1.- La delimitación de nuevas Unidades de Ejecución, no previstas expresamente en el presente Plan General o en el planeamiento de desarrollo, así como la modificación de las unidades ya delimitadas, se llevará a cabo de acuerdo con los siguientes principios:

- a) Los terrenos a incluir dentro de la unidad de ejecución deberán pertenecer a una misma área de reparto, salvo las excepciones contempladas en estas Normas para las zonas de borde. El ámbito se delimitará de tal modo que se posibilite el cumplimiento conjunto por parte de los propietarios afectados de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización.
- b) La diferencia entre el aprovechamiento lucrativo total de la unidad de ejecución y el resultante de la aplicación de aprovechamiento medio sobre su superficie no podrá ser superior al 15 por 100 de este último, salvo que se justifique la imposibilidad de respetar la diferencia máxima.

c) A fin de posibilitar el cumplimiento de la anterior condición se admite que, en esta clase de suelo, las unidades de ejecución puedan ser discontinuas.

d) El criterio seguido para la delimitación, en base al cual, se excluyan determinados terrenos de su ámbito, así como se incluyan de otros, deberá, necesariamente, motivarse.

e) Al igual que las unidades de ejecución ya delimitadas por el Plan el objeto y efecto de la delimitación de unidades de ejecución podrá circunscribirse a la fijación de un ámbito de sujeción al pago de cuotas de urbanización para la cobertura del coste de las infraestructuras, los servicios y los equipamientos previstos por el planeamiento.

2.- En todo caso será motivo suficiente de justificación de la delimitación de una nueva unidad de ejecución, no prevista, en el planeamiento la circunstancia de redactarse cualquier figura complementaria del mismo (Estudio de Detalle, Plan Especial, etc.) o instrumento de ejecución material (Proyecto de Urbanización, Proyecto de Edificación, etc.) que pudiese de manifiesto su necesidad.

3.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 106 LOUA cuando no vengan establecidas en el planeamiento la delimitación de unidades de ejecución se efectuará por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte, previa información pública y audiencia de los propietarios afectados por plazo común de 20 días y publicación en el Boletín Oficial de la Provincia.

La modificación de la delimitación de la unidad de ejecución, como consecuencia de la aceptación de alegaciones durante los trámites de información pública y audiencia, no dará lugar a la repetición de tales trámites cuando el incremento o la disminución de la superficie que suponga no exceda del diez por ciento de la inicialmente prevista. Cuando se sobrepase tal límite habrá de darse trámite de audiencia exclusivamente a los propietarios afectados por la modificación.

#### **Artículo 4.17 ACTUACIÓN MEDIANTE UNIDADES DE EJECUCIÓN.**

1.- Las unidades de ejecución se desarrollarán por el sistema de gestión que el Plan les marque o que el Ayuntamiento elija en cada caso.

2.- Cuando se determinase un sistema de gestión privada, para el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, transcurriesen los plazos establecidos en este Plan, o en su defecto, cuatro años a contar desde la aprobación definitiva del Plan para las unidades de ejecución delimitadas por este, o el mismo plazo computado desde su delimitación para las nuevas unidades de ejecución, sin que dicho cumplimiento se hubiera producido, se observarán las siguientes reglas:

servicios públicos necesarios, tales como red de abastecimiento de aguas, saneamiento, alumbrado público y pavimentación de aceras y calzadas hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias que estén en funcionamiento.

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

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

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

3.- En Suelo Urbano No Consolidado constituyen carga de urbanización cuyo coste y, en su caso ejecución, corre a cargo de los propietarios, en proporción a sus aprovechamientos, las siguientes obras, con el alcance establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística:

- a) Las de vitalidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería, que estén previstas en los planes y proyectos y sean de interés para la unidad de ejecución.
- b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los Planes.

a) El Ayuntamiento podrá sustituir el sistema por otro de gestión pública en los términos previstos por la LOUA.

b) Se garantizarán a los propietarios no responsables del incumplimiento los derechos vinculados a la ejecución del planeamiento o la valoración urbanística en los términos previstos por la LOUA.

c) Si la falta de ejecución fuera imputable a la Administración, los propietarios afectados conservarán sus derechos a iniciar o proseguir el proceso urbanizador y/o edificatorio.

3.- Cuando la ejecución de la unidad deba producirse por el sistema de cooperación u otro equivalente, los propietarios adquirirán el aprovechamiento urbanístico correspondiente, siempre que cumplan los deberes y cargas inherentes al mismo.

## CAPITULO IV. EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO.

### Artículo 4.18 URBANIZACIÓN EN SUELO URBANO.

1.- El alcance y contenido del deber de urbanizar en suelo urbano será el establecido, con carácter general, en este artículo.

Lo anterior se entiende sin perjuicio de las acciones concretas de urbanización previstas en este Plan General o que se puedan establecer en su planeamiento de desarrollo, para dotar a determinados terrenos de los niveles mínimos de dotación necesarios.

2.- En Suelo Urbano Consolidado será preciso dotar a la parcela de los servicios e infraestructuras previstos en la Ley del Suelo y en estas Normas para que adquiera la condición de solar, con las siguientes precisiones:

- a) El compromiso de urbanizar alcanzará, en todo caso, no sólo a las obras que afecten al frente de fachada o fachadas del terreno sobre el que se pretende edificar, sino a todas las infraestructuras necesarias para que puedan prestarse los



Sistemas Generales propuestos por el Plan en virtud de lo expuesto en el art. 113.1.j de la LOUA.

El importe de esta prestación se ha calculado mediante referencias a los precios medios habituales de mercado. Se fija este precio en 30 € más I.V.A.

c) El coste de los Proyectos de Urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación.

d) Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución.

e) La Prestación Económica para actuaciones sobre el Suelo, la Urbanización y el Equipamiento (SUE); es decir, una carga suplementaria por cada metro cuadrado de techo edificable, que deberá satisfacerse al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, y cuyo destino es asegurar la adecuada incorporación y culminación urbana de la actuación en el entorno del suelo urbano consolidado, en virtud de lo expuesto en el art. 113.1.j de la LOUA, mediante la consecución de los siguientes objetivos:

1. Mejora ornamental y de las condiciones de la urbanización en los espacios públicos.
2. Mejora de los servicios e infraestructuras.
3. Incremento de los suelos dotacionales y equipamientos en aquellas áreas donde exista una carencia de ambos.

4.- El importe de la prestación económica deberá ser abonado previamente a la aprobación del proyecto de reparcelación. No podrá darse como iniciado el trámite de la referida aprobación sin que el pago se haya hecho efectivo, es decir no podrá empezar a contar el plazo de dos meses, previsto según el artículo 136.2 de la LOUA, sin que dicho pago esté realizado y aceptado por el Ayuntamiento.

5.- El importe de la Prestación Económica de Adecuación Urbana se actualizará anualmente conforme al índice de precios, correspondiente al mes de Septiembre, que se aplica en la contratación de la obra pública. f. Contribuir en la de ejecución de los Sistemas Generales mediante una prestación económica de 30 € (IVA no incluido) por cada metro cuadrado de techo edificable, que deberá satisfacerse al Ayuntamiento de Roquetas de Mar, y cuyo destino es financiar las actuaciones de ejecución de Urbanización y Equipamiento (UE) de los

1.	La fórmula y el procedimiento que debe realizarse para llevar a cabo esta actualización se basa en los Decretos 3650/1970 de 19 Diciembre, y 2167/1981 de 20 de Agosto, cuadro de formulas tipo generales de revisión de precios de los contratos de obras del estado y organismos autónomos. De estos Decretos se han obtenido las fórmulas polinómicas más cercanas a las unidades de obra habituales y generales para la urbanización y la edificación de equipamiento, fundiendo todas ellas en una única fórmula, cuyas variables son: $K_i$ = Coeficiente teórico de revisión para el año de actualización t.
2.	$H_0$ = Índice de coste de la mano de obra en Septiembre de 2006.
3.	$H_i$ = Índice de coste de la mano de obra en Septiembre del año de actualización t.
4.	$E_0$ = Índice de coste de la energía en Septiembre de 2006.
5.	$E_i$ = Índice de coste de la energía en Septiembre del año de actualización t.
6.	$C_0$ = Índice de coste del cemento en Septiembre de 2006.
7.	$C_i$ = Índice de coste del cemento en Septiembre del año de actualización t.
8.	$S_0$ = Índice de coste de materiales siderúrgicos en Septiembre de 2006.
9.	$S_i$ = Índice de coste de materiales siderúrgicos en Septiembre del año de actualización t.
10.	$L_0$ = Índice de coste de ligantes bituminosos en Septiembre de 2006.
11.	$L_i$ = Índice de costes de ligantes bituminosos en Septiembre del año de actualización t.
12.	$Cr_0$ = Índice de coste de cerámicos en Septiembre de 2006.
13.	$Cr_i$ = Índice de coste de cerámicos en Septiembre del año de actualización t.
14.	$M_0$ = Índice de coste de la madera en Septiembre de 2006.
15.	$M_i$ = Índice de coste de la madera en Septiembre del año de actualización t.
16.	$Al_0$ = Índice de coste del aluminio en Septiembre de 2006.
17.	$Al_i$ = Índice de coste del aluminio en Septiembre del año de actualización t.
18.	$Cu_0$ = Índice de coste del cobre en Septiembre de 2006.
19.	$Cu_i$ = Índice de coste del cobre en Septiembre del año de actualización t.

**FÓRMULA DE ACTUALIZACIÓN ANUAL DE LA PRESTACIÓN ECONÓMICA**

$$Kt = 0,366 \text{ Ht/Ho} + 0,1847 \text{ Et/Eo} + 0,0669 \text{ Ct/Co} + 0,0274 \text{ Crf/Cro} + 0,1004 \text{ St/So} + 0,0272 \text{ Mt/Mo} + 0,0144 \text{ Lt/Lo} + 0,042 \text{ At/Ao} + 0,021 \text{ Cuf/Cuo} + 0,15$$

INDICES OFICIALES DE PRECIOS DE MATERIALES DE SEPTIEMBRE DURANTE 2006 B.O.E. 07-MAR-07  
(Base 100 Enero de 1964)

PENINSULA E ISLAS BALEARES

Cemento (C)	1.564,9
Cerámica (Cr)	1.379,2
Maderas (M)	1.605,3
Acero (S)	1.099,9
Energía (E)	2.497,6
Cobre (Cu)	2.109,5
Aluminio (Al)	877,9
Ligantes (L)	2.363,7

INDICES OFICIALES DE PRECIOS DE MANO DE OBRA DURANTE 2006  
(Base 100 Julio de 1980)

NACIONAL (H) 345,23

6.- El importe de la prestación económica para la ejecución de los Sistemas Generales deberá ser abonado, al igual que en el caso de la Prestación Económica de Adecuación Urbana, previamente a la aprobación del proyecto de reparcelación. No podrá darse como iniciado el trámite de la referida aprobación sin que el pago se haya hecho efectivo, es decir no podrá empezar a contar el plazo de dos meses, previsto según el artículo 136.2 de la LOUA, sin que dicho pago esté realizado y aceptado por el Ayuntamiento.

Esta cantidad se actualizará anualmente conforme al índice de precios, correspondiente al mes de Septiembre, que se aplica en la contratación de la obra pública.

La fórmula y el procedimiento que debe realizarse para llevar a cabo esta actualización se exponen en el apartado anterior.

En su caso, los propietarios interesados podrán realizar el pago de estos gastos cediendo, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

**Artículo 4.19 REQUISITOS GENERALES PARA LA EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO.**

El suelo urbano además de las limitaciones y cargas que impone el presente Plan General y, en su caso, el planeamiento de desarrollo, en especial las establecidas en los artículos siguientes, no podrá ser edificado hasta tanto haya sido adquirido el derecho a edificar, salvo que la licencia autorice la urbanización y edificación simultáneas; con los requisitos y condiciones establecidos en la legislación urbanística aplicable, y en las presentes Normas.

En cualquier caso, no se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a los mismos.

**Artículo 4.20 URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEA EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.**

En Suelo Urbano Consolidado será posible conceder licencia, previamente al cumplimiento del deber de urbanizar. En cuyo caso y como garantía de la realización de las obras de urbanización será preciso:

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

licencia de primera ocupación hasta no estar recibida y conforme la urbanización por el Ayuntamiento.

- b) Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación de régimen local, en cuantía suficiente para ejecutar las obras de urbanización con el alcance definido en estas Normas.
- c) Que se haya aprobado el estudio de detalle de la manzana en la que se encuentra si sus condiciones así lo exigen y en su caso las cesiones que se estipulen mediante los acuerdos pertinentes ó convenios si fuesen necesarios para ello

#### **Artículo 4.21 URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN SIMULTÁNEAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.**

Los propietarios de terrenos de Suelo Urbano No Consolidado y por lo tanto incluidos en unidades de ejecución, que siendo aptos para su edificación no tengan la condición de solar podrán edificar siempre que cumplan los requisitos del artículo anterior, así como los siguientes:

- a) Que esté aprobada definitivamente la delimitación de la unidad de ejecución, si la misma no se efectuó con el planeamiento, y que hubiese ganado firmeza en vía administrativa instrumento de planeamiento previsto para su desarrollo así como el acto de aprobación del proyecto de reparcelación o si estos fuesen necesarios para el reparto de cargas y beneficios del Plan.
- b) Que, estando aprobado el correspondiente proyecto de urbanización la Administración urbanística actuante podrá exigir que se garantice mediante aval bancario su ejecución simultánea y, en consecuencia, sea previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate contará con los servicios necesarios para tener la condición de solar. En ningún caso se concederá la licencia de primera ocupación hasta no estar recibida y conforme la urbanización por el Ayuntamiento.

## TITULO QUINTO. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

### CAPÍTULO I. CONDICIONES GENERALES.

#### Artículo 5.1 DEFINICIÓN Y CATEGORÍAS.

1.- Constituyen el suelo urbanizable aquellos terrenos considerados adecuados para su incorporación al desarrollo urbano y no afectados por el Plan General, ni por la legislación sectorial a ningún régimen de especial protección, incompatible con su transformación.

2.- La aptitud para su urbanización deriva de la naturaleza de los terrenos, su localización geográfica con respecto a la ciudad existente, y su inserción en la estructura de crecimiento urbano propuesta en el Plan General, en los términos que mediante su clasificación en él se establecen.

3.- De conformidad con lo previsto en artículo 47 LOUA el Plan clasifica tres tipos o categorías de suelo urbanizable:

- a) SUR-O. Suelo Urbanizable Ordenado y Detallado, integrado por los terrenos que forman los sectores para los que el Plan General de Ordenación Urbanística establece directamente la ordenación pormenorizada y detallada, que legitima la actividad de ejecución, sin necesidad por tanto de aprobación de Planeamiento Parcial. A tales efectos se hace la declaración expresa de tal condición por este Plan General. No es suficiente en los demás casos de suelo ordenado, que la ordenación que se establezca en el Plan General sea más o menos detallada, pues está sólo tiene efectos simplemente indicativos sin convertir al suelo en ordenado y detallado.
- b) SUR-S. Suelo Urbanizable Sectorizado, integrado por los terrenos que este Plan General considera como tal por tener fijados en él los condicionamientos y requerimientos exigidos para su

transformación mediante Planes Parciales, en los términos previstos por la legislación urbanística. La aprobación del Planeamiento Parcial preciso para su desarrollo determinará que pase a tener la consideración de suelo Urbanizable Ordenado.

- c) SUR-NS. Suelo Urbanizable No Sectorizado, integrado por los restantes terrenos adscritos a esta clase de suelo. Esta categoría tiene en cuenta las características naturales y estructurales del municipio de Roquetas de Mar, así como la capacidad de integración de los usos del suelo y las exigencias de su crecimiento racional, proporcionado y sostenible y forma parte estructural del modelo de ciudad para la incorporación de todos sus sistemas generales adecuadamente la gestión y desarrollo urbanístico de los dos segundos cuatrenios, según los plazos de gestión programada que justifican su diseño. Se interpreta que este suelo puede iniciar su trámite de sectorización, una vez pueda justificarse el desarrollo adecuado del suelo urbanizable sectorizado en su transformación a suelo urbano urbanizado con su equidistribución ejecutada y aceptada por el Ayuntamiento

- 4.- Los suelos en sectores de suelo urbanizable, que están reconocidos en este Plan General como provenientes del Planeamiento anterior y con posesión de Planeamiento Parcial y Proyecto de equidistribución aprobado definitivamente, y estar reconocidas así estas condiciones, tendrán el carácter de suelo urbanizable ordenado en transformación SUR-ET.

Sobre estos suelos se establecen las determinaciones heredadas de su iniciado desarrollo según el PGOU anterior. A los efectos de aplicación del aprovechamiento medio, cada sector constituirá un Área de Reparto independiente disponiendo el aprovechamiento medio que se establezca en su planeamiento de procedencia. Dichos Planes Parciales, atendido su carácter transitorio, no serán susceptibles de modificación.

### **Artículo 5.2 PROGRAMACIÓN.**

- 1.- Las previsiones de programación del Plan General sobre el suelo urbanizable, se establecen en principio, en el marco temporal de dos cuatrenios consecutivos, soportando los sistemas generales mas precisos.
- 2.- El Programa de Actuación señala para dicha etapa bicuatrenial los sectores de suelo urbanizable, cuyos Planes Parciales habrán de aprobarse en dicho plazo.
- 3.- El suelo urbanizable no sectorizado soporta sistemas generales para la ciudad imprescindibles para su vertebración acorde al modelo de ciudad configurado. La obligatoriedad de sectorizar este suelo para poder ser desarrollado, es una medida que no debe propiciar que se desnaturalice la estructuración urbana propuesta que desde aquí se considera de gran valor para la ciudad.

### **Artículo 5.3 REVISIÓN DEL PROGRAMA.**

La Revisión del Programa de Actuación del Plan General podrá, en relación con esta categoría de suelo, según los casos:

- a. Excluir del suelo urbanizable sectorizado parte del mismo para su incorporación al suelo urbano si en ejecución del Plan estos terrenos han llegado a disponer efectivamente de las condiciones previstas en estas Normas.
- b. Excluir del suelo urbanizable sectorizado a parte del mismo para su incorporación al suelo no urbanizable cuando el programa no se hubiera ejercido dentro del plazo establecido al efecto y las circunstancias urbanísticas aconsejen tales medidas a tenor de los criterios y objetivos establecidos por el presente Plan, mediante la oportuna Innovación del mismo.
- c. Ampliar, para parte de dicho suelo, el límite temporal de las previsiones del Programa en otros cuatro años, o en un plazo menor que se estime conveniente, a tenor de las circunstancias existentes.



#### Artículo 5.4 OBLIGACIONES Y CARGAS DE LOS PROPIETARIOS.

1.- Las facultades del derecho de propiedad de los propietarios de suelo urbanizable, se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes y obligaciones establecidas por la legislación vigente y las presentes Normas.

2.- Los propietarios de terrenos incluidos en el suelo urbanizable podrán ejercer las facultades relativas al uso del suelo y su edificación con arreglo al contenido normal de la propiedad que les corresponda, en función del aprovechamiento medio que el Plan asigna en esta clase y categoría de suelo sin perjuicio del debido y efectivo cumplimiento, con carácter previo o simultáneo al ejercicio de dichas facultades y dentro de los plazos establecidos en el plan de etapas de los correspondientes Planes Parciales, de las obligaciones y cargas que se imponen al propietario.

3.- En general están obligados a:

Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento la superficie total urbanizada de los viales, parques y jardines públicos, zonas deportivas, de recreo y expansión, centros docentes, servicios de interés público y social y aquellos terrenos precisos para la instalación y funcionamiento de los restantes servicios públicos del sector en desarrollo, en la cuantía establecida por las presentes normas. Los cuales se destinarán al uso o al servicio público.

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento, en calidad de Administración actuante, el suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio del área en que se encuentran los terrenos, en los términos previstos por la LOUA.
- b) Los sectores con exceso de aprovechamiento sobre el aprovechamiento medio, deberán ceder la superficie de suelo edificable sobre la que se sitúe el exceso de aprovechamiento, cuando este no se destine a la adjudicación de suelo para propietarios de terrenos afectados por sistemas generales, o de suelo incluido en sectores deficitarios, cuyo aprovechamiento deba ser adjudicado en el sector de acuerdo a lo previsto en las fichas de desarrollo del suelo urbanizable.

- c) Ceder obligatoria y gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el Plan General, incluya o adscriba al ámbito correspondiente.
  - d) Costear y, en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con los sistemas generales exteriores a la actuación y, las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichos sistemas que sean requeridos.
  - e) Contribuir en la de ejecución de los Sistemas Generales mediante una prestación económica de 30 € (IVA no incluido) por cada metro cuadrado de techo edificable, que deberá satisfacerse a la Administración Pública Actuante, y cuyo destino es financiar las actuaciones de ejecución de Urbanización y Equipamiento (UE) de los Sistemas Generales propuestos por el Plan en virtud de lo expuesto en el art. 113.1.j de la LOUA.
- El importe de la prestación económica para la ejecución de los Sistemas Generales citado en el párrafo anterior deberá ser abonado, al igual que en el caso de la Prestación Económica de Adecuación Urbana, previamente a la aprobación del proyecto de reparación. No podrá darse como iniciado el trámite de la referida aprobación sin que el pago se haya hecho efectivo, es decir no podrá empezar a contar el plazo de dos meses, previsto según el artículo 136.2 de la LOUA, sin que dicho pago esté realizado y aceptado por el Ayuntamiento.
- Esta cantidad se actualizará anualmente conforme al índice de precios, correspondiente al mes de Septiembre, que se aplica en la contratación de la obra pública.
- La fórmula y el procedimiento que debe realizarse para llevar a cabo esta actualización se exponen en el Artículo 4.19.
- f) Urbanizar los terrenos señalados por la legislación urbanística aplicable y por estas Normas.

- c) El coste de los planes parciales y de los Proyectos de Urbanización y gastos originados por la compensación y reparcelación.
- d) Las indemnizaciones por la extinción de servidumbres prediales o derechos de arrendamiento incompatibles con el planeamiento o su ejecución.

El pago de estos gastos podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libres de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos, en los términos que se prevén por la legislación urbanística.

2.- Asimismo los propietarios estarán obligados al deber adicional de ejecutar por sí mismos la urbanización de los terrenos, además de costear la misma, cuando el sistema de actuación elegido, dentro de una unidad de ejecución, fuese el de compensación.

## CAPÍTULO II. DESARROLLO DEL SUELO URBANIZABLE.

### Artículo 5.6 ÁMBITO DEL PLANEAMIENTO PARCIAL.

- 1.- El desarrollo del suelo urbanizable sectorizado se ejercerá dentro del ámbito de los sectores que a tal efecto delimita este Plan General, a través de los correspondientes Planes Parciales, que se ajustarán en sus determinaciones a lo establecido en la LOUA y en el artículo siguiente de estas Normas.
- 2.- Los Planes Parciales deberán referirse a sectores de suelo urbanizable sectorizado, integrando elementos de sistemas generales interiores a los mismos y, en todo caso, los sistemas generales adscritos a cada sector por este Plan General.
- 3.- Los ámbitos delimitados para los diversos sectores podrán ser ajustados, tanto en los límites entre sectores distintos como con el Suelo Urbanizable No Sectorizado, a fin de respetar el parcelario catastral

- g) Conservar y mantener en buen funcionamiento la urbanización ejecutada, hasta su recepción provisional por el Ayuntamiento.
- h) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, en los plazos establecidos o antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos señalados en la legislación urbanística aplicable y los que determina para el suelo urbano estas Normas.
- i) Edificar los solares en los plazos que fije el Plan Parcial, o en su defecto, en los plazos fijados en la legislación urbanística aplicable.

### Artículo 5.5 DEBER DE URBANIZAR.

1.- En suelo urbanizable, constituyen carga de urbanización a cargo de los propietarios con adjudicación de aprovechamientos dentro de la unidad de ejecución (propietarios del suelo del sector, propietarios de suelo de otro sector deficitario con adjudicaciones en ésta, propietarios de sistemas generales adscritos), en proporción a sus aprovechamientos respectivos, las siguientes obras, con el alcance establecido en el Reglamento de Gestión Urbanística:

- a) Las de vialidad, saneamiento, suministro de agua y energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería previstas en el ámbito de la unidad de ejecución, así como la parte correspondiente de las obras de urbanización de la estructura general y orgánica del territorio e implantación de los servicios que estén previstas en los planes y proyectos y sean de interés para la unidad de ejecución.
- b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exijan la ejecución de los Planes.

existente o referirse a elementos físicos concretos atendiendo a los siguientes criterios:

- a) Globalmente el ajuste no supondrá una alteración superior en más o menos el 5% de la superficie total del sector.
- b) Sólo se permitirá la extracción de parte del suelo urbanizable cuando sea como resultado de la ejecución asistemática de Sistemas Generales.
- c) En cualquier caso el ajuste se presentará mediante grafismo digital georeferenciado.
- d) No podrá incluir suelo no urbanizable.
- e) No podrá estar superpuesto o dejando vacíos en relación a terrenos colindantes con otra clasificación.

**Artículo 5.7 CONTENIDO Y DETERMINACIONES.**

1.- El Plan General regula su desarrollo en Planes Parciales mediante las disposiciones generales contenidas en estas Normas, así como mediante las determinaciones de carácter general y específico contenidas en este Título, en las Fichas reguladoras de los Sectores y en los planos.

2.- Las determinaciones que se regulan en estas Normas, y que se recogen en las Fichas y planos son las siguientes:

- a) Delimitación de los sectores para el desarrollo en Planes Parciales.
- b) Iniciativa del planeamiento, indicando si es pública o privada, y sistema de actuación preferente.
- c) Asignación de usos globales y fijación de su intensidad, señalando su edificabilidad bruta, real y aprovechamiento medio correspondiente.

- d) Fijación de algunos de los parámetros fundamentales de la ordenación y la edificación, cuyo carácter obligatorio u orientativo se establece en la Ficha de cada sector de suelo urbanizable.
- e) Localización y trazado preferente de algunos de los sistemas de viario secundario, de espacios libres y de equipamientos propios de cada sector, indicando el carácter vinculante o no de los mismos.
- f) Trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, saneamiento, energía eléctrica y otros servicios.
- g) Cuantificación de las reservas mínimas para espacios libres y equipamientos de cesión obligatoria que tendrán la consideración de vinculantes cuando resulten superiores a las establecidas con carácter general en la presentes Normas.
- h) Previsión de los lugares idóneos para albergar los contenedores que la Ordenanza de la Limpieza Pública y Gestión Municipal de Residuos Urbanos, prevea para la recogida de vidrio, papel-cartón, ropa-textil, etc.

**Artículo 5.8 REGULACIÓN DE LA ORDENACIÓN Y LA EDIFICACIÓN.**

1.- Los Planes Parciales regularán su ordenación interior y la disposición de la edificación de acuerdo con las indicaciones contenidas en las Fichas.

Cuando un Plan Parcial aplique a su ordenación interior más de un uso pormenorizado o calificación, habrá de establecerse dentro del Plan una zonificación que delimite los ámbitos de aplicación de cada uso o calificación abarcando, en cualquier caso, manzanas completas.

La aplicación de las calificaciones que se propongan se ajustará en sus principios y criterios al repertorio tipológico propuesto para el suelo urbano en estas Normas.

2.- Las Fichas reguladoras indican el techo edificable de cada Sector, expresado en edificabilidad bruta total. Este dato expresa las superficies edificables máximas que pueden destinarse a los usos lucrativos característicos y compatibles en el sector, no incluye la edificabilidad propia de los usos complementarios de equipamiento público, que no se computará para el cálculo del aprovechamiento medio.

La edificabilidad bruta total se destinará a los usos previstos para cada sector, con las compatibilidades y limitaciones previstas en estas Normas.

3.- Los Planes Parciales de Ordenación señalarán y fijarán de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística, las reservas de terrenos necesarias para parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión, centros culturales y docentes, templos, centros asistenciales y sanitarios y demás servicios de interés público y social, calculadas en m2 de suelo por cada 100 m2 de la edificabilidad bruta prevista, o, en el caso de los sectores de uso global terciario o industrial, en porcentaje sobre la superficie de suelo bruto del sector.

Estas cuantías mínimas serán las siguientes:

Para el suelo con uso global residencial o residencial-turístico se establecen las siguientes reservas mínimas de m2 de suelo por cada 100 m2 de techo edificable.

	<b>TOTAL</b>	<b>Espacio Libre</b>	<b>Otras Dotaciones</b>
Hasta 250 viviendas	30	18	12
Hasta 500 viviendas	40	18	22
Hasta 1000 viviendas	45	21	24
Conjuntos entre 1000 y 2000 viviendas	50	21	29
Conjuntos entre 2000 y 5000 viviendas	55	21	34
Conjuntos mayores 5000 viviendas	55	21	34

El suelo urbanizable ordenado y detallado de las Salinas de San Rafael queda exceptuado del cumplimiento de estos estándares por sus especiales condiciones de diseño y adscripción de sistemas generales.

Para los usos globales instalaciones productivas o terciario se establecen las siguientes reservas mínimas de porcentaje de suelo sobre la superficie total del ámbito:

<b>TOTAL</b>	<b>Espacio Libre</b>	<b>Otras Dotaciones</b>
17%	12	5

Además, en determinados sectores de Suelo Urbanizable se establecen, en la Ficha reguladora, reservas de superficie para dotaciones locales (viario, zonas verdes o equipamiento) que deberán respetarse como mínimos. Cuando no se indiquen reservas, deberá reservarse al menos la superficie que regula estas normas, que tendrá en todo caso la consideración de mínimo absoluto. Dando preferencia a las establecidas en la LOUA, y Reglamento de Planeamiento, mientras no sea desplazado, si fueran superiores.

Estas reservas tendrán, en todo caso, la consideración de públicas, debiendo señalar los Planes Parciales además de éstas otras reservas para dotaciones de carácter privado, como pueden ser las comerciales y los aparcamientos, conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Planeamiento y las Fichas reguladoras de estas Normas.

4.- Corresponde a los Planes Parciales la definición de las características técnicas y geométricas de toda la red viaria secundaria y de los aparcamientos, de acuerdo con lo que se expresa en el correspondiente Título de las Ordenanzas de este Plan General.

5.- Los Planes Parciales deberán garantizar la continuidad de los trazados viarios y la red de espacios libres establecidas por el Plan General para el conjunto de la estructura urbana y deberán respetar aquellos sistemas locales que se hallan definido y aparezcan expresamente reflejados en la documentación gráfica del Plan General.

### CAPÍTULO III. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE

#### Artículo 5.9 ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE.

1.- En Suelo Urbanizable se delimitan áreas de reparto, en la forma prevista por el artículo 58.1 a) LOUA sin perjuicio de lo dispuesto en el régimen transitorio de los sectores de suelo urbanizable provenientes del Plan General anterior, en la forma establecida en estas normas.

En conformidad con el artículo 60 c) de la LOUA las diferencias de aprovechamientos medios entre el aprovechamiento de las diferentes áreas de reparto superiores al diez por ciento, se justifican por sus usos globales diferenciados y sus propias características de edificación.

Área de Reparto	Categoría	Aprovechamiento Medio	Uso
ARZ-01	SUR-O	0,595 Uas/m2	Residencial-Turístico
ARZ-02	SUR-O	0,477 Uas/m2	Residencial
ARZ-04	SUR-S	0,352 Uas/m2	Residencial
ARZ-05	SUR-S	0,376 Uas/m2	Instalaciones Productivas
ARZ-06	SUR-S	0,345 Uas/m2	Terciario
ARZ-08	SUR-S	0,455 Uas/m2	Residencial-Turístico
ARZ-10	SUR-S	0,417 Uas/m2	Equipamiento
ARZ-11	SUR-ET	1,010 Uas/m2	Residencial
ARZ-12	SUR-ET	0,600 Uas/m2	Residencial

En las áreas de reparto ARZ-11 y ARZ-12, dada su singularidad al tratarse de suelos en transformación, se han respetado los aprovechamientos derivados de sus planeamiento heredados.

2.- Dichas áreas de reparto incluyen, además los Sistemas Generales adscritos para su gestión.

3.- Para cada área de reparto el Plan General fija el correspondiente aprovechamiento medio, expresado en metros cuadrados construidos por metros cuadrados de suelo, referido en todo caso al uso característico o predominante del área de reparto. A estos efectos, se fija

para cada sector incluido en la misma área de reparto el correspondiente coeficiente de ponderación que relacionan los distintos usos permitidos con el uso predominante determinado.

4.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 61 de la LOUA relativo a los coeficientes de uso y tipologías se establece el coeficiente que expresa el valor atribuido a cada uso pormenorizado en relación con los demás.

Estos coeficientes son los que contiene el capítulo reparto de cargas y beneficios en suelo urbano no consolidado, ya que son de aplicación tanto al suelo urbano no consolidado como al suelo urbanizable.

Estos coeficientes de uso y tipologías se aplican una vez calculados los m2 edificables en cada sector de suelo urbano no consolidado, distribuidos según usos pormenorizados, y se convierten en el aprovechamiento objetivo homogeneizado de cada sector.

A los efectos de definición de coeficientes de ponderación se desagregan los usos residenciales en uso de viviendas de protección oficial y uso de viviendas de renta libre, para poder así establecer de acuerdo con el artículo 61.4 de la LOUA coeficientes correctores específicos al objeto de compensar a aquellos propietarios de suelos destinados a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. El cálculo de aprovechamiento en la calificación residencial de viviendas de protección pública, estará afectado por el coeficiente de VPP: 0,45.



**Sistemas Generales Adscritos**

Denominación Sistema General	Uso	Id. SSGG	Superficie (m2)	Sector	Área de Reparto
Aparcamiento Hospital	Espacios libres	SG-AP-1A	27.009	Z-SAL-01	ARZ-01
Aparcamiento Hospital	Espacios libres	SG-AP-1B	5.304	Z-SAL-01	ARZ-01
Aparcamiento Ciudad Deportiva	Espacios libres	SG-AP-2	15.299	Z-SAL-01	ARZ-01
Nuevos accesos Parador-Roquetas de Mar/Urbanización	Viarío	SG-CIR-1*	743.790	Z-SAL-01	ARZ-01
Ciudad Deportiva	Equipamiento	SG-DEP-1	127.422	Z-SAL-01	ARZ-01
Parque Lomas del Puerto	Espacios libres	SG-EL-1	8.928	Z-PUE-01	ARZ-02
Parque Depósitos de Aguadulce	Espacios libres	SG-EL-6	8.043	Z-AGU-02	ARZ-04
Viarío Lomas del Puerto	Viarío	SG-ELV-1	7.541	Z-PUE-01	ARZ-02
Parque lineal Alicún	Espacios libres y viario	SG-ELV-2	81.129	Z-ALI-12	ARZ-05
Parque lineal Alicún	Espacios libres y viario	SG-ELV-3	7.900	Z-CAM-01	ARZ-04
Parque lineal Alicún	Espacios libres y viario	SG-ELV-4	13.460	Z-ALG-02	ARZ-06
Parque lineal Alicún	Espacios libres y viario	SG-ELV-5	24.082	Z-ALG-03	ARZ-06
Parque lineal Alicún	Espacios libres y viario	SG-ELV-6	15.289	Z-ALG-04	ARZ-05
Parque lineal La Rocalla	Espacios libres y viario	SG-ELV-7	45.945	Z-CAP-09	ARZ-05
Parque lineal La Rocalla	Espacios libres y viario	SG-ELV-8	3.685	Z-CAP-14	ARZ-05
Parque lineal La Rocalla	Espacios libres y viario	SG-ELV-9	14.968	Z-CAP-14	ARZ-05
Parque lineal La Rocalla	Espacios libres y viario	SG-ELV-10	17.104	Z-CAP-14	ARZ-05
Parque lineal La Rocalla	Espacios libres y viario	SG-ELV-11	40.299	Z-CAP-09	ARZ-05
Parque lineal La Rocalla	Espacios libres y viario	SG-ELV-12	2.051	Z-ROQ-05	ARZ-04
Parque lineal Las Marinas	Espacios libres y viario	SG-ELV-13	31.164	Z-MAR-06	ARZ-08
Parque lineal El Solanillo	Espacios libres y viario	SG-ELV-14	23.337	Z-SOL-05	ARZ-10
Parque lineal Las Marinas	Espacios libres y viario	SG-ELV-15	15.354	Z-SOL-05	ARZ-10
Parque lineal el Puerto	Espacios libres y viario	SG-ELV-16	7.233	Z-SOL-05	ARZ-10
Parque lineal el Puerto	Espacios libres y viario	SG-ELV-17	12.739	Z-ROQ-05	ARZ-04
Parque lineal el Puerto	Espacios libres y viario	SG-ELV-18	21.481	Z-ALG-08	ARZ-06
Parque lineal el Puerto	Espacios libres y viario	SG-ELV-19	16.873	Z-ALG-04	ARZ-05
Parque lineal el Puerto	Espacios libres y viario	SG-ELV-20	24.376	Z-ALG-04	ARZ-05
Hospital	Equipamiento	SG-H-1	43.039	Z-SAL-01	ARZ-01
Ampliación depuradora	Equipamiento	SG-IS-1A	35.285	Z-SAL-01	ARZ-01
Ampliación depuradora	Equipamiento	SG-IS-1B	33.985	Z-SAL-01	ARZ-01

Denominación Sistema General	Uso	Id. SSGG	Superficie (m2)	Sector	Área Reparto	de
Parque de Bomberos	Equipamiento	SG-IS-2	6.573	Z-ROQ-05	ARZ-04	
Parque arqueológico Turaniana	Espacios libres	SG-P-1A	13.768	Z-PAR-04	ARZ-06	
Parque arqueológico Turaniana	Espacios libres	SG-P-1B	12.428	Z-CAM-09	ARZ-06	
Parque arqueológico Turaniana	Espacios libres	SG-P-1C	33.854	Z-PAR-03	ARZ-06	
Parque arqueológico Turaniana	Espacios libres	SG-P-1D	28.356	Z-ALI-11	ARZ-05	
Parque en Aguadulce-Campillo del Moro	Espacios libres	SG-P-2A	12.871	Z-AGU-02	ARZ-04	
Parque en Aguadulce-Campillo del Moro	Espacios libres	SG-P-2B	8.098	Z-ALI-01	ARZ-04	
Parque en Aguadulce-Campillo del Moro	Espacios libres	SG-P-2C	21.451	Z-PAR-01	ARZ-06	
Parque en Aguadulce-Campillo del Moro	Espacios libres	SG-P-2D	24.512	Z-CAM-01	ARZ-04	
Parque protección EDAR	Espacios libres	SG-P-3A	42.088	Z-ALI-11	ARZ-05	
Parque protección EDAR	Espacios libres	SG-P-3B	65.753	Z-ALG-01	ARZ-05	
Parque protección EDAR	Espacios libres	SG-P-3C	10.613	Z-ALG-03	ARZ-06	
Parque comarcal de Roquetas de Mar -Salinas de San Rafael	Espacios libres	SG-PC-1A	44.086	Z-SAL-01	ARZ-01	
Parque comarcal de Roquetas de Mar -Salinas de San Rafael	Espacios libres	SG-PC-1B	320.558	Z-SAL-01	ARZ-01	
Parque comarcal de Roquetas de Mar -Salinas de San Rafael	Espacios libres	SG-PC-1C	29.455	Z-SAL-01	ARZ-01	
			2.148.577			

## ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANIZABLE

	Categoría	Uso global	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edif. Global (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Distrib. Usos (%)	Superf. Construida máx (m <sup>2</sup> )	Coef. Uso Porm.	Coef. VPP	Aprovech. Objetivo	Aprov. Medio
ARZ-01	Z-SAL-01	Residencial-turístico	2.390.584	0,82	100%	1.960.279	1,25	1,00	2.268.955	
	Comercial				26%	516.338			645.422	
	Hotelero				20%	392.056			744.906	
	Residencial libre				38%	736.869			736.869	
	Residencial VPP				16%	315.017			141.758	
SSGG			1.425.231					0		
	TOTAL ÁREA DE REPARTO ARZ-01		3.815.815		100%	1.960.279			2.268.955	0,595
ARZ-02	Z-PUE-01	Residencial	27.563	0,82	100%	22.601	1,25	1,00	21.014	
	Comercial				23%	5.162			6.453	
	Residencial libre				54%	12.207			12.207	
	Residencial VPP				23%	5.232			2.354	
	SSGG			16.468					0	
	TOTAL ÁREA DE REPARTO ARZ-02		44.031		100%	22.601			21.014	0,477
ARZ-04	Z-AGU-02	Residencial	41.545	0,60	100%	24.927	1,25	1,00	21.849	
	Comercial				10%	2.493			3.116	
	Residencial libre				63%	15.704			15.704	
	Residencial VPP				27%	6.730			3.029	
	SSGG			20.952					0	
	Z-ALI-01	Residencial	18.523	0,60	100%	11.114	1,25	1,00	9.741	
	Comercial				10%	1.111			1.389	
	Residencial libre				63%	7.002			7.002	
	Residencial VPP				27%	3.001			1.350	
	SSGG			8.098					0	
	Z-CAM-01	Residencial	59.682	0,60	100%	35.809	1,25	1,00	31.387	
Comercial				10%	3.581			4.476		
Residencial libre				63%	22.560			22.560		
Residencial VPP				27%	9.668			4.351		
SSGG			32.411					0		
Z-ROQ-05	Residencial	47.744	0,60	100%	28.647	1,25	1,00	25.109		
Comercial				10%	2.865			3.581		
Residencial libre				63%	18.047			18.047		
Residencial VPP				27%	7.735			3.481		
SSGG			21.363					0		
	TOTAL ÁREA DE REPARTO ARZ-04		250.319		100%	100.497			88.085	0,352
ARZ-05	Z-ALG-01	Instalac. Productivas	201.892	0,50	100%	100.946	1,25	1,00	103.470	
	Comercial				10%	10.095			12.618	
	Instal. Productivas				90%	90.851			90.851	
	SSGG			73.446					0	
Z-ALG-04	Instalac. Productivas	155.500	0,50	100%	77.750	1,25	1,00	79.694		

Categoría	Uso global	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edif. Global (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Distrib. Usos (%)	Superf. Construida máx (m <sup>2</sup> )	Coef. Uso Porm.	Coef. VPP	Aprovech. Objetivo	Aprov. Medio
Comercial				10%	7.775	1,25	1,00	9.719	
Instal. Productivas				90%	69.975	1,00	1,00	69.975	
SSGG		56.538				0,00	0,00	0	
Z-ALI-11	Instalac. Productivas	160.644	0.50	100%	80.322			82.330	
Comercial				10%	8.032	1,25	1,00	10.040	
Instal. Productivas				90%	72.290	1,00	1,00	72.290	
SSGG		58.426				0,00	0,00	0	
Z-ALI-12	Instalac. Productivas	223.163	0.50	100%	111.581			114.371	
Comercial				10%	11.158	1,25	1,00	13.948	
Instal. Productivas				90%	100.423	1,00	1,00	100.423	
SSGG		81.129				0,00	0,00	0	
Z-CAP-09	Instalac. Productivas	235.963	0.50	100%	117.981			120.931	
Comercial				10%	11.798	1,25	1,00	14.748	
Instal. Productivas				90%	106.183	1,00	1,00	106.183	
SSGG		86.244				0,00	0,00	0	
Z-CAP-14	Instalac. Productivas	98.349	0.50	100%	49.174			50.404	
Comercial				10%	4.917	1,25	1,00	6.147	
Instal. Productivas				90%	44.257	1,00	1,00	44.257	
SSGG		35.757				0,00	0,00	0	
<b>TOTAL ÁREA DE REPARTO ARZ-05</b>									
		1.467.051			537.755			551.199	0.376
Z-ALG-02	Terciario	36.998	0.50		18.499			18.499	
Comercial				100%	18.499	1,00	1,00	18.499	
SSGG		13.460				0,00	0,00	0	
Z-ALG-03	Terciario	107.240	0.50		53.620			47.990	
Aparcamientos				35%	18.767	0,70	1,00	13.137	
Comercial				65%	34.853	1,00	1,00	34.853	
SSGG		38.981				0,00	0,00	0	
Z-ALG-08	Terciario	59.087	0.50		29.544			29.544	
Comercial				100%	29.544	1,00	1,00	29.544	
SSGG		21.481				0,00	0,00	0	
Z-CAM-09	Terciario	33.933	0.50		16.967			16.967	
Comercial				100%	16.967	1,00	1,00	16.967	
SSGG		12.428				0,00	0,00	0	
Z-PAR-01	Terciario	46.785	0.50		23.392			23.392	
Comercial				100%	23.392	1,00	1,00	23.392	
SSGG		21.451				0,00	0,00	0	
Z-PAR-03	Terciario	92.727	0.50		46.364			46.364	
Comercial				100%	46.364	1,00	1,00	46.364	
SSGG		33.854				0,00	0,00	0	
Z-PAR-04	Terciario	36.715	0.50		18.357			18.357	
Comercial				100%	18.357	1,00	1,00	18.357	
SSGG		13.768				0,00	0,00	0	

ARZ-06

	Categoría	Uso global	Superficie (m <sup>2</sup> )	Edif. Global (m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> )	Distrib. Usos (%)	Superf. Construida máx (m <sup>2</sup> )	Coef. Uso Porm.	Coef. VPP	Aprovech. Objetivo	Aprov. Medio	
ARZ-08	TOTAL ÁREA DE REPARTO ARZ-06										
	Z-MAR-06	Residencial-turístico	568.911	0,60	100%	206.743	1,25	1,00	201.113	0,354	
	Comercial		71.436		10%	42.862			46.698		
	Hotelero				20%	8.572			16.287		
	Residencial libre				49%	21.002			21.002		
ARZ-10	TOTAL ÁREA DE REPARTO ARZ-08										
	Z-SOL-05	Equipamiento	102.600	0,60	100%	42.862	1,25	1,00	46.698	0,455	
	Comercial		104.902		100%	62.941			62.941		
	Equipamiento				100%	0			0		
	SSGG		45.924			62.941			62.941		
ARZ-11	TOTAL ÁREA DE REPARTO ARZ-10										
	Z-AGU-03	Residencial	73.087	0,74	100%	54.418	1,00	1,00	73.824	0,417	
	Residencial				100%	54.418			0		
	SSGG		0			0			0		
	TOTAL ÁREA DE REPARTO ARZ-11		73.087			54.418	0,00	0,00	73.824	1,010	
ARZ-12	TOTAL ÁREA DE REPARTO ARZ-12										
	Z-PAR-07	Residencial	65.211	0,62	100%	40.698	1,00	1,00	39.129		
	Residencial Plurifamiliar					37.593			35.713		
	Residencial Unifamiliar					3.105			3.416		
	SSGG		0			0			0		
TOTAL ÁREA DE REPARTO ARZ-12		65.211			40.698			39.129	0,600		



### **Artículo 5.10 PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL SUELO URBANIZABLE.**

Con objeto de garantizar el efectivo desarrollo de las previsiones del Plan General, se establece el siguiente calendario de planeamiento y ejecución:

1.- Los propietarios de suelo urbanizable que representen al menos el 40% del suelo de cada sector deberán presentar a la Administración actuante un Avance del correspondiente Plan Parcial del Sector en el plazo de tres meses desde la fecha de programación contenida en la ficha de planeamiento del sector correspondiente. Dicho Avance deberá contener las determinaciones fundamentales (trazados, usos y localizaciones de cesiones) de la ordenación pretendida de acuerdo a las determinaciones de Plan General, relación de propietarios afectados (del sector y de los sistemas generales incluidos o adscritos) con sus coeficientes de participación, la delimitación de una o varias unidades de ejecución que permitan el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización y compromiso de presentación del Documento de Plan Parcial en el plazo de dos meses, de acuerdo al Avance aprobado o a las observaciones al mismo que el Ayuntamiento comunique.

Aprobado definitivamente el Plan Parcial, cuando el sistema de actuación establecido sea el de Compensación y en los casos en que conforme a la legislación urbanística sea necesaria la constitución de la Junta de Compensación, los propietarios que representen al menos el 50% de la superficie de la unidad o unidades de ejecución delimitadas en el instrumento de planeamiento, estarán obligados, sin perjuicio de las demás formas de iniciativa establecidas en la LOUA, al cumplimiento de los plazos máximos establecidos en el Reglamento de Gestión, para presentar ante la Administración urbanística actuante los Proyectos de Estatutos y las Bases de Actuación para la constitución de la Junta de Compensación; y una vez constituida la misma, en el plazo máximo de un mes, la Junta de Compensación formulará y presentará para su tramitación y aprobación por la Administración urbanística actuante, el Proyecto de Reparcelación.

El plazo máximo para iniciar la ejecución de las obras de urbanización será de dieciocho meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.

2.- El incumplimiento de cualquiera de los plazos establecidos en el apartado anterior, o la inadecuación de los instrumentos de planeamiento o gestión, presentados por los propietarios a la legalidad vigente o a las determinaciones del Plan General supondrá el cambio, por la Administración urbanística actuante del sistema de gestión privado, en los términos previstos por la LOUA.

3.- En los casos en que existan causas justificadas, a juicio de la Administración urbanística actuante, para el incumplimiento de los plazos establecidos para la constitución de la Junta de Compensación, aprobación de Bases y Estatutos, o Proyecto de Reparcelación, el Ayuntamiento podrá acordar una ampliación de plazo, proporcionado a las causas apreciadas, o el cambio al sistema de Cooperación, si este sistema de gestión resultara más conveniente para superar las dificultades objetivas existentes.

4.- Por acuerdo unánime de los propietarios incluidos en una unidad de ejecución, la Administración urbanística actuante tramitará y aprobará conjunta y simultáneamente los Proyectos de Estatutos, Bases de Actuación, de Compensación y, en su caso, el Proyecto de Urbanización, con el Plan Parcial que delimite la unidad de ejecución, sin perjuicio de que, en su caso, queden condicionados a la aprobación definitiva del Plan Parcial.

Lo dispuesto en el apartado 4 anterior será de aplicación para la tramitación y aprobación del Proyecto de Reparcelación, si el sistema de actuación es el de Cooperación.

5.- Los propietarios de suelo urbanizable proveniente del planeamiento anterior deberán ejecutar las obras de urbanización en el plazo de veinticuatro meses a partir de la aprobación definitiva del Plan General, si no existieran causas ajenas a los mismos que impidieran completar trámites pendientes del sistema de Gestión. En caso de incumplimiento imputable a los propietarios se estará a lo dispuesto en los apartados 2 y 3 anteriores.

### **Artículo 5.11 DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANIZABLE.**

1.- En suelo urbanizable sectorizado, todos los terrenos de cada Sector deberán incluirse en unidades de ejecución cuya delimitación se contendrá en el Plan Parcial que los desarrolle. De no efectuarse mención expresa se considerará que cada sector constituye una sola unidad de ejecución.

2.- En suelo urbanizable ordenado, cada uno de los sectores delimitados por el Plan General constituyen ámbitos de gestión (unidades de ejecución) a los efectos del cumplimiento de los deberes urbanísticos.

En el caso de actuar por el sistema de cooperación, el Ayuntamiento podrá dividir justificadamente estos ámbitos de gestión y establecerá sus plazos de ejecución.

3.- En todo caso, no se podrán delimitar unidades de ejecución dentro de un mismo sector cuya diferencia de aprovechamiento entre sí, en relación al aprovechamiento lucrativo del sector, sea superior al 15 por 100 de éste.

### **Artículo 5.12 CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACIÓN.**

1.- El suelo urbanizable estará sometido, con carácter general, a los requisitos relacionados con el régimen urbanístico de estas Normas.

Sin embargo, podrán realizarse las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales determinantes del desarrollo urbano, así como las de carácter provisional conforme a lo previsto en estas Normas y legislación urbanística.

2.- Igualmente, podrá edificarse en esta clase de suelo antes de que los terrenos tengan la condición de solar, siempre que se cumplan las siguientes condiciones:

- a) Deben estar aprobados los correspondientes Planes Parciales, los Proyectos de Urbanización y firmes en vía administrativa los

acuerdos de aprobación definitiva de los Proyectos de Equidistribución.

- b) Se deberán cumplir además los requisitos previstos en los artículos de estas Normas relativas a la ejecución en suelo urbano.

## **CAPÍTULO IV. SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.**

### **Artículo 5.13 SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.**

1. En consonancia con el artículo 47 de la LOUA constituye el Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUR-NS), el restante suelo apto para urbanizar del Municipio atendiendo a sus características naturales, su capacidad de integración de usos urbanísticos así como a las exigencias de un crecimiento racional y sostenible, cuya ordenación no se establece con carácter suficiente, ni se sectoriza en ámbitos para su desarrollo preciso, sin perjuicio de que se proceda a su delimitación a los simples efectos de su identificación y diferenciación respecto a las demás clases y categorías de suelo así como para establecer su régimen de incompatibilidades de uso.

2. Su localización se justifica, fundamentalmente, en aquellas áreas de expansión inmediata del entorno del Suelo Urbano o Urbanizable que permiten dirigir, cerrar o completar el crecimiento urbano, en un proceso racionalizador de ocupación del espacio de influencia de éste.

3. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización se deberá incorporar la justificación de la delimitación del ámbito sectorizado que deba ser objeto de desarrollo urbanístico debiéndose garantizar que constituya una unidad urbanística integrada en la estructura general y orgánica establecida por el presente Plan General.

**Artículo 5.14 CONDICIONES URBANÍSTICAS GENERALES PARA LA SECTORIZACIÓN.**

1. No podrá iniciarse el desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado en detrimento de las previsiones de programación del Plan General, contra sus prioridades o previsiones.
2. Para poder iniciarse el desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado debe estar garantizada la conexión, en óptimas condiciones de funcionamiento, a las redes generales de los servicios infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica y el grado de ejecución del resto de los sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable delimitados por el Plan General haya alcanzado un porcentaje de ejecución superior al 60%. En todo caso corresponderá al Ayuntamiento la valoración de la oportunidad de proceder a la iniciación del proceso de transformación urbanística teniendo presente tanto el cumplimiento de los condicionantes establecidos en estas Normas como los mayores beneficios que para el interés público se derivan de ello. A tal fin los propietarios podrán incorporar en la propuesta de iniciativa para la formulación del Plan de Sectorización aquellas mejoras que para el Patrimonio Municipal del Suelo se puedan derivar en caso de aceptación de la misma.

3. En todos los casos serán prioritarias y preferentemente promovidos o seleccionados, entre opciones similares de usos globales, los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado más próximos al Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado, antes que los más próximos al Urbanizable Sectorizado y, en ambos casos, los que impliquen menores costos económicos en infraestructuras de conexión a los sistemas existentes en orden a evitar espacios intersticiales vacíos o saltos en el proceso urbanizados.

4. La delimitación del ámbito de los Planes de Sectorización en la totalidad del Suelo Urbanizable No Sectorizado, para su adecuada inserción en la estructura urbana general y orgánica del municipio, se decidirá de tal forma que no se dejen superficies residuales de Suelo Urbanizable No Sectorizado, entre estos y el Suelo Urbano o el Urbanizable, cuyas dimensiones, estructura y usos o actividades, por su marginalidad o inadecuada estructuración resultante, no permitan el

desarrollo ulterior de éstas mediante otros Planes de Sectorización en unidades urbanísticas integradas autosuficientes; procediéndose necesariamente a la incorporación integradora de tales áreas residuales en el mismo Plan de Sectorización.

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

**Artículo 5.15 RELACIÓN DE LOS ÁMBITOS EN EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.**

Los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado establecidos en el presente Plan General son:

Núcleo	Ámbito	Superficie	Uso
Campillo del Moro	SUR-NS-Campillo del Moro	478.452	Residencial
	SG-CAM-01	92.303	
El Parador Las Losas	SUR-NS-El Parador	272.020	Residencial
Ctra. Alicún	SUR-NS-Las Losas	15.349	Residencial
	SUR-NS-Ctra. Alicún SG-ALI-01	806.162	
Algaída	SUR-NS-Algaída	118.004	Residencial

Núcleo	Ámbito	Superficie	Uso
	SG-PUE-05	25.279	
	SG-PUE-06	3.943	
	SG-PUE-07	34.670	
	SG-PUE-08	151.779	
Las Marinas	SUR-NS-Las Marinas	748.595	Residencial-turístico
	SG-MAR-01	26.373	
	SG-MAR-02	82.101	
	SG-MAR-03	161.912	
El Solanillo	SUR-NS El Solanillo	241.199	Residencial
	SG-SOL-01	26.248	
	SG-SOL-02	21.784	
	SG-SOL-03	21.390	
	SG-SOL-04	13.128	
	SG-SOL-05	27.353	
	SG-SOL-06	27.967	
	SG-SOL-07	15.821	
	SG-SOL-08	114.279	
	SG-SOL-09	134.489	
Total SUR-NS Residencial		3.693.525	
Total SUR-NS Residencial-Turístico		748.595	
Total SUR-NS		4.442.120	
Total SSGG SUR-NS		1.708.187	

**Artículo 5.16 CONDICIONES ESPECÍFICAS PARA LA SECTORIZACIÓN Y ORDENACIÓN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.**

1. El objetivo principal del Plan de Sectorización o Planes de Sectorización que se delimiten será implantar grandes dotaciones territoriales e integrar en la ordenación el desarrollo de actividades residenciales y turísticas.

Núcleo	Ámbito	Superficie	Uso
	SG-ALG-01	43.933	
	SG-ALG-02	45.012	
	SG-ALG-03	44.269	
	SG-ALG-04	5.093	
	SG-ALG-05	1.952	
	SG-ALG-06	2.619	
	SG-ALG-07	38.907	
Roquetas Pueblo	SUR-NS-Roquetas Pueblo	418.712	Residencial
	SG-ROQ-01	47.982	
	SG-ROQ-02	30.109	
	SG-ROQ-03	9.010	
	SG-ROQ-04	12.820	
	SG-ROQ-05	4.263	
	SG-ROQ-06	5.542	
Ctra. Majonera	SUR-NS-Ctra. Majonera	136.923	Residencial
		797.798	
Las Capitanas	SUR-NS-Las Capitanas	77.282	
	SG-CAP-01	29.778	
	SG-CAP-02	21.838	
	SG-CAP-03	20.715	
	SG-CAP-04	98.039	
	SG-CAP-05	51.145	
	SG-CAP-06	4.531	
	SG-CAP-07	60.267	
	SG-CAP-08	42.985	
Puerto	SUR-NS-Puerto	408.906	Residencial
	SG-PUE-01	2.321	
	SG-PUE-02	12.294	
	SG-PUE-03	1.031	
	SG-PUE-04	6.104	

2. La superficie de suelo de Sistemas Generales prevista en el presente documento deberá ser completada en el correspondiente plan de sectorización hasta alcanzar como mínimo los 8,5 m<sup>2</sup> de suelo por habitante.

3. Los usos globales permitidos de cada uno de los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado son:

- a) En los ámbitos SUR-NS-Las Marinas, el Uso Global es el Residencial-Turístico.
- b) En los demás ámbitos el Uso Global es el Residencial.

4. En los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado establecidos por el presente Plan General, tienen la consideración de usos incompatibles el uso global de Instalaciones Productivas.

5. La edificabilidad atribuida sobre el total del ámbito del Suelo Urbanizable No Sectorizado será máxima del 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s.

- a) Del total de la edificabilidad asignada, la destinada a Usos Terciarios será como mínimo del 10%.
- b) En los sectores residencial-turísticos, del total de la edificabilidad asignada, la destinada a los Usos Hoteleros, se situará como mínimo en el 20%.

6. La densidad de viviendas será de 60 viviendas por hectárea sobre el total del ámbito del Suelo Urbanizable No Sectorizado, destinándose como mínimo a reserva de vivienda protegida el treinta por ciento (30%) de la edificabilidad total residencial.

7. La ordenación pormenorizada incorporará, manteniendo el trazado propuesto por el Plan General, los tramos de los Sistemas Generales de Vialidad urbana, asumiendo las cargas de urbanización externas correspondientes a la continuidad con la trama urbana.

### **Artículo 5.17 INCORPORACIÓN A LOS PATRIMONIOS PÚBLICOS DEL SUELO.**

Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado, son susceptibles de incorporarse a los Patrimonios Públicos del Suelo, previa delimitación de su área, mediante el sistema de actuación por expropiación.

### **Artículo 5.18 FACULTADES DE LOS PROPIETARIOS DE TERRENOS CLASIFICADOS COMO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.**

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

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

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

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



**Artículo 5.19 RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.**

1. Según establece el artículo 53 de la LOUA, mientras no cuenten con la aprobación del Plan de Sectorización así como con la aprobación de su ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable no sectorizado, sólo podrán autorizarse:

- a) las obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos, especialmente aquellas correspondientes a la ejecución de los Sistemas Generales previstos en estos suelos por el vigente Plan General que tengan una incidencia e interés superior al propio ámbito.
- b) las construcciones e instalaciones de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera la Administración Urbanística Municipal, y sin derecho a indemnización. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso, de las construcciones e instalaciones, y el deber de cese y demolición sin derecho a indemnización a requerimiento del municipio.
- c) las actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social, y no se trate de usos incompatibles establecidos por el Plan General en la zona del suelo urbanizable no sectorizado de que se trate.

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

## **TÍTULO SEXTO. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.**

### **CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES.**

#### **Artículo 6.1 SUJETOS DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.**

Corresponde al Ayuntamiento, en el ámbito de sus competencias y sin perjuicio de las establecidas por la legislación a favor de otras Administraciones, la dirección, inspección y control de la actividad de ejecución del Plan General y sus instrumentos de desarrollo, con la participación, en los términos establecidos por la legislación urbanística, de los particulares.

#### **Artículo 6.2 ENTIDADES URBANÍSTICAS COLABORADORAS.**

- 1.- Los particulares podrán participar en la gestión urbanística mediante Entidades urbanísticas colaboradoras, que se regirán por sus Estatutos, en los términos previstos por la legislación urbanística.
- 2.- Son Entidades urbanísticas colaboradoras, las que determina el artículo 24.2 del Reglamento de Gestión Urbanística: Juntas de Compensación, Asociaciones administrativas de propietarios en el sistema de cooperación y Entidades de conservación.
- 3.- El régimen jurídico está constituido por lo establecido en la LOUA y, en lo que sean aplicación hasta tanto sean desplazados por el desarrollo reglamentario de la LOUA, por el Reglamento de Gestión Urbanística.
- 4.- Las Entidades de conservación son de constitución obligatoria cuando el Plan disponga que la conservación de las obras e instalaciones recae sobre los propietarios de la unidad de ejecución.

### **Artículo 6.3 CONVENIOS URBANÍSTICOS.**

1.- Para el mejor y más eficaz desarrollo de la actividad urbanística, el Ayuntamiento podrá suscribir convenios de colaboración con personas físicas y jurídicas tanto públicas como privadas.

2.- Dichos convenios no podrán limitar el ejercicio de competencias de la Administración pública, ni vincular o condicionar la función pública de la actividad urbanística, especialmente la potestad de planeamiento, ni alterar las determinaciones del planeamiento que ejecutan, ni perjudicar derechos e intereses de terceros y se regirán por los principios de legalidad, transparencia y publicidad, manteniendo los mismos en régimen de consulta pública.

3.- En ningún caso, podrán dispensar del cumplimiento de los deberes urbanísticos o suponer disminución de los deberes y cargas previstos en el planeamiento.

4.- El Ayuntamiento no se obligará mediante la suscripción de Convenio urbanístico a la aprobación de figura de planeamiento con contenidos específicos contrarios al espíritu y principios rectores de la legislación urbanística ni a la concesión de aprovechamientos urbanísticos concretos, que no deriven del cumplimiento de los deberes urbanísticos determinados en la Ley.

5.- La preparación, tramitación, aprobación y efectos de los convenios queda sometida a lo dispuesto la LOUA, garantizando de manera prioritaria la transparencia y publicidad que ésta establece.

### **Artículo 6.4 DESARROLLO TEMPORAL DE LA EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL.**

1.- Las actuaciones previstas para el desarrollo y ejecución de las determinaciones del Plan General deberán sujetarse al orden de prioridad y plazos señalados en el Programa de Actuación.

2.- El incumplimiento por la iniciativa privada o pública, no municipal, de las previsiones vinculantes del Programa, facultará al Ayuntamiento, en función del interés urbanístico y previa declaración formal del

incumplimiento, para formular directamente el planeamiento de desarrollo que proceda, modificar la delimitación de los ámbitos de actuación de que se trate, alterar la programación prevista de los suelos urbanizables sectorizados, fijar o sustituir los sistemas de actuación aplicables y expropiar, en su caso, los terrenos que fueran precisos, en los términos previstos por la legislación urbanística.

### **Artículo 6.5 INSTRUMENTOS PARA LA EJECUCIÓN DE LAS PREVISIONES DEL PLAN GENERAL.**

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

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

### **Artículo 6.6 REGISTRO DE INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO Y GESTIÓN.**

Con la finalidad de garantizar en la mayor medida posible la Publicidad en la gestión y ejecución de las previsiones del Plan y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 40 LOUA, el Ayuntamiento desde la entrada en vigor del presente Plan General, formalizará el Registro en el que se inscribirán:

- a) Los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento y gestión; así como sus modificaciones.
- b) Las Sentencias y Resoluciones administrativas que afecten a los instrumentos a que se refiere el apartado anterior.
- c) Los Convenios Urbanísticos, en los términos previstos por la LOUA

## CAPÍTULO II. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN.

### Artículo 6.7 DEFINICIÓN Y CLASES.

1.- Se denominan instrumentos de ordenación aquellos cuya finalidad es desarrollar o complementar las determinaciones del Plan General o del planeamiento territorial, en los términos previstos por la legislación urbanística.

2.- El desarrollo del Plan General se instrumentará mediante las siguientes figuras de planeamiento:

- a. Planes Parciales.
- b. Planes Especiales.

3.- El Plan General o alguna de las figuras de planeamiento señaladas, puede ser complementada mediante las siguientes figuras:

- a) Estudios de Detalle, como complemento del Plan General, o de Planes Especiales de Reforma Interior para el suelo urbano, y de Planes Parciales para el suelo urbanizable.
- b) Ordenanzas Especiales, para la regulación de aspectos complementarios de planeamiento, bien por remisión expresa del Plan General, bien porque resulte conveniente para su mejor desarrollo o aclaración.

### Artículo 6.8 PLANES PARCIALES.

1.- Los planes parciales tienen por objeto:

- a) El establecimiento, en desarrollo del Plan General, de la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada de sectores enteros de suelo urbano no consolidado en los casos previstos por el Plan General y de suelo urbanizable sectorizado.
- b) La modificación, para su mejora, de la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo en el

presente Plan para sectores enteros de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado, con respeto a la ordenación estructural establecida en el Plan General de conformidad con los criterios y directrices que este establece.

2.- Los Planes parciales contendrán las determinaciones que para ellos establece el artículo 13.3 LOUA.

3.- Asimismo contendrán los documentos previstos en el artículo 19 LOUA y hasta que sean desplazados por el desarrollo reglamentario de la LOUA, en lo que resulte de aplicación los documentos previstos en los artículos 57 al 64 del Reglamento de Planeamiento.

4.- Los Planes Parciales se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones de las Fichas reguladoras de los ámbitos que han de desarrollarse mediante planeamiento parcial.

### Artículo 6.9 PLANES ESPECIALES.

1.- En desarrollo del Plan General podrán formularse Planes Especiales, estén o no previstos por aquél, para cualquiera de las finalidades establecidas en el artículo 14.1 de la LOUA.

2.- Los Planes Especiales previstos por el Plan General se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones contenidas en las Fichas correspondientes.

3.- Según su finalidad, podrán formularse los siguientes tipos de Planes Especiales:

- a) De Reforma Interior, cuando tengan por finalidad el señalamiento de las alineaciones, la asignación de los usos, la regulación parcelaria o la composición de la urbanización, así como cualquiera otras análogas que supongan modificación del espacio público o calificación del suelo.
- b) De Mejora Urbana, cuando tengan por finalidad la reurbanización de áreas urbanas homogéneas, la ordenación

- d) detallada y delimitación de los espacios públicos, la programación de obras y proyectos, la definición de las características de la urbanización, así como cualquiera otras análogas dirigidas a la mejora de la red de espacios públicos, siempre que no otorguen aprovechamientos urbanísticos no previstos en el Plan General.
- e) De Protección, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de áreas, la fijación de ordenanzas para la catalogación, la mejora de edificación, la pormenorización de usos o la ordenación detallada de áreas monumentales, así como cualquiera otras dirigidas a la protección y mejora de la edificación o del espacio público.
- f) De Sistemas Generales, cuando tengan por objeto la definición detallada del Sistema General, la pormenorización de usos y definición de las compatibilidades de los mismos, la definición y programación de obras y proyectos o la ordenación detallada de los bordes del sistema, así como cualquiera otras análogas dirigidas al desarrollo de la ordenación de los suelos afectados por el sistema y su entorno.
- g) De Dotación de Equipamientos e Infraestructuras, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada de las alineaciones, trazados y características de las dotaciones, redes de infraestructuras y servicios, la programación de obras y proyectos o cualquier otra análoga. En ningún caso estos Planes podrán sustituir a los proyectos de urbanización o de obra civil.
- h) De Mejora del Medio Rural, cuando tengan por finalidad la restitución del uso agrícola del suelo, la mejora de las infraestructuras, redes y servicios para el uso agropecuario, la restitución del paisaje, la protección de zonas de especial valor agrícola, así como cualquiera otras análogas, dirigidas a la protección y mejora del suelo no urbanizable.
- 4.- Los Planes Especiales tendrán el contenido necesario y adecuado a su objeto y deberán redactarse con el grado de desarrollo preciso en función de objeto, incorporarán las siguientes precisiones:
- a) La Memoria justificativa recogerá las conclusiones del análisis urbanístico, razonando los criterios para la adopción de las determinaciones del planeamiento. Expondrá justificadamente los extremos siguientes:
- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
  - Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial y las del Plan General.
  - Fundamento y objetivos que aconsejan en su caso dividir el ámbito territorial del Plan Especial a efectos de su gestión urbanística, así como las razones para la elección del sistema o sistemas de actuación.
  - Cuanta documentación fuere precisa en función de los objetivos y características del Plan Especial.
- b) Cuando se trate de Planes Especiales de Reforma Interior cuyo objeto sea la realización de operaciones integradas, su tramitación deberá garantizar el máximo conocimiento de la población afectada y la Memoria justificativa contendrá, además de los extremos indicados en el apartado a), la justificación detallada de los siguientes aspectos:
- Razones que justifiquen las dimensiones del equipamiento comunitario en función de las necesidades de la población y de las actividades previstas en el territorio ordenado.
  - Razones por las que se destinan a uso público o privado los diferentes terrenos o edificios.
  - Articulación, en forma de sistema, de los elementos comunitarios fundamentales de la ordenación y de su integración con los sistemas generales establecidos por el Plan General.
  - Estudio completo de las consecuencias sociales y económicas de su ejecución, y señalamiento de las medidas que garanticen la defensa de la población afectada.
- 5.- El contenido de las determinaciones y la documentación de los Planes Especiales de Reforma Interior será igual a la de los Planes Parciales, salvo



que fuere innecesario por no guardar relación con las características de la reforma.

6.- Los Planes Especiales de Mejora Urbana y Dotación de Equipamiento o Infraestructura, además de la documentación necesaria en función de su naturaleza contendrán:

- a) Memoria justificativa, que recogerá las conclusiones de los análisis y estudios efectuados, expresando los criterios para la adopción de sus determinaciones. Igualmente expondrán los siguientes extremos:
- Razones que han aconsejado la formulación del Plan Especial.
  - Relación existente entre las determinaciones y previsiones del Plan Especial, y las correspondientes del Plan General.

b) Programa de Actuación y Estudio Económico Financiero, en los que se recogerán las actuaciones del Plan Especial, se fijará las pautas para su ejecución y se asignará las inversiones a los agentes que intervengan en su ejecución.

7.- Los Planes Especiales de Mejora Urbana podrán ser redactados por el Ayuntamiento, por los particulares o, en su caso, por la Administración actuante. Los Planes Especiales de Dotación de Equipamiento e Infraestructura, podrán ser redactados por el Ayuntamiento, particulares o por las compañías suministradoras.

8.- Cuando la finalidad del Plan Especial sea establecer infraestructuras, servicios básicos, dotaciones o equipamientos generales, o la de habilitar Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen de suelo no urbanizable, los Planes Especiales deberán valorar y justificar de manera expresa la incidencia de sus determinaciones con las que, con carácter vinculante, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales.

### Artículo 6.10 ESTUDIOS DE DETALLE.

1.- Además de los casos previstos en este Plan General o los que pudiesen establecer los Planes Especiales de Reforma interior en el suelo urbano no consolidado, o los Planes Parciales en el suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado, podrán redactarse cuando fuese necesario Estudios de Detalle con alguno o varios de los siguientes objetivos:

- a) Establecer alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento.
- b) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades o el aprovechamiento asignado por los Planes.
- c) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior de dominio privado y espacios libres, en superficies con entidad suficiente a estos efectos. Deberán respetarse en todo caso las determinaciones del planeamiento en cuanto a edificabilidad y usos permitidos y prohibidos.
- d) Establecer el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

2.- Los Estudios de Detalle se redactarán en aquellos supuestos en que así aparezca dispuesto en las presentes Normas o en los instrumentos de planeamiento de desarrollo del Plan General, o cuando el órgano municipal competente lo considere necesario, por propia iniciativa o a propuesta de los interesados, en atención a las circunstancias urbanísticas de una actuación o un emplazamiento determinado.

3.- El contenido de los Estudios de Detalle será el previsto en el artículo 66 del Reglamento de Planeamiento, en tanto este no sea desplazado por el desarrollo reglamentario de la LOUA, con las especificaciones que se señalan en éstas Normas.

### **Artículo 6.11 ORDENANZAS DE URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN QUE INCIDEN EN LA ACTIVIDAD URBANÍSTICA.**

1.- El presente Plan General incluye en su normativa las Ordenanzas de Edificación y las de Urbanización completando así la ordenación urbanística realizada en el mismo.

2.- Las Ordenanzas Municipales de edificación y urbanización incluidas en el presente Plan General podrán ser completadas, si fuera necesario ajustarse a las disposiciones sectoriales que le afecten, por el Ayuntamiento, siguiendo el procedimiento establecido.

3.- Las modificaciones o ajustes a introducir se deberán a las nuevas disposiciones sectoriales reguladoras de la seguridad, salubridad, habitabilidad, y calidad de las construcciones y edificaciones, y de la protección del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico, todo ello en referencia exclusiva para regular los aspectos morfológicos, incluidos los estéticos, y cuantas otras condiciones, no definitivas directamente de la edificabilidad y destino del suelo.

### **Artículo 6.12 CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO.**

Cada uno de los sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado, sectores de Suelo Urbano No Consolidado y Áreas de Reforma Interior que requieren Plan Parcial o Plan Especial, se ordenarán con arreglo a las determinaciones y parámetros particulares que se definen para ellos en la Normativa Urbanística particular y fichas individualizadas que se incluyen, así como con los criterios de ordenación definidos en los planos y con los que se enumeran a continuación:

1º. Las reservas de terrenos de carácter local para parques y jardines públicos, zonas deportivas públicas y de recreo y expansión, centros culturales o docentes, asistenciales, viales y sanitarios, a establecer por el planeamiento de desarrollo en los sectores respetarán los mínimos establecidos en las fichas anexas del presente Plan.

2º. Las zonas de reserva para parques y jardines, dotaciones y equipamientos comunitarios de carácter local en el interior de los sectores y áreas de reforma interior se localizarán preferentemente en el centro de accesibilidad del sector o área de reforma interior, de manera que el servicio a sus usuarios garantice un mínimo de recorridos y se obtenga su integración en la estructura urbanística general del Plan.

3º. Las reservas de suelo para centros docentes se realizarán:

- a) Buscando las agrupaciones que permitan instalar unidades completas, de acuerdo con la legislación educativa vigente.
- b) Distribuyéndolos adecuadamente para conseguir que las distancias a recorrer por la población escolar sea lo más reducida posible, debiéndose garantizar el acceso a los mismos, tanto desde la red viaria como desde la red peatonal.

4º. Los elementos más significativos del paisaje (modelo del terreno, agrupaciones de árboles, elementos morfológicos e hidrológicos, etc.) se conservarán, procurando su integración en el sistema de espacios públicos.

5º. El sistema de espacios libres se diseñará distribuido de tal forma que ofrezca una accesibilidad y centralidad adecuada a sus usuarios, dimensionándolo y configurándolo de modo que favorezca las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.

6º. No se computarán como reservas mínimas de espacios libres de Plan Parcial o Plan Especial, los que se localicen en espacios residuales de protección de viales, cauces o líneas de comunicación. Las reservas exigidas para el Plan Parcial o para el Plan Especial se establecerán físicamente y se computarán con independencia de las superficies señaladas para equipamientos de Sistemas Generales.

7º. Todas las reservas dotacionales tendrán destino de uso y dominio público. No obstante, la dotación de aparcamientos que exceda de la mínima legalmente exigida para los usos públicos podrá tener carácter privado si así lo establece el instrumento de planeamiento.

Plan General para cada sector o área de reforma interior dentro de los límites establecidos.

En ningún caso se admitirá que del ejercicio de la potestad atribuida a los Planes Parciales para distribuir, dentro de unos límites, en unos usos y tipologías determinadas por el presente Plan la total edificabilidad asignada por este Plan al ámbito de ordenación, pueda derivarse un perjuicio para la Administración, representado en un resultado final que origine en unos menores excesos o en unos mayores defectos de aprovechamientos objetivos que los previstos en el presente Plan General para cada uno de los sectores y áreas. De igual forma, tampoco se admitirá que del ejercicio de la citada potestad se derive un beneficio injustificado para los propietarios de la Unidad, concretado en la adquisición de un aprovechamiento subjetivo superior al legalmente establecido.

Al margen de la anterior concreción, el instrumento de la ordenación detallada podrá completar el cálculo de los aprovechamientos a los efectos de las operaciones redistributivas internas en el ámbito de las distintas unidades reparcelables mediante el establecimiento de coeficientes en los que se reflejen las diferencias de situación y características urbanísticas dentro del espacio ordenado

### **CAPÍTULO III. INSTRUMENTOS DE GESTION. DISPOSICIONES GENERALES.**

#### **Artículo 6.14 SISTEMAS DE ACTUACIÓN.**

1.- La ejecución del planeamiento se llevará a cabo por alguno de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística vigente: compensación, cooperación o expropiación, dentro de las unidades de ejecución que se delimiten al efecto. Sin perjuicio de otras formas de gestión establecidas en la legislación urbanística para la obtención de dotaciones y ejecución de suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución, en los términos, para éste último, previstos en el artículo 55.2 LOUA.

8º. Se cuidarán expresamente las condiciones de borde con el Suelo Urbano y con el Suelo No Urbanizable.

9º. En los Planes Parciales para la ordenación de los sectores del suelo urbanizable sectorizado o suelo urbano no consolidado se dispondrá de espacios con destino a carriles-bicicleta en el viario, debiendo garantizarse en todo caso un recorrido coherente y efectivo, asegurando la accesibilidad a los equipamientos y demás centros de servicios, al tiempo que procurarán enlazar con la red general establecida.

10º. Los ámbitos de planeamiento de desarrollo delimitados por este Plan General se asignan como no divisibles, es decir debe respetarse la configuración y el tamaño del ámbito delimitado y así fijarlo en el momento de la redacción de su planeamiento específico, cuyo ámbito debe ser el mismo que el delimitado en este Plan general. Los tamaños y la configuración establecida corresponde a la necesaria estructuración y coherencia en la vertebración del crecimiento de la ciudad y de sus equipamientos que tienen referencia a estas configuraciones asignadas.

11º. Podrán programarse Unidades de Ejecución como partes en su ejecución y desarrollo para facilitar la realización del contenido del planeamiento hasta completar la edificación.

#### **Artículo 6.13 CONCRECIÓN DE LOS APROVECHAMIENTOS RESULTANTES POR LOS INSTRUMENTOS ENCARGADOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA Y REGULARIZACIÓN DE LOS EXCESOS Y DEFECTOS.**

Conforme a las previsiones del artículo 62.5 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, el Plan Parcial que establezca la ordenación detallada precisa para desarrollar la actividad de ejecución en el sector correspondiente, deberá fijar y concretar, respetando los criterios del Plan General, el aprovechamiento urbanístico objetivo total resultante en cada ámbito en función de la concreta distribución de usos y tipologías que finalmente haya adoptado dicho Plan Parcial para el reparto de la máxima edificabilidad asignada por el

### **Artículo 6.16 SISTEMA DE COOPERACIÓN.**

- 1.- En el sistema de actuación por cooperación los propietarios están obligados a portar la totalidad de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita así como deben soportar la ocupación de cualesquiera otras terrenos necesarios para la ejecución de las obras de urbanización, otorgando al Ayuntamiento la disposición fiduciaria de éstos.
- 2.- El Ayuntamiento asume íntegramente la actividad de ejecución pudiendo optar para su desarrollo entre:
  - a) La gestión directa, pudiendo encomendar la ejecución material de las obras a contratistas seleccionados por los procedimientos previstos en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.
  - b) La gestión indirecta, mediante la concesión de la actividad de ejecución, en los términos previstos en la LOUA y demás legislación de aplicación, sobre la base de la convocatoria del correspondiente concurso.
- 3.- El sistema de cooperación comporta su ejecución mediante reparcelación de los terrenos comprendidos en su ámbito. A tal efecto, el Ayuntamiento y los particulares afectados podrán establecer un convenio urbanístico en el que se fijen las bases del sistema, incluso en el supuesto de propietario único.
- 4.- Los propietarios podrán participar en la gestión del sistema, con alcance consultivo y de auxilio y control meramente informativo, en los términos previstos en la legislación urbanística, mediante la constitución de una asociación administrativa, que tendrá el carácter de una entidad urbanística colaboradora de las previstas en el artículo 111 LOUA.
- 5.- El sistema se regirá por lo previsto en la LOUA y, en la medida que resulten de aplicación, por lo dispuesto en el Reglamento de Gestión Urbanística, hasta este no se vea desplazado por el desarrollo reglamentario de la LOUA.

2.- El sistema de actuación será el establecido en el Plan o instrumento de desarrollo de éste, cuando no se haya fijado, se establecerá por el mismo procedimiento previsto en la legislación urbanística para la delimitación de unidades de ejecución.

3.- En la elección del sistema de actuación estará motivada en los criterios a que se refiere el artículo 108 LOUA.

4.- No obstante lo anterior, se podrá acordar con los propietarios que representen más del cincuenta por ciento de los terrenos afectados, mediante convenio urbanístico, el sistema de actuación y la forma de gestión de éste.

### **Artículo 6.15 SISTEMA DE COMPENSACIÓN.**

- 1.- En el sistema de actuación por compensación los responsables de su ejecución aportan los terrenos de cesión obligatoria y gratuita, y realizan a su costa la urbanización conforme a las determinaciones del instrumento de planeamiento que se ejecuta.
- 2.- Para llevar a cabo la actividad de ejecución la Administración y los responsables de la ejecución se constituyen en Junta de Compensación, con las excepciones previstas en la legislación urbanística.
- 3.- El sistema de compensación comporta la reparcelación que puede ser forzosa, para la justa distribución de beneficios y cargas, incluidos los gastos de urbanización y gestión del sistema, entre los propietarios y, en su caso, entre éstos y el agente urbanizador.
- 4.- En cuanto a la iniciativa para el establecimiento del sistema, procedimientos, constitución de la junta, proyecto de reparcelación, supuestos de sustitución del sistema, se estará a lo previsto en la LOUA y, en la medida que sea de aplicación, en tanto no resulten desplazados por el desarrollo reglamentario de la LOUA, a lo dispuesto para el sistema de compensación por la el Reglamento de Gestión Urbanística.



### **Artículo 6.17 SISTEMA DE EXPROPIACIÓN.**

1.- En el sistema de actuación por expropiación el Ayuntamiento aplicará la expropiación a la totalidad de los bienes y derechos de la unidad de ejecución y desarrolla la actividad de ejecución mediante cualquiera de las formas previstas por la legislación urbanística. El fin de la expropiación se agotará y quedará cumplido con la ejecución del instrumento de planeamiento.

2.- En el sistema de expropiación podrá aplicarse la reparcelación para la inscripción y adjudicación de fincas resultantes de la ordenación en los supuestos en los que se convenga esta modalidad para el pago del justiprecio de la expropiación, y para la distribución de beneficios y cargas en los supuestos en que se acuerde la liberación de la expropiación de los bienes afectados.

3.- La delimitación de unidades de ejecución para la aplicación del sistema de expropiación cuando no resulte de este Plan de los instrumentos que lo desarrollen, deberá de ir acompañada de una relación de propietarios y una descripción de bienes y derechos en los términos exigidos previstos por la legislación de expropiación forzosa.

### **Artículo 6.18 FORMAS DE GESTIÓN DEL SISTEMA DE EXPROPIACIÓN.**

El Ayuntamiento podrá optar para la gestión del sistema entre:

- a) La gestión directa, en la que el Ayuntamiento efectúa directamente la ejecución, encomendando la realización material de las obras a contratistas seleccionados por procedimientos previstos en la legislación de contratos de las Administraciones Públicas.
- b) La gestión indirecta, en la que se concederá la actividad de ejecución con arreglo a las normas establecidas en la LOUA ya sea mediante la convocatoria del correspondiente concurso, o a iniciativa presentada por el agente urbanizador. El concesionario asumirá la condición de beneficiario.

### **CAPÍTULO IV. OTRAS FORMAS DE ACTUACIÓN.**

#### **Artículo 6.19 DEFINICIÓN Y CLASES.**

1.- Tienen la consideración de otras formas de actuación, a los efectos previstos en éstas Normas, aquellas que no forman parte de ninguno de los sistemas de actuación anteriormente definidos, por no implicar la gestión conjunta de las cargas de urbanización, y la ejecución global o integral del planeamiento.

2.- Dentro de tales formas de actuación se incluyen las siguientes:

- a) La expropiación de terrenos dotacionales públicos no incluidos en unidades de ejecución.
- b) La ocupación directa de terrenos afectos a dotaciones públicas, voluntariamente aceptada por los titulares de los mismos.
- c) Las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico reguladas en el artículo 62. LOUA .
- d) La ejecución mediante obras públicas ordinarias en los términos previstos en el artículo 143 LOUA.

#### **Artículo 6.20 EXPROPIACIÓN FORZOSA.**

1.- La expropiación, como instrumento de gestión asistemática, tiene por objeto la obtención de suelos necesarios para la ejecución de las determinaciones previstas en el Plan General o Planes que lo desarrollen, cuando no sea posible el justo reparto de beneficios y cargas entre los afectados, ni se trate de ejecutar una unidad de ejecución previamente delimitada.

2.- Sin perjuicio de su aplicación en orden a la ejecución sistemática del planeamiento y a la intervención en el mercado del suelo y demás finalidades previstas en el artículo 160 LOUA, la expropiación forzosa se adoptará para la obtención de terrenos precisos para la ejecución de



dotaciones en los casos en que éstos deban ser adquiridos de sus titulares bien por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita bien por existir necesidad urgente de anticipar su adquisición. En particular en los siguientes casos:

- a) Para la ejecución de los sistemas generales adscritos o en suelo urbano consolidado, así como dotaciones locales incluidas en éste y excluidas de unidades de ejecución cuando no se obtengan mediante las transferencias de aprovechamientos.
- b) Para la obtención anticipada de sistemas generales adscritos o en suelo urbanizable.
- c) Para la obtención de suelo destinado a sistemas generales en suelo no urbanizable.

3.- El coste de las expropiaciones podrá ser repercutido sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación urbanística, mediante contribuciones especiales, en los términos previstos en el artículo 198 del Reglamento de Gestión Urbanística.

#### **Artículo 6.21 LA OCUPACIÓN DIRECTA.**

1.- De conformidad con lo establecido en el artículo 139.1 LOUA es un instrumento para la obtención de terrenos dotacionales previstos en el Plan General o en sus instrumentos de desarrollo.

2.- Por lo tanto, también en los casos en que no exista delimitación de unidades de ejecución, los terrenos destinados a dotaciones podrán obtenerse mediante ocupación directa a cambio del reconocimiento a su titular, en los términos previstos en el artículo 141 LOUA, del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento urbanístico objetivo, para la compensación a éste de los terrenos que han sido objeto de ocupación.

3.- La ocupación directa requerirá determinación del aprovechamiento urbanístico, correspondiente al propietario afectado y de la unidad de ejecución en la que aqué debate hacerse efectivo.

#### **Artículo 6.22 LAS TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.**

1.- Las transferencias de aprovechamiento reguladas en la artículo 62 LOUA, permiten, conforme a lo previsto en el artículo 55.2 LOUA, en el suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución resolver los eventuales desajustes entre los aprovechamientos reales permitidos por el planeamiento y los aprovechamientos susceptibles de apropiación o patrimonializables por el titular de la Parcela que sea peticionario de la Licencia de edificación.

2.- Consisten en transmisiones de aprovechamiento tendentes a lograr la integración del aprovechamiento urbanístico real sobre una parcela con unidades de aprovechamiento perteneciente al Ayuntamiento o procedente de los excesos de aprovechamiento susceptible de apropiación privada sobre el aprovechamiento real permitido en otros suelos, ya pertenezcan éstos al mismo propietario o a otros particulares.

3.- Las Transferencias de Aprovechamiento Urbanístico que tengan lugar entre particulares, sin intervención de la Administración actuante, sólo podrán referirse a terrenos que estén situados en la misma área de reparto.

Sin embargo, cuando la Transferencia de Aprovechamiento Urbanístico se verifique con mediación de la Administración no será preciso que se cumpla la anterior condición. No obstante, en este caso será preciso tener en cuenta el valor urbanístico, según su localización, de las parcelas de procedencia y de destino para establecer una adecuada correspondencia, lo que se efectuará mediante la valoración conforme a los criterios establecidos en la Ley 8/2007, es decir a los valores básicos de repercusión más específicos, que tengan las parcelas de procedencia y de destino, recogidos en la ponencia de valores catastrales.

4.- En cuanto a su procedimiento de formalización, requisitos, aprobación y efectos se estará a lo previsto en el artículo 62 LOUA.

5.- En los casos que proceda la actuación a través de transferencias de aprovechamiento, sin perjuicio del desarrollo que puedan sufrir por disposición del Ayuntamiento conforme a la normativa de Régimen Local, se atenderá a las siguientes reglas:

- a) Si el aprovechamiento lucrativo real u objetivo de la parcela fuera nulo, por estar afectado a uso rotacional público, o inferior al aprovechamiento apropiable correspondiente, éste (derecho del afectado por uso rotacional) o la parte del mismo no susceptible de utilización en la parcela, podrá ser objeto de acuerdo de cesión o distribución de aprovechamiento con propietario de parcela donde el aprovechamiento susceptible de apropiación sea inferior al objetivo realmente materializable.
- b) En defecto de estos acuerdos, el aprovechamiento susceptible de apropiación por el particular no materializable, deberá ser expropiado por el Ayuntamiento en el plazo de vigencia del primer cuatrenio de programación, siempre que en las parcelas donde es posible la materialización se hubieran ya edificado o hubieran obtenido la preceptiva licencia de edificación.

- c) Si el propietario de un solar solicita licencia de edificación conforme a la ordenación urbanística contenida en el PGOU, pero no dispusiera de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar su aprovechamiento objetivo real, el Ayuntamiento le concederá un plazo de seis meses para que acredite haber alcanzado, mediante acuerdo de cesión o distribución, o mediante compra directa al Ayuntamiento, lo aprovechamientos necesarios. Si en dicho plazo no se acreditan estos extremos, el solicitante deberá presentar nuevo proyecto de edificación adaptado al aprovechamiento susceptible de apropiación de que disponga.
- d) En el caso de que la licencia solicitada de edificación se adapte al aprovechamiento susceptible de apropiación, no agotando el aprovechamiento objetivo real, se seguirá el procedimiento previsto en el párrafo anterior para que el propietario solicite licencia para edificar los aprovechamientos objetivos reales. Por renuncia expresa a la presentación del proyecto o transcurrido dicho plazo sin que ello se produzca, procederá el otorgamiento de la licencia conforme al proyecto presentado inicialmente.
- e) Los terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter local se podrán obtener por este mecanismo en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución de los aprovechamientos susceptibles de adquisición por su titular (90% del aprovechamiento medio del área de reparto). La inscripción del mencionado acuerdo en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento producirá la adscripción automática de los terrenos destinados a dotaciones públicas al dominio o patrimonio municipal, y su afectación al uso previsto por el PGOU.
- f) Los terrenos destinados a dotaciones públicas de sistema general y local, podrán ser ocupadas directamente por el Ayuntamiento, después de que éste determine el aprovechamiento urbanístico susceptible de adquisición por sus titulares. El Ayuntamiento determinará también la Unidad de Ejecución con excesos de aprovechamiento en los que los titulares del suelo para estas dotaciones tendrán que materializar el aprovechamiento susceptible de adquisición.

A estos efectos, el Ayuntamiento podrá formular ofrecimiento de adquisición o transmisión de aprovechamientos urbanísticos a los propietarios mencionados con antelación suficiente para permitir que la edificación se produzca simultáneamente al reajuste entre aprovechamientos susceptibles de apropiación.

#### **Artículo 6.23 REGISTRO DE TRANSFERENCIAS DE APROVECHAMIENTOS.**

1.- Para la gestión de las transferencias de aprovechamiento derivadas de la ejecución del presente Plan General se creará por el Ayuntamiento un nuevo Registro de Transferencias en el que sin perjuicio de otras menciones que puedan establecerse en su regulación, se inscribirán al menos:

- a) Los acuerdos de cesión o distribución de aprovechamientos celebrados entre particulares.
- b) Los acuerdos de transferencia de aprovechamiento que, por cualquier título, hayan sido celebrados entre el Ayuntamiento y los particulares.
- c) Los acuerdos de reserva de aprovechamiento, así como su posterior materialización o compensación sustitutiva, en su caso.

2.- Sin perjuicio de la regulación que del Registro pueda establecerse por el Ayuntamiento, para la inscripción en el mismo será preciso acreditar la titularidad de la parcela o parcelas a que se refiere a la transferencia que se inscriba, exigiéndose en el caso de cargas la conformidad de aquellos a favor de quien figure constituida la expresada carga.

3.- De conformidad con lo dispuesto en el apartado uno de este artículo, podrán inscribirse en el Registro de Transferencias de Aprovechamientos, con efecto meramente declarativo, las siguientes situaciones:

- a) Para las unidades de ejecución que se delimiten en suelo urbano y urbanizable, el exceso o defecto de aprovechamiento.

El procedimiento para aplicar esta modalidad de obtención será el contemplado en las normas.

Los propietarios afectados por estas ocupaciones tendrán derecho a ser indemnizados por el periodo de tiempo que medie desde la ocupación de los terrenos hasta la aprobación definitiva del instrumento de justa distribución de cargas y beneficios de la Unidad de Ejecución asignada, en la que participan como interesados con derechos y obligaciones proporcionales al aprovechamiento a que tienen derecho (susceptible de apropiación).

g) Cuando el planeamiento establezca unas condiciones urbanísticas de volumen o alturas con el carácter de mínimas y el proyecto presentado para la obtención de licencia no las alcanzara o, alcanzándolas, excediera del aprovechamiento atribuible a la parcela del solicitante, sumados, en su caso, los adquiridos conforme al apartado c de este apartado 5, el Ayuntamiento exigirá, en el primer caso, la presentación de nuevo proyecto ajustado a aquéllas, señalando los aprovechamientos que el solicitante ha de adquirir, y sólo esto último en el segundo.

h) Con el fin de facilitar la ejecución del PGOU, y a los efectos de la posterior ocupación de suelo incluido en dotaciones o sistemas generales de los que no esté prevista su adquisición por medios sistemáticos, el Ayuntamiento podrá adquirir los aprovechamientos atribuibles a los propietarios de este suelo no materializables sobre el mismo. El pago de este aprovechamiento podrá hacerse en metálico o siempre que hubiera acuerdo con los interesados, en terrenos o mediante la atribución de aprovechamientos en parcelas determinadas.

i) El aprovechamiento adquirido por el Ayuntamiento de esta forma, podrá ser enajenado a los propietarios de parcelas cuyo aprovechamiento objetivo real exceda del susceptible de adquisición.

- b) En suelo urbano no consolidado en el que no se hayan delimitado unidades de ejecución, el defecto de aprovechamiento cuando se hubiera obtenido licencia para edificar y el Ayuntamiento no estime oportuno su adquisición inmediata.

Con relación a dichas situaciones se hará constar cuando menos los siguientes datos:

- a) Superficie y situación urbanística de la finca.
- b) Área de reparto donde se encuentre situado el terreno.
- c) Aprovechamiento real y aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular, y por consiguiente el exceso o defecto de aprovechamiento, expresado en m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s del uso característico del área de reparto.
- d) Cualquier carga urbanística u otras obligaciones que estén pendientes de cumplimiento, con relación a los referidos terrenos.

4.- Si perjuicio de la regulación que del Registro de Transferencias pueda establecerse, como mínimo, en los asientos que en el se produzcan se harán constar las siguientes menciones:

- a) Situación, superficie y datos registrales de las fincas de origen y destino con referencia en su caso, a la hoja de inscripción en el propio Registro de dichos terrenos.
- b) Cuanfía del aprovechamiento que se transfiriere.
- c) Tipo de la transferencia, indicando si la misma se produce entre particulares o si se verifica con intervención de la Administración.
- d) Titularidad de los nuevos aprovechamientos resultantes en la parcela de destino.

- e) Situación preexistente y posterior de las cuanfías de aprovechamiento relacionadas con la finca o parcela de origen o de destino.

## CAPITULO V. INSTRUMENTOS DE EJECUCION MATERIAL.

### Artículo 6.24 CLASES DE PROYECTOS.

1.- La ejecución material de las determinaciones del Plan General y de los instrumentos de desarrollo se realizará mediante proyectos técnicos, los cuales, según su objeto, se incluyen en algunas de las siguientes clases:

- De Urbanización.
- De Parcelación.
- De Edificación.
- De Otras Actuaciones Urbanísticas.
- De Actividades e Instalaciones.

2.- La definición, contenido y tramitación de los distintos proyectos técnicos, salvo el de urbanización, será el establecido en el Título relativo a la intervención municipal en la edificación y uso del suelo.

### Artículo 6.25 DEFINICIÓN, CLASES Y CARACTERÍSTICAS DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.

1.- Los proyectos de urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es ejecutar materialmente y de forma integral las determinaciones correspondientes del presente Plan General o de los instrumentos que lo desarrollen. En consecuencia, no podrán contener determinaciones sobre ordenación ni régimen del suelo o de la edificación.

2.- Los Proyectos de urbanización no podrán, en ningún caso, alterar las determinaciones del instrumento de planeamiento para cuya ejecución se redactan, sin perjuicio de que, sin alterar tales determinaciones,

puedan efectuar las adaptaciones exigidas por la ejecución material de las obras.

3.- Definirán los contenidos técnicos de las obras de vialidad, saneamiento, instalación y funcionamiento de los servicios públicos y de ajardinamiento, arbolado y mobiliario de parques y jardines y otras previstas en el correspondiente instrumento de planeamiento. Cuando por la naturaleza y objeto de la urbanización o de las necesidades del ámbito a urbanizar no sea necesario incluir alguna o algunas de las obras antes relacionadas, el proyecto deberá justificar debidamente su no inclusión.

4.- En el suelo urbano consolidado, cuando las obras de urbanización necesaria y preceptiva para la edificación de los solares, se limiten a la mera reparación, mejora o renovación de servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrá integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.

#### **Artículo 6.26 CONTENIDO DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.**

La documentación de los proyectos de urbanización integrará una memoria informativa, descriptiva y justificativa de las características de las obras, planos que las definan sobre una base cartográfica idónea, con la precisión y escala adecuada para su correcta interpretación, a fin de que puedan ejecutarse bajo la dirección de un Técnico distinto al autor del proyecto, así como los contenidos técnicos de las obras, mediciones, cuadro de precios, presupuesto, y pliego de condiciones de las obras y servicios; así como los determinados en la Ordenanza reguladora de las Condiciones Particulares de los Proyectos y Obras de Urbanización.

#### **Artículo 6.27 APROBACIÓN DE LOS PROYECTOS DE URBANIZACIÓN.**

1.- Los Proyectos de Urbanización se tramitarán y aprobarán de conformidad con lo establecido en el artículo 99 LOUA.

2.- En los casos antes expresados en que las obras de urbanización puedan incluirse como complementarias al proyecto de edificación, tales

obras se entenderán aprobadas con ocasión de la concesión de la licencia de urbanización

## **CAPÍTULO VI. INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN.**

### **Artículo 6.28 CLASE DE INSTRUMENTOS DE PROTECCIÓN.**

1.- Genéricos:

- a) Los Planes Especiales de Protección: tendrán el contenido y las determinaciones del artículo 77 del Reglamento de Planeamiento.
- b) Las Normas Especiales de Protección, en cualquier clase de suelo para los fines previstos en el artículo 78.3 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

- c) Los Catálogos de Bienes Protegidos que conforme a lo previsto en el artículo 16 LOUA puedan aprobarse como complementarios del presente Plan o de su planeamiento de desarrollo. Cuando los instrumentos de Planeamiento o las Normas Especiales de Protección contuviesen determinaciones relativas a la conservación, mejora o en general, especial protección de edificios, monumentos, jardines, parques naturales, paisajes u otros bienes concretos, éstos se relacionarán en el correspondiente Catálogo que se formará y aprobará simultáneamente con el instrumento de Planeamiento. Los catálogos registrarán los datos necesarios, literarios y gráficos, para la identificación individualizada de los bienes inscritos y reflejarán en la inscripción las condiciones de protección que le corresponda por aplicación del Plan que complementen.

2.- Específicos del patrimonio histórico y arquitectónico:

- a) Los previstos con tal carácter en la legislación del Patrimonio Histórico, estatal y autonómica.



b) Los regulados expresamente en estas Normas.

### 3.- Instrumentos de Protección del Medio Físico:

- a) Los Estudios e Informes previstos en la legislación ambiental, estatal y autonómica.
- b) Los Análisis de efectos ambientales, para el control de las actuaciones que puedan originar efectos previsiblemente notables en el medio circundante (urbano o rural) el Ayuntamiento podrá exigir o realizar estudios de impacto o efectos ambientales de carácter y competencia municipal en los que se pueda evaluar las consecuencias de la actuación, ya sean edificaciones, instalaciones u obras.
- c) Los Informes sectoriales sobre materia ambiental, solicitados por el Ayuntamiento, de oficio o a instancia de parte al organismo competente sobre la procedencia o no de autorizar la actuación propuesta a la luz de las Normas y Planes sectoriales.

### 4.- Instrumentos de Protección del medio urbano:

- a) La Ordenanza Municipal de vallas Publicitarias.
- b) Cualquier otra Ordenanza Especial, en relación a dichos espacios o a sus elementos.



## **TÍTULO SÉPTIMO. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO.**

### **CAPITULO I. PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.**

#### **Artículo 7.1 PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO: FINES.**

El Ayuntamiento de Roquetas de Mar, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 69 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, está obligado al mantenimiento y gestión del Patrimonio Municipal del Suelo con las siguientes finalidades:

- a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
- b) Facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.
- c) Conseguir una intervención municipal en el mercado del suelo, de entidad suficiente, para incidir eficazmente en la formación de los precios.
- d) Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

#### **Artículo 7.2 BIENES Y RECURSOS INTEGRANTES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.**

1.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 72 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía el Patrimonio Municipal del Suelo está integrado por los bienes y recursos siguientes:

- a) Los bienes patrimoniales del Ayuntamiento de Roquetas de Mar que por decisión de éste se incorporen al Patrimonio Municipal del Suelo.

### **Artículo 7.3 REGISTRO DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.**

El Ayuntamiento de Roquetas de Mar llevará un Registro de los bienes y derechos integrantes del Patrimonio Municipal del suelo que tendrá un carácter público, comprensivo, en los términos que se precise reglamentariamente, de los bienes integrantes y depósitos en metálico, las enajenaciones y cesiones de bienes y el destino final de éstos. Dicho registro estará sujeto al régimen de fiscalización propio de la gestión presupuestaria, en los términos que a tal fin se precisen reglamentariamente.

### **Artículo 7.4 GESTIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.**

1.- La gestión del Patrimonio Municipal del Suelo comprende todas las facultades precisas para asegurar el cumplimiento de las finalidades que para éste establece la legislación urbanística, siéndole aplicable el régimen previsto para los bienes patrimoniales de las Entidades Locales, en defecto de previsión expresa de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.- La gestión de dicho patrimonio podrá ejercitarse usando todas las formas previstas en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía para la ejecución del planeamiento.

3.- El Ayuntamiento de Roquetas de Mar, para la constitución, ampliación y, en general gestión, del Patrimonio Municipal del Suelo puede recurrir al crédito, incluso con garantía hipotecaria, sobre sus bienes integrantes del mismo, en los términos previstos por la legislación aplicable.

4.- Los ingresos procedentes de la explotación o enajenación de los bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo deberán aplicarse por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar a la conservación y ampliación de dicho patrimonio.

5.- La gestión del Patrimonio Municipal del Suelo podrá realizarse directamente por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar o encomendarse a organismos o entidades pertenecientes al mismo, cuyo capital social sea exclusivo del Ayuntamiento de Roquetas de Mar.

b) Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de cesiones que correspondan a la participación del Ayuntamiento en el aprovechamiento urbanístico, por ministerio de la Ley o en virtud de convenio urbanístico.

c) Los terrenos y construcciones adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico, en los casos en que esta sustitución proceda conforme a la legislación urbanística y demás de aplicación.

d) Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo no urbanizables, los derivados de las multas impuestas como consecuencia de infracciones urbanísticas.

e) Los terrenos y construcciones adquiridos por el Ayuntamiento de Roquetas de Mar en virtud de cualquier título con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

f) Los recursos derivados de la gestión del Patrimonio Municipal del Suelo y los adquiridos por aplicación de tales recursos.

g) Cualquier otro que se prevea por la legislación aplicable.

2.- Los bienes integrantes del Patrimonio Municipal del suelo estarán sometidos al régimen que para ellos establece la legislación urbanística y, conforme a lo dispuesto en el artículo 69.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, el sometimiento a dicho régimen jurídico será independiente de la constitución formal de dicho patrimonio.

3.- El Patrimonio Municipal del Suelo integra un patrimonio independiente separado a todos los efectos del restante patrimonio del Ayuntamiento de Roquetas de Mar.

6.- El Ayuntamiento en la gestión del Patrimonio Municipal del suelo atenderá a los cauces de colaboración ínter administrativa con otras Administraciones titulares de bienes integrantes de dicho patrimonio en el término municipal de Roquetas de Mar, todo ello, en los términos que se establezcan en la legislación administrativa.

#### **Artículo 7.5 DESTINO DE LOS BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.**

1.- Los terrenos y construcciones que integren el Patrimonio Municipal del Suelo deberán, de acuerdo con su calificación urbanística, ser destinados:

a) En suelo residencial, a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Excepcionalmente, y previa declaración motivada, se podrán enajenar estos bienes para la construcción de otros tipos de viviendas siempre que su destino se encuentre justificado por las determinaciones urbanísticas y redunde en la mejor gestión del Patrimonio Municipal del Suelo.

b) A usos declarados de interés público, bien por disposición normativa previa o por planeamiento, bien por decisión del órgano competente.

c) A cualquiera de los usos admitidos por el planeamiento, cuando así sea conveniente para la ejecución de éste y tal destino redunde en una mejor gestión del Patrimonio Municipal del Suelo y así se declare motivadamente en contemplación de su interés público o social.

2.- Los ingresos, así como los recursos derivados de la propia gestión del Patrimonio Municipal del Suelo se destinarán a:

a) Con carácter preferente, la adquisición de suelo destinado a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

b) La conservación, mejora, ampliación, urbanización y, en general, gestión urbanística de los propios bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo.

c) La promoción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

d) La ejecución de actuaciones públicas o el fomento de actuaciones privadas, previstas en el planeamiento, para la mejora, conservación, y rehabilitación de zonas degradadas o de edificaciones en la ciudad consolidada. Estas acciones se encuadrarán tanto en cualquier punto del Suelo Urbano Consolidado que el Ayuntamiento considere de interés, como en los llamados Ámbitos Urbanos de Recuperación definidos en el artículo 4.3 y grafados en el POP 13.

3.- Este Plan General precisa que el porcentaje máximo de los ingresos que pueden aplicarse a estos destinos será el 25 por ciento del balance de la cuenta anual de los bienes y recursos del correspondiente patrimonio público de suelo.

#### **Artículo 7.6 DISPOSICIÓN DE LOS BIENES INTEGRANTES DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DEL SUELO.**

Los bienes integrantes del Patrimonio Municipal del Suelo podrán ser:

a) Enajenados por cualquiera de los procedimientos previstos por la legislación para la enajenación de bienes de las Entidades locales, salvo el de adjudicación directa. La enajenación se realizará preceptivamente mediante concurso cuando se destinen a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, asimismo, el concurso será preceptivo cuando los bienes se destinen a usos declarados de interés público, en los términos previstos en las presentes normas. Los pliegos que rijan tales enajenaciones contendrán como mínimo los plazos para la realización de la urbanización, y urbanización en su caso, así como los precios máximos de venta o arrendamiento de las edificaciones resultantes. El precio a

satisfacer por el adjudicatario no podrá ser inferior al valor del aprovechamiento urbanístico que tenga atribuido ya el terreno.

- b) Cedidos gratuitamente o por precio que puede ser inferior a su valor urbanístico, cuando se destinen a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y a los usos declarados de interés público a que se refiere el apartado 1.b) del artículo 7.5. de estas normas, directamente o mediante convenio establecido a tal fin a Administraciones públicas territoriales y a entidades o sociedades de capital íntegramente público.
- c) Cedidos gratuitamente o por precio, que puede ser inferior al de su valor urbanístico, para el fomento de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública a entidades sin ánimo de lucro, bien cooperativas o de carácter benéfico o social, mediante concurso.
- d) Enajenados mediante adjudicación directa dentro del año siguiente a la resolución de los procedimientos a que se refiere la letra a) de este artículo o de los concursos previstos en la letra c), cuando unos y otros hayan quedado desiertos, con sujeción en todo caso a los pliegos o bases por los que éstos se hayan regido.

## CAPITULO II. DERECHO DE SUPERFICIE

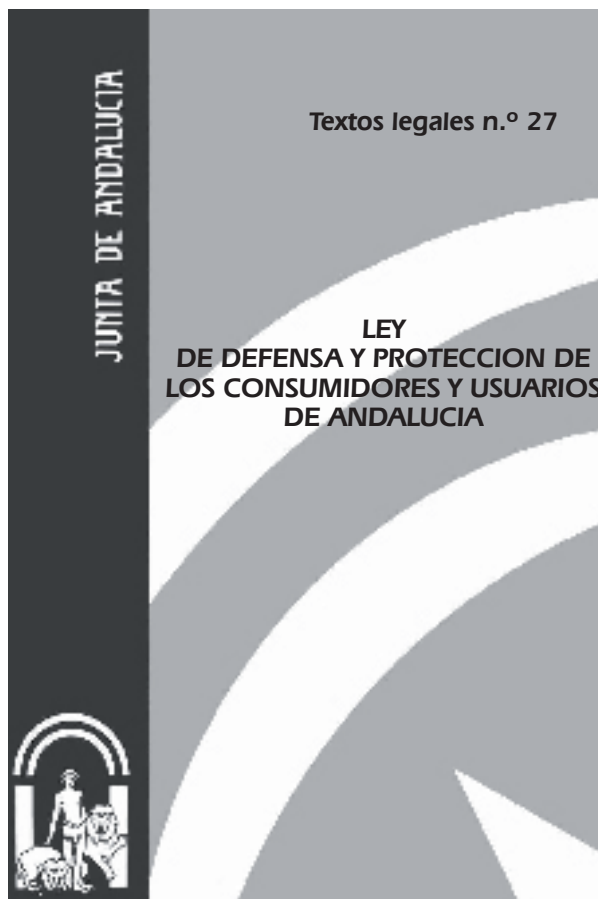
### Artículo 7.7 DERECHO DE SUPERFICIE.

- 1.- El Ayuntamiento de Roquetas de Mar, y demás Entidades Públicas, así como los particulares, podrán constituir el derecho de superficie en bienes de su propiedad o integrantes de Patrimonios Públicos del Suelo que les correspondan con destino a cualquiera de los usos permitidos por la ordenación urbanística, cuyo derecho corresponderá al superficiario.
- 2.- La concesión del derecho de superficie por el Ayuntamiento y demás entidades públicas y su constitución por los particulares gozará, en los términos previstos por la legislación urbanística, de los beneficios derivados de la legislación de viviendas de protección pública, siempre que se cumplan los requisitos en ella establecidos.
- 3.- En cuanto a su régimen jurídico se estará a lo dispuesto en la legislación estatal.

## PUBLICACIONES

### Textos Legales nº 27

**Título: Ley de defensa y protección de los consumidores y usuarios de Andalucía**



**Edita e imprime:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Secretaría General Técnica  
Consejería de la Presidencia

**Año de edición:** 2005

**Distribuye:** Servicio de Publicaciones y BOJA

**Pedidos:** Servicio de Publicaciones y BOJA  
Apartado Oficial Sucursal núm. 11. 41014-SEVILLA  
También está a la venta en librerías colaboradoras

**Forma de pago:** El pago se realizará de conformidad con la liquidación  
que se practique por el Servicio de Publicaciones y BOJA  
al aceptar el pedido, lo que se comunicará a vuelta de correo

**P.V.P.:** 3,43 € (IVA incluido)

FRANQUEO CONCERTADO núm. 41/63