

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE MEDIO AMBIENTE Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Orden de 12 de febrero de 2018, por la que se dispone la publicación de la Orden de 24 de noviembre de 2017, por la que se resuelve el levantamiento parcial de las suspensiones de la revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Chiclana de la Frontera.

ANTECEDENTES

1. La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por Orden de 28 de noviembre de 2016, aprobó definitivamente de manera parcial la Revisión del PGOU de Chiclana de la Frontera, de acuerdo con el artículo 33.2 de la LOUA, con la reserva de la simple subsanación de las deficiencias observadas en el instrumento de planeamiento, supeditando su registro y publicación al cumplimiento de las determinaciones señaladas en el subapartado a) de la disposición primera de la orden; suspendiendo la aprobación definitiva de una serie de ámbitos y determinaciones contenidas en el subapartado b) y denegando las contenidas en el subapartado c).

La normativa urbanística de la Revisión del PGOU de Chiclana de la Frontera se publicó, mediante Orden de 22 de diciembre de 2016 en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, número 249, de 30 de diciembre. Dicha normativa publicada no incluyó algunos artículos afectados por el subapartado a), según la Resolución del Director General de Urbanismo, de 19 de diciembre de 2016.

2. Con fecha de 14 de julio de 2017, tuvo entrada en el registro de esta Consejería la documentación correspondiente al «Primer documento de Levantamiento de suspensiones correspondiente al expediente de cumplimiento de la Orden de Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de 28 de noviembre de 2016», aprobado por acuerdo del plenario de 13 de julio de 2017 (2.ª aprobación).

La Dirección General de Urbanismo, por Resolución de 20 de noviembre de 2017, informó favorablemente las determinaciones contenidas en el documento de levantamiento de suspensiones del expediente de cumplimiento de la Orden de 28 de noviembre de 2016, haciendo distinción entre las determinaciones que son objeto de levantamiento de la suspensión que recaía sobre ellas en la Orden de 28 de noviembre de 2016, de aquellas otras que ya estaban aprobadas pero que estaban pendientes de corrección de simples deficiencias técnicas para proceder a la publicación de su normativa.

3. La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por Orden de 24 de noviembre de 2017, aprobó definitivamente las determinaciones propuestas en el Primer Documento de Levantamiento de Suspensiones de la Revisión del PGOU de Chiclana de la Frontera, de acuerdo con el artículo 33.2.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA).

La publicación oficial de esta orden conlleva la publicación conjunta de la Normativa Urbanística del Primer Documento de Levantamiento de Suspensiones, tanto la relativa a las determinaciones que son objeto del levantamiento de las suspensiones (subapartado b), como las determinaciones aprobadas pero pendientes de la simple subsanación (subapartado a), ambos de la disposición primera de la Orden de 28 de noviembre de 2016 de la Revisión del PGOU de Chiclana.

No obstante, se hace constar que en el Plan General todavía quedan determinaciones urbanísticas que se encuentran suspendidas, y otras que estando aprobadas se encuentran pendientes de la simple corrección de deficiencias técnicas, como se señala en la anterior Resolución de 20 de noviembre de 2017. Para su cumplimiento, el Ayuntamiento ha presentado los documentos Anexos I y II de Complemento al «Primer Documento

de Levantamiento de Suspensiones correspondiente al Expediente de la Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de 28 de noviembre de 2016» que serán objeto de la correspondiente tramitación y resolución.

4. La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía establece, en su artículo 41.1, que los acuerdos de aprobación definitiva de los instrumentos de planeamiento que correspondan a la Administración de la Comunidad Autónoma, así como el contenido del articulado de sus normas, se publicarán en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía por disposición del órgano que los aprobó. El depósito de los instrumentos de planeamiento y sus innovaciones será condición legal para su publicación, de acuerdo con el artículo 40.3 de la misma ley.

Con fecha de 30 de noviembre de 2017 la Delegación Territorial en Cádiz inscribió asiento de anotación accesorio del documento técnico «Primer documento de cumplimiento para el levantamiento de las determinaciones del PGOU de Chiclana de la Frontera suspendidas en el subapartado b) del punto primero de la Orden de 28-11-2016 epígrafes b).5 a b).16» en el registro núm. 7325, en la sección de instrumentos de planeamiento del Libro Registro de Chiclana de la Frontera, de conformidad con el artículo 21 del Decreto 2/2004, de 7 de enero, por el que se regulan los registros de instrumentos de planeamiento, de convenios urbanísticos y de los bienes y espacios catalogados, y se crea el Registro Autonómico, habilitando al órgano competente para disponer su publicación, habilitando al órgano competente para disponer su publicación.

5. La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en virtud del artículo 7 del Decreto de la Presidenta 12/2017, de 8 de junio, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, resulta competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

En virtud de lo anterior, y de acuerdo con las disposiciones legales y vigentes de general aplicación,

DISPONGO

Primero. Publicar la Orden de 24 de noviembre de 2017, por la que se resuelve el documento de levantamiento parcial de las suspensiones de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Chiclana de la Frontera (anexo I). La Normativa Urbanística de esta orden contiene anexo II. Normas urbanísticas y anexo III. Ficha urbanística.

Asimismo, el contenido íntegro del instrumento de planeamiento estará disponible en el Sistema de Información Territorial y Urbanística de Andalucía SITUA (www.juntadeandalucia.es/medioambiente).

Sevilla, 12 de febrero de 2018

JOSÉ GREGORIO FISCAL LÓPEZ
Consejero de Medio Ambiente
y Ordenación del Territorio

ANEXO I**«ORDEN DE 24 DE NOVIEMBRE DE 2017, POR LA QUE SE RESUELVE EL DOCUMENTO DE LEVANTAMIENTO PARCIAL DE LAS SUSPENSIONES DE LA REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE CHICLANA DE LA FRONTERA**

Visto el expediente remitido por el Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera sobre el acuerdo adoptado por el Pleno, en sesión celebrada 13 de julio de 2017, relativo a la aprobación del “Primer Documento de Levantamiento de Suspensiones, correspondiente al expediente de cumplimiento de la Orden de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de 28 de noviembre de 2016” solicitando la aprobación definitiva del mismo, y de conformidad con la Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) y demás normativa de general aplicación.

A N T E C E D E N T E S

1. La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, mediante Orden de 28 de noviembre de 2016, aprobó definitivamente de manera parcial la Revisión del PGOU de Chiclana de la Frontera, de acuerdo con el artículo 33.2 de la LOUA, con la reserva de la simple subsanación de las deficiencias observadas en el instrumento de planeamiento, supeditando su registro y publicación al cumplimiento de las determinaciones señaladas en el subapartado a) de la disposición primera de la orden; suspendiendo la aprobación definitiva de una serie de ámbitos y determinaciones contenidas en el subapartado b) y denegando las contenidas en el subapartado c).

La normativa urbanística de la Revisión del PGOU de Chiclana de la Frontera se publicó, mediante Orden de 22 de diciembre de 2016 en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, número 249, de 30 de diciembre de 2016. Dicha normativa publicada no incluyó algunos artículos afectados por el subapartado a), según la Resolución del Director General de Urbanismo, de 19 de diciembre de 2016.

2. Respecto de las determinaciones suspendidas en el subapartado b) de la disposición primera de la Orden de 28 de noviembre de 2016, el Ayuntamiento debe elaborar un documento de cumplimiento que levantara total o parcialmente las suspensiones, solicitando los informes de verificación de las administraciones sectoriales pertinentes, y en su caso, sometiéndolos al trámite de información pública; y posteriormente, aprobarlos por el Pleno del Ayuntamiento con solicitud de aprobación definitiva a la Consejería competente en materia de urbanismo, de acuerdo con el artículo 31.2.B).a) de la LOUA.

Las determinaciones suspendidas en el subapartado b), también se encuentran afectadas por algunas deficiencias técnicas que deben ser objeto de subsanación, y que se encuentran contenidas en el subapartado a), ambos de la disposición adicional primera de la orden de aprobación.

3. Con fecha de 14 de julio de 2017, tuvo entrada en el registro de esta Consejería la documentación correspondiente al “Primer documento de Levantamiento de suspensiones correspondiente al expediente de cumplimiento de la Orden de Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio de 28 de noviembre de 2016”, aprobado por acuerdo del plenario de 13 de julio de 2017 (2ª aprobación).

4. El documento aprobado inicialmente por el Ayuntamiento Pleno, en sesión de 27 de abril de 2017, se sometió a información pública por un mes, mediante inserción en el Diario de Cádiz de 29 de abril, el BOP de Cádiz número 80, de 2 de mayo, en el BOJA número 83, de 4 de mayo, en el BOE número 102, de 29 de abril, y en el tablón de anuncios y edictos del Ayuntamiento de Chiclana de La Frontera. Posteriormente, el documento se sometió a nueva información pública, mediante inserción de corrección en el Diario de Cádiz de 11 de mayo, el BOP de Cádiz número 88, de 12 de mayo, en el

BOJA número 93, de 18 de mayo, en el BOE número 118, de 18 de mayo, y en el tablón de anuncios y edictos del Ayuntamiento de Chiclana de La Frontera.

5. Con fecha 20 de noviembre de 2017, la Dirección General de Urbanismo, conocido el informe de 14 de noviembre de 2017 del Servicio de Planeamiento Urbanístico, emitió informe sobre el Primer Documento de Levantamiento de las Suspensiones del PGOU de Chiclana de la Frontera.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. La Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio es el órgano competente para la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación Urbanística, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural de los municipios identificados como ciudades principales y ciudades medias de nivel 1 en el sistema de ciudades del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, de conformidad con los artículos 31.2.B.a) y 32.4 de la LOUA; en relación con el artículo 4.3.a) del Decreto 26/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, así como el artículo 13 del Decreto de la Presidencia 12/2015, de 17 de junio, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, y el artículo 1 del Decreto 216/2015, de 14 de julio, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

Segundo. El expediente tiene por objeto el levantamiento de las suspensiones que recayeron sobre las distintas determinaciones y ámbitos de la Revisión del PGOU de Chiclana de la Frontera, descritas en el subapartado b) del apartado primero de la Orden de 28 de noviembre de 2016, por la que se aprueba definitivamente de manera parcial la Revisión del PGOU de la citada localidad.

En virtud de todo ello, en el ejercicio de las competencias atribuidas y de acuerdo con el informe de 20 de noviembre de 2017 de la Dirección General de Urbanismo,

D I S P O N G O

Primero. Aprobar definitivamente las determinaciones propuestas en el Primer Documento de Levantamiento de Suspensiones de la Revisión del PGOU de Chiclana de la Frontera de acuerdo con el artículo 33.2.a) de la LOUA, en los siguientes puntos del subapartado b) de la disposición primera de la Orden de 28 de noviembre de 2016.

Completamente los epígrafes b.6, b.8, b.9, b.10, b.13 y b.15.

Parcialmente los epígrafes:

El epígrafe b.5, considerándose convenientemente subsanado respecto de las 2-ARI-TU-01, 2-ARI-TU-02, 2-ARI-TU-03, 2-ARI-TU-05, 3-ARI-TU-08, 3-ARI-TU-09, 3-ARI-TU-10, 3-ARI-TU-11, 3-ARI-TU-12, 3-ARI-TU-14 y 12-ARI-TU-15 (nuevo 12-ARI-RE-PE-07).

El epígrafe b.14, considerándose convenientemente subsanado respecto de:

El apartado 2.c del artículo 13.3.17.

El apartado 7 del artículo 11.1.5, el apartado 1.e del artículo 11.4.3, los apartados 5 y 6 del artículo 11.9.3, los apartados 1, 3.c y 4 del artículo 13.3.4, los apartados 2, 3 y 7 del artículo 13.3.10, el artículo 13.3.12 y el apartado 11 del artículo 13.3.14.

El apartado 7 del artículo 13.3.6.

El apartado 3.b del artículo 6.3.1, el apartado 2 del artículo 5.2.6, el apartado 4.2 del artículo 10.3.13 y el artículo 13.4.10.

La regulación establecida en distintos artículos y apartados de los mismos de las Normas Urbanísticas en cuanto a la consideración de ciertas determinaciones como

pertenecientes a la ordenación estructural y pormenorizada del PGOU, debiendo adecuarse al artículo 10 de la LOUA.

El apartado 7.1 del artículo 1.1.7, el apartado 2 del artículo 1.2.5, el apartado 2 del artículo 5.2.6, el apartado 1 del artículo 6.7.6 y el apartado 4 del 6.7.11.

El artículo 1.2.5, el apartado 4 del artículo 3.2.11, el apartado 1.3 del artículo 12.1.4.

El punto 2 del artículo 3.2.4.

El artículo 3.2.7.

El apartado 7 del artículo 3.3.12.

El apartado 1 del artículo 4.1.2.

El apartado 5 del artículo 5.1.5 y el apartado 2 del artículo 5.1.8.

El apartado 1 del artículo 5.2.7.

El apartado 2 del artículo 11.14.4.

Los apartados 4 y 5 del artículo 6.3.3 y el apartado 1.b del artículo 6.6.4.

Los apartados 1, 2 y 3 del artículo 10.2.3.

Segundo. Aprobar definitivamente a reserva de la simple subsanación de deficiencias en el Primer Documento de Levantamiento de Suspensiones de la Revisión del PGOU de Chiclana de la Frontera, de conformidad con el artículo 33.2.b) de la LOUA, siendo necesario realizar algunas correcciones en los siguientes puntos:

El epígrafe b.11, debiendo realizarse las correcciones indicadas en el informe del Servicio de Planeamiento de 14 de noviembre de 2017 sobre la "edificabilidad terciaria" en las fichas de los 2-S-SUNC-R-PP-03 y 3-S-SUNC-R-PP-04.

Los siguientes artículos del epígrafe b.14:

El apartado 2.b del artículo 13.2.6 y el apartado 9 del artículo 13.3.14, no procediendo la reenumeración del resto de apartados de dichos artículos.

El apartado 3 del artículo 11.9.2, debiéndose corregir la referencia al "artículo 11.1.13 apartado 1 de estas Normas", artículo que no existe.

El apartado 2 del artículo 11.9.4, no procediendo la reenumeración del resto de apartados del artículo.

El apartado 2.d del artículo 6.8.12, no procediendo la reenumeración del resto de apartados del artículo.

El Ayuntamiento deberá presentar uno o varios documentos que contengan las correcciones descritas con toma de conocimiento por el Pleno, cuyo contenido se verificará por el Director General de Urbanismo para poder publicar su normativa en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con el artículo 41 de la LOUA.

Tercero. Denegar las determinaciones propuestas en el Primer Documento de Levantamiento de Suspensiones de la Revisión del PGOU de Chiclana de la Frontera, de conformidad con el artículo 33.2.e) de la LOUA, de los siguientes puntos:

El epígrafe b.5, respecto del SUS-O-TU-01.

El epígrafe b.7.

El epígrafe b.12.

El epígrafe b.14, respecto de:

El punto 3.2.b del artículo 10.3.13.

El apartado 1.3 del artículo 6.1.3, el apartado 3 del artículo 11.10.6 y el apartado 3 del artículo 11.11.6.

El apartado 2 del artículo 10.2.2.

El epígrafe b.16.

Cuarto. El documento de levantamiento de suspensiones deberá inscribirse en los registros administrativos de instrumentos de planeamiento autonómico y municipal, con carácter previo a la publicación de la normativa aprobada en el apartado primero de esta

orden, en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, de acuerdo con los artículos 40 y 41 de la LOUA.

Contra la presente orden, por su naturaleza de disposición administrativa de carácter general, podrá ser objeto de 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 la publicación de la citada normativa del plan general, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10 y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Sevilla, 24 de noviembre de 2017. Fdo.: José Fiscal López, Consejero de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio».

ANEXO II

NORMATIVA URBANÍSTICA

Artículo 1.1.7. Revisión y modificaciones del Plan General.

(...)

7. No se considerarán modificaciones del Plan General:

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

Igualmente, no se considerarán modificaciones del Plan General el ajuste que los instrumentos de desarrollo (Planes Parciales o Planes Especiales) realicen de la densidad concreta indicada en las fichas para cada ámbito de sectores y áreas de reforma interior como determinación pormenorizada potestativa, siempre que dicho ajuste no sobrepase en más de un veinte por ciento la densidad concreta indicada. Este porcentaje máximo de diferencia del 20% admitido es un criterio de ordenación establecido por este Plan General, y como tal, tiene la consideración de determinación pormenorizada preceptiva. Asimismo, el ajuste de la densidad que realicen los instrumentos de planeamiento de desarrollo, deberá respetar en todo caso los límites del parámetro máximo y mínimo establecido por artículo 10.1.A.d) de la LOUA para el nivel de densidad básico que tiene la consideración de ordenación estructural. Igualmente, esta capacidad de ajuste deberá cumplimentar los requisitos complementarios establecidos en el artículo 5.2.6 de estas Normas.

(...)

Artículo 1.2.4. Determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural.

(...)

2.4. Las relativas a la determinación de los usos y edificabilidades globales de cada zona del Suelo Urbano y sector del Suelo Urbano No Consolidado y Urbanizable Ordenado y Sectorizado, así como sus respectivos niveles de densidad básicos atribuidos por el Plan General a cada ámbito de entre los parámetros del artículo 10.1.A.d) de la LOUA. Se contienen estas determinaciones, con identificación de la delimitación de las zonas del suelo urbano y los sectores en el Plano de Ordenación Estructural 0.05 «Zonas del Suelo Urbano y Sectores (del suelo urbano no consolidado y urbanizable)». Igualmente se expresa la determinación del uso global, edificabilidad global y nivel densidad en las Fichas anexas sobre sectores del Suelo Urbano No Consolidado y del Urbanizable en el apartado correspondiente a la ordenación estructural establecida para cada uno de ellos. Tienen también el carácter de estructural la regulación de los usos globales o característicos establecida en el Capítulo I del Título VI.

Artículo 1.2.5. Determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva.

1. Tienen 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:

2.1. 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.

2.2. En el Suelo Urbano No Consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior que precisan planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación detallada, así como la definición de sus objetivos, la asignación de usos, criterios de densidades pormenorizadas y edificabilidades globales para cada una de ellas, incluyendo, la delimitación de su área de reparto y fijación aprovechamiento medio, así como las previsiones de programación y gestión.

2.3. En el Suelo Urbanizable Sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores. A tal fin se incluyen como directrices las que orientan al Plan Parcial para el establecimiento de la densidad concreta para cada ámbito en el marco del nivel establecido con carácter de ordenación estructural.

2.4. En el Suelo Urbanizable No Sectorizado y en Suelo No Urbanizable, el resto de la normativa de aplicación que no tiene carácter de estructural.

2.5. La definición de los elementos o espacios que requieren especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no tienen el carácter de estructural.

2.6. Asimismo, en el suelo urbano no consolidado, pertenecen a la ordenación pormenorizada preceptiva, la delimitación de las áreas homogéneas a las que se refiere el artículo 45.2.B) c) de la LOUA, con la identificación de las parcelas a las que este Plan les atribuye un incremento del aprovechamiento preexistente y aquellas otras en las que se materializa el cumplimiento del deber de las personas titulares en esta categoría de suelo, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 55.3 de la LOUA. Igualmente, tienen carácter de ordenación pormenorizada preceptiva, la delimitación de las áreas de reparto del suelo urbano no consolidado y la determinan sus aprovechamientos medios.

2.7. La definición de la media dotacional de las distintas zonas del suelo urbano, expresada por la cuota que resulte entre la superficie dotacional y la edificabilidad global de dicha zona. La cuota de la media dotacional de cada zona se expresa en el Plano de Ordenación O.05, indicando la pertenencia de esta determinación a la ordenación pormenorizada preceptiva.

Artículo 1.2.7. Alcance de la identificación del carácter de las disposiciones del Plan General.

1. En todo caso, respecto a la identificación de los elementos de ordenación estructural o pormenorizada de este Plan General, se entenderá de preferente aplicación la regulación establecida en el artículo 10.1.A) y B) de la LOUA frente a la establecida en el artículo 1.2.4, 1.2.5 y 1.2.6 anterior de estas Normas, así como en los preceptos que se indican en el siguiente párrafo o en las Fichas de los ámbitos de actuación, que pudieran entenderse contradictorias con aquella regulación contenida en la ley.

2. En consecuencia, se interpretará conforme al mandato establecido en el párrafo anterior el contenido de la regulación que se expresa en los siguientes artículos de estas Normas Urbanísticas: el artículo 1.2.4, el artículo 1.2.5, el artículo 1.2.6, el apartado 3 del artículo 2.1.1, del artículo 3.1.1, el artículo 4.1.1, el artículo 5.2.1, el artículo 6.1.2, el

artículo 6.2.1, el apartado 5 del artículo 6.3.1, el artículo 6.4.1, el artículo 6.5.1, el artículo 6.6.1, el artículo 7.1.1, el apartado 4 del artículo 8.1.1, el apartado 2 y 5 del artículo 9.1.1, el apartado 2 del artículo 9.2.1, el artículo 9.3.1, el apartado 5 del artículo 9.4.1, el apartado 6 del 11.1.1, los apartados 2 y 3 del artículo 13.1.1, el apartado 4 del artículo 13.4.1, el apartado 2 del artículo 14.1.1 y apartado 1 del artículo 15.1.1, así como cualquier otro precepto en que se proceda a una identificación del carácter de las disposiciones de cada Título o Capítulo de estas Normas.

Artículo 3.2.4. Planeamiento a iniciativa particular.

(...)

2. Previamente a la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de la figura de planeamiento de desarrollo que haya sido tramitado a instancia de privados⁰, deberá presentarse garantía, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, por importe del seis por ciento (6%) del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización conforme a la evaluación económica o estudio económico financiero del plan, todo ello en aplicación del artículo 139.3.^a y 46 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico (Decreto 2159/1978) vigente conforme resulta de la Disposición Transitoria Novena de la LOUA, y a salvo de que un futuro reglamento en desarrollo de la LOUA, exigiese una garantía superior o eliminase ésta exigencia,. No obstante, si el sistema de actuación propuesto en el planeamiento de desarrollo para su ejecución es el de compensación, se exigirá una garantía mínima del siete por ciento (7%), conforme a las previsiones del artículo 130 de la LOUA.

Artículo 3.2.7. Condiciones de diseño y secciones mínimas del viario de la urbanización del planeamiento de desarrollo

1. El planeamiento de desarrollo deberá ajustarse a las siguientes directrices para la definición de la red viaria:

A. Condiciones de diseño.

El diseño de las vías pertenecientes a la Red del Viario Urbano Principal (RVB) que es la integrante del Sistema General Viario (excluidos las redes viarias territoriales): representada en la documentación gráfica del Plan es vinculante en lo referido a alineaciones y trazados, así como a rasantes, cuando éstas se especifiquen, y orientativo en lo referente a la distribución de la sección de la calle entre aceras y calzadas. No obstante, la variación de esta distribución, que no representará modificación del Plan General, habrá de atenerse al resto de criterios enunciados en este artículo, debiendo en todo caso estar adecuadamente justificada en caso de alteración.

La Red Viaria Secundaria, que tiene como función complementar el viario urbano principal ordenando la estructura interna de los sectores de la ciudad y las relaciones entre ellos, se encuentre representada en la documentación gráfica de este Plan, por su carácter estructuradora, es vinculante en lo que respecta su contenido básico (función, origen y destino), pudiendo alterarse puntualmente su trazado concreto propuesto siempre que se justifique la mejora de la solución propuesta y el respeto a su contenido básico.

B. Secciones mínimas y distribución del viario

En los sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado sin ordenación pormenorizada completa, las secciones del viario a establecer por el Plan Parcial se ajustarán a los siguientes anchos, según la importancia del tránsito rodado y peatonal que haya de soportar, junto con la necesidad de aparcamientos laterales que será debidamente justificado en cada caso:

a. En lo que respecta a la Red Viaria de Sistema General (RVA y RVB) y a la Red Viaria Local Estructurante que se encuentre definida en este Plan, el Plan Parcial deberá ajustarse a las secciones y distribución transversal establecidas por el Plan General en los términos establecidos en el apartado 1 de este artículo.

b. En lo que respecta al resto de la Red Viaria Local debe ser fijada por el Plan Parcial conforme a la siguiente jerarquía:

1.º Resto de Viales locales principales del sector, con distancia entre alineaciones opuestas entre quince (15) y veinticinco (25) metros, y además con los siguientes requerimientos:

- Aceras y áreas estanciales en viales, trescientos cincuenta (350) centímetros de anchura mínima. En todos los casos será obligatorio disponer arbolado de sombra en acerados y medianas, según lo indicado en las secciones tipo de la Memoria.

- Los estacionamientos a disponer en el viario serán preferentemente en línea, con doscientos (200) centímetros de anchura libre.

2.º Viales secundarios o distribuidores de acceso a las edificaciones, cumplimentarán los siguientes requerimientos:

- Viales sin estacionamiento (por estar previstos en interior parcelas) y un solo sentido de circulación: diez (10) metros de anchura total mínima.

- Viales con estacionamiento lateral en línea: A un solo lado y carril único de circulación: doce (12) metros de anchura total mínima. En ambos lados y un carril de circulación: catorce (14) metros. En ambos lados y dos carriles de circulación: diecisiete (17) metros de anchura total mínima.

- Las aceras y áreas estacionales en los distribuidores tendrán una anchura mínima de sección de tres (3) metros.

- Los estacionamientos, cuando procedan, tendrán la misma sección y características que las exigidas para los viales estructurantes locales.

- En todo caso, el diseño de la red viaria de acceso a las edificaciones se adecuará a las condiciones de aproximación y maniobra de los vehículos de extinción y rescate establecidos en la correspondiente normativa de protección contra incendios.

2. Los Planes Especiales que se formulen para establecer la ordenación pormenorizada de las áreas de reforma interior con fines de renovación urbana (ARI-RU) se ajustarán para las secciones de los viales a los mismos criterios anteriores establecidos para los Planes Parciales, salvo cuando se trate de viarios existentes que tengan por objeto su reurbanización, en cuyo caso se ajustarán a los criterios establecidos para este supuesto en las normas sobre urbanización.

3. En los Planes Parciales para la ordenación de los sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado se dispondrán la presencia en el viario de espacios con destino a carriles-bicicleta con plataforma reservada en un porcentaje mínimo del veinticinco por ciento (25%) de la longitud total de los viales a implantar, debiendo garantizarse en todo caso la introducción de los carriles-bicis identificados en los planos sectoriales. Los carriles para bicicleta conformarán 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.

4. Criterios de compatibilidad medioambiental:

a. Se respetará al máximo técnicamente posible el arbolado existente.

b. Los viales se ajustarán en lo posible a los caminos y sendas existentes, respetando al máximo las edificaciones, topografía, arroyos y vaguadas naturales, elevaciones, y otros elementos geomorfológicos relevantes.

c. En las intersecciones de los distribuidores primarios y secundarios, se retranquearán las alineaciones de la edificación en torno a un círculo de protección para los enlaces.

5. El sistema de calles se jerarquizará, de forma que se garantice una accesibilidad uniforme, la continuidad de itinerarios y la multifuncionalidad. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas en el perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas adyacentes.

6. En los sectores de uso global residencial el diseño del sistema viario a determinar por el Plan Parcial, restringirá el carácter rodado al estrictamente necesario para garantizar

la accesibilidad a las parcelas tanto privadas como dotacionales, otorgando protagonismo a la red de itinerarios peatonales y al viario de utilización compartida.

7. La dotación de aparcamientos públicos para vehículos privados se ajustará al mínimo legal dispuesto en el artículo 17 de la LOUA en función del uso característico.

Artículo 3.2.11. Los Planes Especiales. Determinaciones.

1. Los Planes Especiales, según su especificidad sectorial o ámbito que traten, contendrán las determinaciones y particularidades apropiadas a su finalidad y las demás limitaciones que le impusiera, en su caso, el Plan o Norma de las cuales sean derivados. Cuando viniesen expresamente delimitados en el presente Plan se atenderán a las determinaciones estructurales y preceptivas que éste señale, sin perjuicio de las demás que les correspondan por su naturaleza, según la Ley y Reglamentos.

2. Los Planes Especiales en Suelo Urbano Consolidado que tengan como única finalidad la protección singular de algún edificio o conjunto de ellos (diferentes al Plan Especial del Conjunto Histórico y de su entorno), así como los planes ejecutivos para el desarrollo e implantación de los Sistemas Generales, no podrán calificar suelo ni alterar el aprovechamiento urbanístico que a este suelo le asignase el Plan previo a la clase genérica de suelo en que actuase.

3. Por el contrario, es función propia de los Planes Especiales de las áreas de reforma interior con fines de renovación urbana (ARI-RU) previstos por este Plan General, la potestad de calificar suelos y regular los aprovechamientos urbanísticos, intensidades y usos pormenorizados en su ámbito, y con sujeción a las limitaciones, determinaciones y objetivos que les asigna el presente Plan.

4. A tal efecto, se consideran determinaciones de carácter obligatorio y vinculante para cada uno de los Planes Especiales previstos en el presente Plan General para las áreas de reforma interior con fines de renovación urbana las decisiones pertenecientes a la ordenación estructural y las pormenorizadas preceptivas establecidas por este Plan General. Son estructurales las indicadas en el artículo 10.1 tanto en su apartado A) en las letras a), b),c), d), j) como en el apartado B). Son determinaciones pormenorizadas preceptivas las indicadas en el artículo 10.2 apartado A) de la LOUA en aquellos subapartados referidos a las áreas de reforma interior del suelo urbano no consolidado.

5. No obstante, los Planes Especiales que se formulen en suelo urbano no consolidado están facultados para ajustar la superficie del área de reparto y quedando automáticamente ajustado el aprovechamiento medio de forma proporcional, conforme a las previsiones del artículo 58.3 de la LOUA y artículo 3.2.5 apartado 4 de estas Normas.

6. También podrán formularse Planes Especiales de Reforma Interior con el objeto de modificar, para mejorar, las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada potestativa incorporada por este Plan General en áreas del Suelo Urbano No Consolidado, en cuyo caso deberá respetar las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural y pormenorizada preceptiva señalada por el planeamiento general.

7. Los Planes Especiales de las áreas de reforma interior de renovación urbana, además de ajustarse a las previsiones de los apartados 4 y 6 anteriores, respetarán y desarrollarán las prescripciones del artículo 10.3.8 de estas Normas.

8. Podrán formularse Planes Especiales en áreas de regularización del suelo urbano no consolidado, en las que pese a contar con una ordenación pormenorizada completa establecida por este Plan General, precisen su alteración puntual a fin de mejorar la ordenación pormenorizada potestativa, debiendo respetar en todo caso, las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural y pormenorizada preceptiva señalada por el planeamiento general. También podrán formularse Planes Especiales en estas áreas con finalidad prevista en el artículo 3.2.5 apartado 4 de estas Normas.

9. En ningún caso los Planes Especiales, de cualquier tipo, podrán clasificar suelo ni suplir la ordenación integral del territorio que complete al Plan General, sin perjuicio de las limitaciones de uso que pueden establecer.

10. Los Planes Especiales que se formulen para habilitar una Actuación de Interés Público deberán ajustarse a las determinaciones contenidas en el artículo 13.2.6 de las presentes Normas.

11. Los Planes Especiales que se redacten, conforme a la normativa de este Plan General, en el ámbito del Conjunto Histórico o que afecten a bienes integrantes del Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, requerirán para su aprobación el informe vinculante de la Consejería competente en materia de patrimonio histórico.

Artículo 3.2.12. El Estudio de Detalle. Objeto.

(...)

7. Las lagunas que en el establecimiento de alguna de las decisiones de la ordenación pormenorizada potestativa pudieran presentarse en los ámbitos de los sectores y áreas del Suelo Urbano No Consolidado, para los que el presente Plan establezca su ordenación pormenorizada completa (sin requerir la formulación de Plan Parcial o Plan Especial), podrán ser cubiertas mediante la formulación de un Estudio de Detalle, que tendrá que ajustarse al régimen establecido en el artículo 15 de la LOUA y respetar las limitaciones establecidas en los apartados anteriores del presente precepto de estas Normas.

Artículo 4.1.2. La dirección de la actividad de ejecución del planeamiento

1. Corresponde a las Administraciones Públicas, dentro de sus respectivos ámbitos de competencia la dirección, inspección y control de toda la actividad de ejecución del planeamiento, con participación, en los términos previstos en la legislación, de los particulares.

El Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera, a los efectos de la actividad de ejecución, tiene la consideración de Administración Urbanística Actante.

2. (...)

Artículo 5.1.5. Destino de los bienes del Patrimonio Municipal del Suelo.

(...)

5. A los efectos anteriores y conforme al artículo 75.1.b. de la Ley de Ordenación Urbanística, se consideran usos de interés social los siguientes:

a. Los usos productivos relacionados con la industria, los servicios avanzados, los usos logísticos y el uso hotelero, que deban implantarse en parcelas así calificadas específicamente por el planeamiento, por contribuir al progreso económico y social del municipio.

b. Los equipamientos privados y usos integrantes de los servicios privados de interés social.

c. Los usos declarados de interés público por disposición normativa.

d. Otros usos expresamente declarados como de interés público por el Ayuntamiento mediante la aprobación de unas ordenanzas específicas.

Artículo 5.1.8. Identificación de zonas en la ciudad existente precisadas de actuaciones de mejora a financiar con parte de los recursos del Patrimonio Público de Suelo.

1. (...).

2. De igual forma se entenderán incluidas en la relación anterior, las siguientes zonas de la ciudad existente:

a. Las que se incorporen en futuros Programas de Rehabilitación de otros barrios y zonas urbanas de la ciudad, entre otros los identificados en el artículo 5.3.3 siguiente.

b. Los ámbitos del Suelo Urbano Consolidado en los que deben adecuarse a los nuevos criterios de movilidad del Plan la red viaria local existente.

c. Las zonas degradadas de la ciudad existente indicadas en el apartado 1, así como en las letras a) y b) del presente apartado tendrán carácter preferente a los efectos de la aplicación del artículo 75.2.d) de la LOUA. Así mismo, podrá ser extendida esta medida de forma motivada, a través del acuerdo municipal que corresponda, a otras áreas del suelo urbano que estando consolidadas por la edificación precisaran la colaboración pública para su mejora ambiental, dotacional y corrección de déficits infraestructurales.

3. (...)

Artículo 5.2.6. Cómputo de la reserva mínima de viviendas protegidas y número de viviendas totales.

(...)

2. El parámetro concreto del número total máximo de viviendas de cualquier clase que se indica por este Plan General en las fichas de cada sector o área de reforma interior como determinación pormenorizada potestativa, tiene el carácter de simple recomendación y, como tal, podrá ajustarse, incrementándose hasta un máximo de un veinte por ciento (20%) por el Plan Parcial o Plan Especial, por ser este porcentaje máximo (el del 20%) un criterio de la ordenación para la formulación del instrumento de desarrollo, y que, por ello, tiene la consideración de determinación pormenorizada preceptiva, y sin que en ningún caso dicho ajuste sobrepase el límite máximo de la horquilla establecida como nivel de densidad con carácter de determinación estructural conforme al artículo 10 de la LOUA y la regulación del artículo 1.1.7 apartado 7 de estas Normas.

(...)

Artículo 5.2.7. El Patrimonio Municipal de Suelo y la calificación de viviendas protegidas.

1. Los aprovechamientos urbanísticos correspondientes a la Administración Urbanística Municipal en concepto de participación públicas en las plusvalías que se genere en sectores y áreas de reforma interior que cuenten con el uso residencial se materializará preferentemente, en parcelas calificadas de viviendas protegidas.

Artículo 6.3.1. Uso pormenorizado y categorías.

(...)

3. Especificación del uso pormenorizado de vivienda a los efectos del establecimiento de la calificación urbanística completa: Vivienda libre y Vivienda Protegida.

a. A los efectos del presente Plan, es vivienda libre aquel uso pormenorizado de vivienda que no está obligado a ajustarse al régimen del artículo 5.2.2 de estas Normas relativo a la calificación de vivienda protegida.

b. El uso de vivienda protegida, a los efectos de su calificación urbanística, será identificado por los instrumentos de desarrollo y de detalle, en aquellos sectores y áreas obligados a ello, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.2.3 de estas Normas. La regulación de las condiciones del uso pormenorizado de vivienda protegida se ajustará a lo establecido en la Ley andaluza 13/2005 y normas reglamentarias que la desarrollen, aplicándose de manera supletoria las disposiciones establecidas en los artículos siguientes de este Capítulo para el uso pormenorizado de vivienda, garantizando que el destino de las mismas sea el establecido en el artículo 5.2.2. El uso de vivienda protegida no podrá ser sustituido por el de vivienda libre ni por otros usos pormenorizados.

Artículo 6.3.3. Condiciones de uso y programa de la vivienda.

(.....)

4. Cuando las condiciones particulares de zona o las normas específicas de aplicación no lo impidan, podrán disponerse apartamentos, compuestos por una estanciacomedor-cocina, que también podrá ser dormitorio, y un cuarto de aseo completo. La superficie del apartamento no podrá ser inferior a los cuarenta (40) metros cuadrados ni superior

a los sesenta y cinco (65) metros cuadrados útiles, dentro de los cuales no se incluirán terrazas, balcones, miradores, tendederos, ni espacios con altura libre inferior a doscientos veinte (220) centímetros. No obstante, los apartamentos que tengan la consideración de establecimientos en la categoría de apartamentos turísticos se ajustarán al Decreto 194/2010, de 20 de abril, vigente y a lo establecido en la Ley 13/2011, de 23 de Diciembre de Turismo en Andalucía o disposiciones que los sustituyan.

5. A los efectos de la ordenación pormenorizada que deba establecerse por Planes Parciales y Especiales en desarrollo de las previsiones de este Plan General, los apartamentos que no tengan la consideración de establecimientos de apartamentos turísticos (conforme al Decreto 194/2010, de 20 de abril, vigente y la Ley 13/2011, de 23 de Diciembre de Turismo en Andalucía) computarán como vivienda.

Artículo 6.6.4. Condiciones particulares del uso pormenorizado de Apartamento Turístico (TU-AT).

1. Las parcelas calificadas pormenorizadamente de Apartamentos Turísticos.

a. En las parcelas calificadas pormenorizadamente de Apartamentos Turísticos (TU-AT) por este Plan General o, en desarrollo del mismo, por los Planes Parciales o Especiales, únicamente se admitirá la implantación de dicho uso pormenorizado específico. Así mismo, las parcelas así calificadas podrán destinarse a la implantación de Establecimientos Hoteleros (ST-H) o los de Servicios de Interés Público o Social (SIPS), todos ellos con carácter alternativo.

b. En el caso de que en la ficha respectiva de este Plan para un área o sector se prevea expresamente la posibilidad de implantación del uso pormenorizado de Apartamento Turístico (TU-AT), la edificabilidad destinada a este uso se asimilará a efectos del cálculo de las reservas dotacionales en el ámbito como si fuera destinada a uso Residencial.

Únicamente tendrá la consideración de apartamento turístico, a los efectos de la ordenación urbanística establecida por este Plan, aquellos que tengan la consideración de establecimientos de apartamentos turísticos conforme a la Ley 13/2011, de 23 de Diciembre de Turismo en Andalucía y el Decreto 194/2010, de 20 de abril, vigente (tras la modificación incorporada en la Disposición Final Primera del Decreto 28/2016, de 2 de febrero).

No tendrán la consideración de apartamentos turísticos aquellas viviendas o apartamentos que puedan acogerse al régimen del Decreto 28/2016, de 2 de febrero de viviendas con fines turísticos.

Los apartamentos turísticos, conforme a la previsión del apartado 3 siguiente cumplirán las condiciones establecidas en la legislación turística anteriormente referenciada o, en su caso, las que se apruebe en su sustitución.

Artículo 6.7.6. Compatibilidad con carácter alternativo de usos de Equipamiento y Servicios Públicos.

1. En parcelas calificadas como Equipamiento y Servicios Públicos (D-EQ) podrá implantarse en exclusividad cualquiera de las categorías del apartado 2.c del artículo 6.7.2, que son las integrantes del propio uso de Equipamiento y Servicios Públicos. De igual modo, en ellas podrá implantarse como usos compatibles los que expresamente se admite por este Plan en el apartado 3 siguiente, siempre que se ajusten a las condiciones que se indican.

(...)

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

(...)

4. Las parcelas calificadas específicamente de Servicios de Interés Públicos y Social (SIPS) admiten como usos compatibles: los pertenecientes a todos los tipos del uso de Equipamiento Educativo, los pertenecientes a todos los tipos del Equipamiento Deportivo

y los pertenecientes a los Servicios Públicos Singulares (en la categoría de mantenimiento y limpieza de la ciudad).

(...)

Artículo 10.1.1. Determinaciones generales del Plan General en el Suelo Urbano.

1. (...)

q. La definición de la media dotacional de las distintas zonas del suelo urbano, expresada por la cuota que resulte entre la superficie dotacional y la edificabilidad global de dicha zona (determinación pormenorizada preceptiva).

2. Los terrenos clasificados como Suelo Urbano vienen ordenados y estructurados en virtud del número 1 anterior, mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:

2.1. Zonas del suelo urbano a los efectos del artículo 10.1.A. d), en lo concerniente al establecimiento de las determinaciones estructurales sobre uso global, edificabilidad global y nivel de densidad de cada zona y sector de suelo urbano no consolidado. Así como para la definición de la media dotacional de cada zona, con carácter de ordenación pormenorizada preceptiva.

La delimitación de las zonas del suelo urbano y sectores se incorpora en el Plano O.05 de este Plan General.

2.2. (...)

2.3. (...)

Artículo 10.1.3. División en Zonas de Ordenanzas e identificación de las Zonas de Suelo Urbano.

(...)

3. Complementariamente, el presente Plan General establece en el Plano de Ordenación Estructural O.05 «Zonas del Suelo Urbano y Sectores (del suelo urbano no consolidado y urbanizable)», las determinaciones estructurales relativas al uso global, edificabilidad global y nivel densidad de cada zona y sector de suelo urbano no consolidado; de igual modo, define la media dotacional de cada zona de suelo urbano.

Artículo 10.2.3. Régimen del Suelo Urbano Consolidado.

1. El régimen del suelo urbano en la categoría de consolidado por la urbanización se ajustará a las previsiones del artículo 56 de la LOUA, siendo el régimen de derechos y deberes el previsto en el artículo anterior de estas Normas conforme a las previsiones del artículo 50 F y 55.1.D de la LOUA. Además de las limitaciones específicas de uso y edificación que impone las presentes Normas, será condición para autorizar la edificación que la parcela merezca la condición de solar.

2. No obstante, será posible la edificación de parcelas con la ejecución simultánea de las obras de urbanización que resten aún para transformar aquéllas en solares, conforme a la previsión del artículo 149.2 de la LOUA.

3. Conforme a las previsiones del artículo 98.4 de la LOUA, en suelo urbano consolidado cuando las obras de urbanización necesarias y preceptivas para la edificación de solares se refieran a la mera reparación, renovación o mejora en obras y servicios ya existentes, la definición de los detalles técnicos de las mismas podrán integrarse en el proyecto de edificación como obras complementarias.

4. (...)

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

1. Los ámbitos con ordenación pormenorizada completa del Suelo Urbano No Consolidado son:

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

b. Todas las áreas de reforma interior en proceso de transformación urbanística (ARI-TU) identificadas en el artículo 10.3.10.

c. Los Ámbitos de Incremento de Aprovechamiento (AIA).

d. Las áreas de regularización e integración urbanoambiental (ARG).

2. Las condiciones de edificación y ordenación particulares aplicables a las parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada completa de los diferentes ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado se rigen por la regulación establecida del Título XI de estas Normas sobre Zonas de Ordenanza que les resulten de aplicación conforme al Plano de Ordenación Completa. De igual forma se aplican las normas del Título VI y VII de este Plan.

3. En el Suelo Urbano No Consolidado con ordenación pormenorizada completa, la entrada en vigor del Plan General determina:

a. La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o área del Suelo Urbano en el marco de una unidad de ejecución.

b. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios así como de los deberes del artículo anterior.

c. La potestad de los propietarios de patrimonializar el aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento (90%) u otro porcentaje establecido por la legislación urbanística vigente (al momento de la aprobación del instrumento redistributivo) del aprovechamiento medio del área de reparto al que se adscriba, bajo la condición del ejercicio de la facultad de participar en las actuaciones de transformación urbanística y asunción de los deberes a ellas vinculadas. En otro caso, tendrá derecho a la indemnización del valor legal de los terrenos y la correspondiente a la imposibilidad de ejercitar la facultad de participación.

d. El derecho de los propietarios a la iniciativa y promoción de su transformación en los términos del sistema de actuación elegido; no obstante, si la actuación es asistemática, este derecho se concreta en el de edificar la parcela en la hipótesis de que sea edificable previa adquisición de los excesos de aprovechamientos y conversión de la misma en la solar.

e. La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio a los destinos previstos en el planeamiento.

3. Para el otorgamiento de licencia de obras de edificación en ámbitos de ejecución sistemática, se precisa que tras la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación y de urbanización, las parcelas se urbanicen de forma completa para que alcancen la condición de solar. Únicamente se admitirá la urbanización y edificación simultánea previo cumplimiento de las condiciones establecidas en estas Normas.

4. El régimen del Suelo Urbano No Consolidado con ordenación directa de los ámbitos las áreas de regularización e integración urbano-ambiental (ARG) se ajustará a lo dispuesto en el artículo 10.3.12.

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

(...)

1.2. Asimismo, el presente Plan delimita las áreas de reforma interior de transformación urbanística, identificadas con la denominación (ARI-TU), por contar con previos antecedentes de instrumentos de planeamiento derivado que establecieron su ordenación pormenorizada, sin perjuicio de que su ordenación completa sea, a partir de la entrada en vigor de este Plan General, la establecida por éste en los planos de ordenación y Ficha del ámbito. Estas actuaciones se regulan específicamente por las previsiones del artículo 10.3.10 siguiente.

(...)

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

1. El presente Plan delimita áreas de reforma interior que estando previstas con anterioridad para su desarrollo, ahora se ratifica su necesidad de transformación urbanística, si bien desde el establecimiento de una propia ordenación pormenorizada por este Plan. Son los ámbitos identificadas con la denominación (ARI-TU):

- 2-ARI-TU-01 RIBERA DEL RIO 1
 - 2-ARI-TU-02 SANTA ANA
 - 2-ARI-TU-03 SAN JUAN BAUTISTA
 - 3-ARI-TU-04 PINAR DEL EDÉN
 - 3-ARI-TU-05 LA VIÑA
 - 3-ARI-TU-06 CONEJERAS
 - 3-ARI-TU-07 SOTO DEL ÁGUILA
 - 3-ARI-TU-08 LAS LAGUNAS
 - 3-ARI-TU-09 LOS VISOS
 - 3-ARI-TU-10 ALBATROS
 - 3-ARI-TU-11 CAMINO DEL MOLINO VIEJO
 - 3-ARI-TU-12 LAGUNA DE LA RANA
 - 3-ARI-TU-13 HIJUELA DE CARBONEROS
 - 4-ARI-TU-14 LAS QUINTAS
 - 3-ARI-TU-15 EL PLEITO
2. Naturaleza y finalidad.

Las áreas de reforma interior de transformación urbanística (ARI-TU) son ámbitos del Suelo Urbano No Consolidado con ordenación pormenorizada completa establecida, con anterioridad, que tienen por objeto actuaciones urbanística que han venido desarrollándose sobre la base del planeamiento general anterior, con distinto grado de ejecución, y que este Plan General, básicamente, asume, sin perjuicio de las alteraciones que motivadamente incorpora. En todo, caso, los instrumentos de planeamiento de desarrollo anteriores, en virtud de la Disposición Derogatoria Única de las presente Normas, quedan formal derogados, rigiéndose exclusivamente estas áreas por las disposiciones de este Plan.

3. Establecimiento de la ordenación pormenorizada completa.

El presente Plan General establece de forma completa la ordenación pormenorizada completa de las áreas de reforma interior de transformación urbanística (ARI-TU), asumiendo e integrando adecuadamente en sus determinaciones las establecidas en su planeamiento de origen, salvo cuando de forma justificada haya procedido a su alteración. En consecuencia, las condiciones particulares de edificación por las que se rigen las parcelas edificables con usos privados de estos ámbitos son las establecidas en el presente Plan General para las Zonas de Ordenanza en la que se incluyan las parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada, con aplicación de la edificabilidad y demás parámetros particulares establecidas en la Ficha del ámbito que se dispone como Anexo de estas Normas.

(...)

Artículo 10.3.13. Las áreas de regularización e integración urbano-ambiental (ARG). Condiciones.

(...)

4.2 Las parcelas calificadas como equipamientos para servicios de interés público y social (D-EQ-SIPS) destinarán entre un mínimo del cinco por ciento (5%) y máximo del veinticinco por ciento (25%) de su superficie a aparcamientos públicos de vehículos automóviles y de bicicletas. La superficie concreta, dentro de estas limitaciones, destinadas a aparcamientos será calculada en función de las necesidades derivadas del cálculo de los usuarios del equipamiento, y quedará justificada en el proyecto de construcción de éste.

Artículo 11.1.5. Discrepancias no sustanciales con las disposiciones generales de edificación y las particulares de Zonas de Ordenanza para edificaciones ejecutadas sin licencia o sin ajustarse a las mismas.

(...)

7. Las edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor del presente Plan General con licencia que presenten discrepancias con las determinaciones de la Zona de Ordenanza establecidas en los Capítulos siguientes, se ajustarán al régimen específico de fuera de ordenación regulado en el Título I de las presentes Normas, de conformidad con la Disposición Adicional Primera de la LOUA.

Artículo 11.4.3. Condiciones de posición y forma de la edificación.

1. Separación a linderos. Se establecen con carácter general las siguientes separaciones mínimas de la edificación a los distintos linderos.

a. A espacio público: cuatro (4) metros.

b. A otras propiedades: Tres (3) metros.

c. No obstante lo anterior, se admite adosar la edificación a un lindero lateral formando una sola unidad edificatoria con el colindante (viviendas pareadas), debiendo ejecutarse como proyecto unitario.

d. Siempre que cuenten con la autorización del colindante, se permiten edificaciones auxiliares de la vivienda, como trasteros o garajes, con una superficie máxima de quince (15) metros cuadrados, y altura máxima de doscientos veinte (220) centímetros, retranqueados del frente de la parcela, no teniendo que cumplir la separación a linderos de otras propiedades. En todo caso, serán objeto de licencia de obras para cuyo otorgamiento deberá presentarse documentación que garantice el cumplimiento de las condiciones establecidas.

e. No obstante, en las edificaciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan General, con distancias menores a las indicadas en las letras anteriores, se respetará su retranqueo actual, en actuaciones de conservación, de mejora y de reforma. En el caso de actuaciones de nueva edificación (tras la demolición de la existente deberán ajustarse a las condiciones de las letras a) y b). Igualmente deberá observarse estas exigencias de retranqueo en la disposición de nuevos volúmenes edificatorios en actuaciones de ampliación de la edificación existente.

(...)

Artículo 11.9.2. Condiciones de parcela.

1. Parcelas existentes con dimensiones inferiores.

Las parcelas adscritas a esta Zona de Ordenanzas (ZO-8), que sean reconocidas como existentes a la entrada en vigor del presente Plan General, por venir así delimitadas en el parcelario incorporado en los Planos de Ordenación (conforme a la información catastral y ortofotográfica del Instituto de Estadística y Cartografía de la Junta de Andalucía obtenida de dos vuelos realizados en 2010 dentro del proyecto PNOA básico 2010-2011), o en su caso, se acredite su existencia por estar inscrita como finca independiente en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la aprobación definitiva de este Plan General, podrán ser edificadas aún cuando cuenten con una superficie y dimensiones inferiores a las exigidas como mínimas a efectos de segregación en el punto siguiente para cada Subzona, sin perjuicio de ajustarse al resto de condiciones de edificación que se aplican para cada una de ellas en la forma establecida en los artículos siguientes

2. Parcela mínima y dimensión del frente, a efectos de segregación y parcelación.

Con carácter general, y a los efectos de nuevas subdivisiones, las parcelas mínimas ordinarias deben tener, según la Subzona en que se sitúen, una superficie y lindero frontal de dimensiones superiores a las que a continuación se disponen:

- ZO.8.1. Edificación aislada en área de regularización tipo 1:

a. Superficie mínima de parcela: quinientos (500) metros cuadrados.

- b. Frente mínimo a vial o espacio público: quince (15) metros.
- ZO.8.2. Edificación aislada en área de regularización tipo 2:
 - a. Superficie mínima de parcela a efectos de segregación: setecientos (700) metros cuadrados.
 - b. Frente mínimo a vial o espacio público: diecisiete (17) metros.
- ZO.8.3. Edificación aislada en área de regularización tipo 3:
 - a. Superficie mínima de parcela: mil (1.000) metros cuadrados.
 - b. Frente mínimo a vial o espacio público: veinte (20) metros.
- ZO.8.4. Edificación aislada en área de regularización tipo 4:
 - a. Superficie mínima de parcela: mil quinientos (1.500) metros cuadrados.
 - b. Frente mínimo a vial o espacio público: veinticinco (25) metros.
- 3. (Pendiente de subsanación).

4. Las parcelas existentes cuya segregación interior no haya sido reconocida en el parcelario incorporado en este Plan General que cuenten a la entrada de éste con más de una edificación ya construida, podrán ser objeto de segregación para constituir diversas fincas independientes soportes cada una de ellas de la edificación construida en la parcela, siempre que todas las parcelas resultantes cuentan con acceso directo desde vial público (sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado 5 siguiente) y las mismas alcancen cada una de ellas al menos el ochenta y cinco por ciento (85%) de la superficie mínima establecida como ordinaria en función de la Subzona de Ordenanza en que se localicen.

En el caso, de que en su interior existiera algún lote sin edificación construida, el mismo deberá contar con la superficie mínima ordinaria. En otro caso, no podrán ser objeto de segregación, y deberá configurarse la finca originaria existente como parcela unitaria soporte de edificación plurifamiliar en tipología aislada o adosada.

- 5. Las solicitudes de segregación tendrán que acreditar:
 - a. Que los lotes resultantes cumplen con las condiciones de superficies mínimas establecidas en el apartado 2 anterior. Se admitirá que los lotes resultantes cuenten con superficies inferiores si constan como parcelas en el plano de ordenación completa que incorpora el parcelario existente reconocido.
 - b. Que cuenten con acceso directo desde vial público.

Excepcionalmente, el presente Plan General permitirá la segregación en aquellos casos en que los lotes resultantes pese a no disponer cada uno de acceso rodado directo a vial público, cuenten, sin embargo, con acceso suficiente a través de terrenos libres de edificación de titularidad privada reconocidos por este Plan, en aplicación analógica del apartado 3 del artículo 7.24 de estas Normas. A estos efectos, se considerará que el acceso es suficiente si sus dimensiones aseguran a través de él la prestación del servicio contra incendios, se encuentra expedito para su uso público y es facilitado el control de lectura de las acometidas de los servicios públicos de abastecimiento, saneamiento y electricidad.

En la propuesta de segregación deberá constar la identificación del vial privado, ya sea integrado en una de los lotes resultante con constitución de servidumbres de paso –respecto a los demás que sirva– o bien constituyendo una finca independiente –destinada en exclusiva a esta finalidad– indisolublemente vinculada a cada una de las parcelas independientes edificables a que de servicio. En cualquiera de las dos opciones, además se constituirá servidumbre de uso público para facilitar el control y accesibilidad de los servicios públicos.

Los viales privados de acceso a estas parcelas, serán acondicionados y mantenidos por sus titulares con dicho carácter privado sin perjuicio de los condicionantes establecidos en los párrafos anteriores para asegurar su funcionalidad.

En los casos en que los lotes resultantes no cumplan las condiciones establecidas o el vial no cumpliera las condiciones técnicas indicadas, la parcela se considerará indivisible

en régimen copropiedad de complejo inmobiliario con tipología plurifamiliar (exenta o adosada).

Artículo 11.9.3. Condiciones de posición y forma de la edificación.

(...)

5. En las edificaciones existentes a la entrada en vigor del presente Plan General, se respetará su retranqueo actual en actuaciones de consolidación, mejora o reforma de la misma, No obstante, los nuevos volúmenes que se incorporen en las ampliaciones de estas edificaciones deberán cumplir las condiciones establecidas en los apartados anteriores.

6. Ocupación máxima.

6.1. Ocupación sobre rasante. El porcentaje de ocupación máxima sobre rasante de la parcela, será para cada Subzona el señalado a continuación sobre la superficie total de la parcela:

a. ZO.8.1: cincuenta y cinco por ciento (55%).

b. ZO.8.2: cuarenta por ciento (40%).

c. ZO.8.3: treinta por ciento (30%).

d. ZO.8.4: veinte por ciento (20%). No obstante para parcelas expresamente calificadas por el presente Plan como de Servicios Terciarios la ocupación máxima se fija el treinta por ciento (30%).

e. (SUPRIMIDO).

6.2. Ocupación bajo rasante.

Bajo rasante podrá edificarse una planta, destinada a garaje y trastero, con una ocupación máxima del cuarenta por ciento (40%) de la superficie de la parcela neta.

(...)

Artículo 11.14.4. Condiciones de edificabilidad.

1. (...)

2. En caso de inexistencia de índice específico en los Planos de Ordenación, la edificabilidad neta de las parcelas edificadas en Suelo Urbano Consolidado será igual a la suma de la existente materializada en el momento de la entrada en vigor del Plan, más un nueve por ciento de la misma (9%), que se aplicará a las necesidades técnicas de ampliación que surjan. Para disponer de este volumen edificable se permitirá que la ocupación actual se incremente en dicho porcentaje.

Artículo 12.1.4. Determinaciones del Plan General en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores.

(...)

1.3. Además, el presente Plan General facultativamente establece como determinación pormenorizada potestativa para los sectores con usos residenciales, la concreta de densidad, si bien como una recomendación para el futuro Plan Parcial que desarrolle y establezca la completa ordenación pormenorizada del sector, y que podrá separarse de la misma de forma justificada, sin superar la determinación estructural del nivel densidad asignado y, al tiempo, responda a los criterios y límites establecidos en estas Normas en el apartado 7 del artículo 1.1.7 y apartado 2 del artículo 5.2.6.

(...)

Artículo 12.2.1. Definición y carácter de las determinaciones.

1. Constituye el Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS), el restante suelo apto para urbanizar del Municipio atendiendo a sus características naturales, su capacidad de integración de usos urbanísticos así como a las exigencias de un crecimiento racional y sostenible, cuya ordenación no se establece con carácter suficiente, ni se sectoriza en ámbitos para su desarrollo preciso, sin perjuicio de que se proceda a su delimitación

a los simples efectos de su identificación y diferenciación respecto a las demás clases y categorías de suelo así como para establecer su régimen de incompatibilidades de uso. Este suelo, que no es necesario para conseguir las previsiones normales del Plan a corto plazo, se entiende imprescindible para dar cobertura a demandas a medio y largo plazo por lo que podrá tener un desarrollo anticipado en cualquier momento del periodo de vigencia del Plan General siempre que se cumplan las condiciones de sectorización establecidas.

2. Su localización se justifica, fundamentalmente, en aquellas áreas de reserva o expansión inmediata del entorno del Suelo Urbano o Suelo Urbanizable que permiten dirigir, cerrar o completar con unidades semiautónomas el crecimiento urbano, en un proceso racionalizador de ocupación del espacio de influencia de éste.

3. La delimitación de todo el Suelo Urbanizable No Sectorizado se señala en el plano de clasificación, indicándose en las normas particulares los usos globales incompatibles, así como los condicionantes previos que se derivan de la estructura general y orgánica establecida por el presente Plan General para su eventual desarrollo y los criterios sobre disposición de sistemas generales.

4. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización se deberá incorporar la justificación de la delimitación del ámbito sectorizado que deba ser objeto de desarrollo urbanístico debiéndose garantizar que constituya una unidad urbanística integrada, todo ello en caso de que no se opte por integrar en un único Plan de Sectorización la totalidad de este suelo.

5. Las determinaciones incluidas en este Capítulo II del Título XII, que tienen el carácter de ordenación estructural, de conformidad con la regulación del artículo 10.1.A. e) de la LOUA, son las relativas a los usos globales incompatibles, las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización. El resto de determinaciones, pertenecen a la ordenación pormenorizada preceptiva.

Artículo 13.3.4. Edificaciones de uso residencial ligadas a explotación agropecuaria.

1. Se admite la implantación en Suelo No Urbanizable de edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente para asegurar su viabilidad agropecuaria y cuyo promotor ostenta la actividad agropecuaria principal. Se incluyen también las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garajes, habitaciones de almacenamiento, lagares, etc., siempre que formen una unidad física integrada. Sólo podrán autorizarse cuando las características de la actividad requieran la presencia permanente de personas y en consecuencia, se justifique la necesidad de implantar un uso residencial vinculado.

(...)

3. Condiciones para la implantación y las edificaciones.

a. Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de asentamientos.

b. Garantía de vinculación a la explotación.

c. Unidad rústica apta para la edificación: Cinco (5) hectáreas de parcela mínima y continua vinculada a la edificación, salvo que se encuentre en Suelo No Urbanizable de Especial Protección, que en el caso de estar permitido se exigirá como mínimo de diez (10) hectáreas. En parcelas de superficie inferior, únicamente se admitirá, conforme al régimen del artículo 7 del Decreto 2/2012, la rehabilitación de edificaciones ya existentes con destino a casa de productor vinculada a explotaciones agrícolas o vitivinícolas que acrediten su necesidad y que en todo caso cumplan con las condiciones de superficies mínimas establecidas en la legislación agraria.

4. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:
- a. Máxima ocupación, incluso con las construcciones auxiliares: En fincas de entre cinco (5) y diez (10) hectáreas, el uno por ciento (1%) de la superficie de la finca. En parcelas de más de diez (10) hectáreas, el 0,75% de la superficie de la finca.
 - b. Altura máxima: conforme apartado 3 del artículo 13.2.5.
 - c. Separación mínima a linderos: veinte (20) metros.
 - d. Separación mínima a viario público: cincuenta (50) metros.
 - f. Separación mínima respecto al límite de Suelo Urbano y Suelo Urbanizable: quinientos (500) metros.
 - g. Separación mínima a edificaciones en otras parcelas: ciento cincuenta (150) metros

Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de este Plan General que cuenten con la debida autorización o que se encuentren en la situación jurídica a que se refiere el apartado 3 del artículo 3 del Decreto 2/2012, podrán ser destinadas a casa de productor vinculada a explotaciones agrícolas o vitivinícolas que acrediten su necesidad. En el caso de que no cumplan con las condiciones de las letras anteriores, quedarán en situación legal de fuera de ordenación a que se refiere el artículo 7 del Decreto 2/2012, pudiendo realizarse en ellas las actuaciones de conservación, mejora y reforma que se admiten el artículo 34.1.b de y Disposición Adicional Primera de la LOUA.

Artículo 13.3.6. Condiciones para la implantación.

(.....)

7. Las actividades extractivas y mineras existentes a la entrada en vigor del Plan General en estas categorías de especial protección que cuenten con la autorización del organismo de minas y las demás precisas de las administraciones urbanísticas y medioambientales podrán continuar su explotación conforme al proyecto y plazos autorizados.

Artículo 13.3.10. Condiciones de implantación y de las edificaciones.

(.....)

2. Unidad rústica apta para la edificación: No se establece parcela mínima edificable, debiendo justificarse que es la superficie adecuada para su implantación. No obstante, para la implantación de equipamientos privados la unidad rústica apta para la edificación será, como mínimo, de cinco (5) hectáreas. De igual modo se exigirá la superficie mínima establecida, en su caso, por las normas particulares correspondiente a la categoría o subcategoría de Suelo No Urbanizable.

3. Con carácter general, sólo podrá ser ocupada por edificaciones el quince por ciento (15%) de la misma en terrenos sin protección especial, y del cinco por ciento (5%) en terrenos en las categorías de especial protección que conforme a su régimen particular así sea permitido. En caso de que el uso al que se destina la edificación sea de equipamiento público, justificadamente, podrá autorizarse una ocupación mayor, no superior en ningún caso al veinte por ciento (20%) en caso de terrenos con la categorías de carácter natural o rural, y del siete por ciento (7%) en casos de categorías de especial protección cuando su régimen específico posibilite este tipo de equipamientos.

(.....)

7. En los equipamientos implantados en edificaciones existentes a la entrada en vigor del Plan General que fueron autorizadas conforme a una regulación anterior, que no se ajusten a las nuevas condiciones de parcelas mínimas y ocupaciones máximas establecidas en los apartados anteriores, se admiten las obras de conservación, mejora y reforma, excepto cuando se trate de ampliación de su volumen.

(...)

Artículo 13.3.12. Condiciones de implantación y de las edificaciones.

1. No podrán situarse, en ningún caso, a menos de quinientos (500) metros del Suelo Urbano y del Suelo Urbanizable Sectorizado, salvo que se trate de la reutilización de edificaciones existentes.

2. Deberán cumplir la normativa que le sea de aplicación según la actividad de que se trate, en razón de las circunstancias de seguridad, salubridad y explotación.

3. Se aplicarán supletoriamente las normas generales de uso y edificación contenidas en los Título VI y VII de las presentes Normas Urbanísticas, en todo aquello que no resulte contradictorio con las disposiciones del presente Título XIII.

4. Unidad rústica apta para la edificación: tres (3) hectáreas de parcela mínima vinculada. No obstante, para los establecimientos hoteleros se exigirá seis (6) hectáreas para los hoteles rurales. No obstante, en caso de rehabilitación de edificación existente para su destino a hotel rural se admitirá la superficie existente de la parcela a ella vinculada siempre que la misma fuera superior a tres (3) hectáreas.

Los establecimientos destinados a usos de servicios terciarios existentes a la entrada en vigor del presente Plan General implantadas en suelo no urbanizable con la oportuna autorización previa, en el caso que no se ajusten a las nuevas condiciones de implantación y de edificación reguladas en el apartado anterior y siguiente de este precepto, quedaran en régimen de situación legal de fuera de ordenación, conforme a las previsiones del artículo 7 del Decreto 2/2012, pudiendo realizarse en ellas las actuaciones de conservación, mejora y reforma que se admiten el artículo 34.1.b de la LOUA en relación con la Disposición Adicional Primera de la LOUA .

5. Sólo podrá ser ocupada como máximo por las edificaciones, el diez por ciento (10%) de la superficie de la parcela, respetando en todo caso la separación que se establece en el apartado 8.

6. Los espacios no ocupados por la edificación y que no hayan de ser destinados a otros usos vinculados a la actividad autorizada deberán tratarse mediante arbolado o ajardinado con especies autóctonas

7. Las que se señalen en la declaración según las circunstancias concurrentes y las características de la actividad, a fin de salvaguardar los valores naturales.

8. Las edificaciones cumplirán las siguientes condiciones:

a. Se separarán de todos los linderos una distancia mínima de quince (15) metros.

b. La altura no podrá superar los cinco (5) metros. No obstante los hoteles rurales podrán alcanzar hasta los siete

c. Deberán prever la superficie de aparcamiento suficiente, en función de la capacidad del local, para no obstaculizar la circulación sobre la vía en la que se apoyen.

9. La autorización de la implantación de campamentos de turismo exigirá que su acceso esté situado a menos de cien (100) metros de los elementos del sistema de comunicaciones viarias definido por este Plan General. En las características, tanto de su implantación como de la instalación propiamente dicha, los campamentos de turismo se sujetarán a las condiciones establecidas en el Decreto 164/2003 de 17 de junio, de ordenación de Campamentos de Turismo o norma que lo sustituya.

10. Por necesidades justificadas vinculadas a la seguridad de las instalaciones, podrá acondicionarse hasta un máximo de noventa (90) metros cuadrados de la edificabilidad autorizada para ser destinada a la estancia del personal a cargo de la guarda y custodia durante el desarrollo de su función.

11. El coste de la solución de acceso rodado, abastecimiento de agua, así como de la recogida, tratamiento, eliminación y depuración de toda clase de residuos, deberá ser garantizado y asumido como coste a cargo del establecimiento de la propia actividad.

12. La implantación de Estaciones de Servicios en Suelo No Urbanizable se regulará por lo dispuesto en el artículo 6.5.5 de estas Normas en los apartados del mismo referidos a la clase de Suelo No Urbanizable.

Artículo 13.3.14. Condiciones de implantación y de las edificaciones.

(...)

11. Las industrias existentes a la entrada en vigor del presente Plan General localizadas en suelo no urbanizable con la oportuna autorización previa, en el caso que no se ajusten a las nuevas condiciones de implantación y de edificación reguladas en los apartados anteriores, quedaran en régimen de situación legal de fuera de ordenación, conforme a las previsiones del artículo 7 del Decreto 2/2012, pudiendo realizarse en ellas las actuaciones de conservación, mejora y reforma que se admiten el artículo 34.1.b de la LOUA en relación con la Disposición Adicional Primera de la LOUA.

(...)

Artículo 13.3.17. Definición.

(...)

2. Se incluyen en este supuesto:

a. Los usos de interés público o social cuya localización expresa e implantación necesaria exijan los Planes Territoriales.

b. Los usos de interés público o social que resulten incluidos en un Proyecto de Interés Autonómico que, manteniendo la clasificación de Suelo No Urbanizable de los terrenos, no sean incompatibles con el modelo territorial del presente Plan.

c. (SUPRIMIDO).

Artículo 13.4.10. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación Específica. Zonas de riesgo de inundabilidad declarado por planeamiento sectorial vinculado a legislación de agua. (SNUEPLE-ZI).

1. Se integran en esta subcategoría, principalmente, las vegas de los ríos Iro y su afluente el arroyo Cuevas, el río Carrajolilla y su afluente el arroyo Ahogarratones, y el arroyo del Cercado. Por su propio carácter de cauces de avenidas, presentan altos riesgos de inundación declarados por la Administración en el Estudio Hidráulico para la prevención de inundaciones y la ordenación de las cuencas de la Janda.

2. Con carácter general sólo se admiten los usos característicos a los que se refiere el artículo 13.2.2 del presente Título, cuando no precisen edificaciones y sean compatibles con la función de evacuación de caudales extraordinarios. Excepcionalmente podrán admitirse las edificaciones asociadas a las actividades agropecuarias a que se refieren los artículos 13.3.1 a 13.3.3 y con un máximo de cuarenta metros de edificabilidad, siempre que concurren las condiciones del apartado 2 del artículo 9 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, conforme a la redacción dada por el Real Decreto 638/2016.

3. También se admiten las infraestructuras previstas en este Plan o en instrumentos de planificación territorial (o en planes con incidencia en la ordenación territorial) cuyo trazado de forma necesaria, por no existir alternativa, deba transcurrir por esta clase de suelo, siempre que se acredite el cumplimiento de las demás requisitos para la aplicación de la excepción que se contiene el apartado 2 del artículo 9 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, garantizando la previa ejecución de las medidas específicas de defensa contra las inundaciones que correspondieren.

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

5. En cualquier caso, será siempre de aplicación preferente lo establecido en la legislación vigente en materia de aguas.

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

(.....)

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

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

b. Si fueron construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, y se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, se procederá el reconocimiento de la situación de asimilado al de fuera de ordenación previsto en el artículo 8 del Decreto 2/2012 de 10 de enero, y a las establecidas en el artículo 13.7.4. Si las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable de este supuesto, se encuentran localizadas en Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica, territorial o urbanística, en Zona de Influencia del Litoral, en suelos destinados a dotaciones públicas o en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales o tecnológicos o de otra procedencia, solo será aplicable el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación si se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido con anterioridad al establecimiento del régimen de protección especial o la imposición de cualquier otra de las limitaciones descritas. En los demás casos se estará a lo dispuesto en el apartado 2.c) del presente artículo.

c. Si fueron construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, y no se encuentran en ninguna de las situaciones descritas en los apartados anteriores, la Administración deberá adoptar medidas de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico infringido que establece el artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

ANEXO III

FICHA URBANÍSTICA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
ÁREAS DE REGULARIZACIÓN E INTEGRACIÓN URBANO-AMBIENTAL (8-ARG)
8-ARG-1A
MAJADILLAS ALTAS

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN
 Naturaleza jurídica de la actuación: Artículo 10.3.12 apartado 2 de las Normas Urbanísticas

CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OPPR)

- Proceder a la normalización del ámbito, acorde con el modelo urbano-territorial adoptado conforme al ordenamiento jurídico vigente y las directrices de la planificación territorial, incorporadas a un proceso de transformación urbanística homologado, de forma que puedan acceder a servicios públicos esenciales, eliminar los impactos ambientales que vienen originando y la obtención de dotaciones adecuadas a sus necesidades.
- Los edificios de viviendas sometida a algún régimen de protección de la edificabilidad atribuida a las posibles nuevas viviendas se compensan en otros ámbitos.
- Los terrenos de dominio público estatal correspondientes a la A-48 quedarán excluidos del ámbito.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)

CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE (BRUTA) DEL ARG (m²s) 1.052.062
2. SUPERFICIE DE CÁLCULO (m²s) 862.404
3. USO GLOBAL RESIDENCIAL
4. EDIFICABILIDAD GLOBAL (SOBRE SUPERFICIE BRUTA) 0,15
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²) 157.359
6. NIVEL DE DENSIDAD BAJA

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

- COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA:**
- Usos pormenorizados de Residencial Vivienda Libre en ZO-8 1,20
 - Usos pormenorizados de Residencial Vivienda Libre en ZO1A 0,95
 - Usos pormenorizados de (ST-C), (ST-O), (ST-R) 0,90
 - 2. COEFICIENTE DE ÁREA 1,00

DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

1. ÁREA DE REPARTO AR-SUJC-33
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s) 0,1952

SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS

- D-EG-D-1.0 VELODROMO EXISTENTE 46.463 m² (excluidos de la superficie de cálculo)
- D-EG-D-1.0.2 AMPLIACIÓN VELODROMO 15.501 m²

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR)

- RESERVAS DOTACIONALES, SISTEMAS LOCALES
- DOTACIONES ESPACIOS LIBRES (m²s) 11.680
 - DOTACIONES EQUIPAMIENTOS (m²s) 28.952
 - VIARIO EXISTENTE (m²s) 43.195
 - VIARIO VIARIO (m²s) 47.531

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)

1. NÚMERO DE VIVIENDAS EXISTENTES 680
2. NÚMERO DE POSIBLES NUEVAS VIVIENDAS 284
3. EDIFICABILIDAD TERCIARIA (m²) 3.359
4. DENSIDAD (VIVI/ha) 10
5. SUPERFICIE META EDIFICABLE 856.740
6. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DE CADA PARCELA Ver Plano de Ordenación O.07

CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN Y USO

Título XI Capítulo IX y Título VI de las Normas Urbanísticas. (ZO 8)

DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

1. GESTIÓN Preferentemente asistémica
2. PROGRAMACIÓN 1º Y 2º CUATRIENIO

AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSFORMACION URBANISTICA (TU)
2-ARI-TU-01
RIBERA DEL RIO 1

IDENTIFICACION DE LA ACTUACION DENOMINACION:
 III. OBJETIVOS DE LA ORDENACION DETALLADA (OPPR)
 1) Actuación de reforma interior (renovación urbana) con el objetivo de crear una operación de fachadización del Río Ito, mediante la localización de la reserva de espacios libres
 2) El Plan General establece la ordenación promenorizada de forma detallada y completa, sin perjuicio de que coincida con la del Estudio de Detalle aprobado definitivamente, en base al cual se había iniciado su proceso de gestión



DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL (OE)

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORIA
 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 II. DETERMINACIONES SOBRE VPP
 EDIFICABILIDAD MINIMA VP (m²) 5,791
 III. SUELO DOTACIONAL PUBLICO: SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL AMBITO:

TOTAL (m²)

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION FORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR)

I. DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES
 1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m²) 12.240
 RESIDENCIAL
 2. USO GLOBAL 0,473
 3. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s) 5,791
 4. EDIFICABILIDAD MAXIMA (m²) AR-SUNC-43
 5. AREA DE REPARTO 0,378
 6. APROVECHAMIENTO MEDIO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION FORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)

III. DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDA
 1. NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS (Vv) 42
 2. NUMERO MINIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (Vm) 42
 3. EDIFICABILIDAD TERCERA (m²) 0
 4. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Vv / Ha) 34

IV. CONDICIONES DE LA EDIFICACION (USOS ILUCRATIVOS FORMENORIZADOS)

PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ²)	Nº VIVIENDAS
A	ZO 2*	2.887	4.330,74	32
B	ZO 2*	873	1.460,18	10

(*) A través de la redacción de un Plan Especial podrán ajustarse las condiciones de parcela, posición y forma de la edificación de la zona de ordenanza en la que se inscribe para poder materializar la edificabilidad asignada.

V. RESERVAS DOTACIONALES: SISTEMAS LOCALES

ESPACIOS LIBRES (m²) 5.427 (CEDIDO)
 EQUIPAMIENTO (m²)
 APARCAMIENTOS 29

VI. OTRAS DETERMINACIONES

ALTURA MAXIMA
 MAXIMA OCUPACION SOBRE PARCELA NETA
 RETANQUEO II PLANTAS 75%

VII. DESARROLLO Y GESTION CUMPLIMENTADO: ANTECEDENTES

APROBADO DEFINITIVAMENTE: 27/07/2005 B.O.P. 21/09/2005
 RATIFICADO: 13/03/2009. PUBLICADO BOP: 13/04/2009
 APROBADO: 24/03/2003. PUBLICADO BOP: 13/04/2009
 Se ha procedido a la cesión anticipada del suelo destinado a espacios libres

VIII. DETERMINACIONES DE PROGRAMACION Y GESTION

1. SISTEMA DE ACTUACION Compensación
 2. PROGRAMACION 1º CUATRIENIO
 3. PLAZO DE INICIO Y TERMINACION DE VIVIENDA PROTEGIDA INICIO:1º CUATRIENIO FINALIZACION 1ºBIENIO 2º CUATRIENIO

OTRAS DETERMINACIONES

OBLIGACIONES PENDIENTES EJECUTAR OBRAS DE URBANIZACION S/P. URBANIZACION OBSERVACIONES

AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (TU)

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN
DENOMINACIÓN:

2-ARI-TU-02 SANTA ANA

III. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OPPR)

- 1) Actuación de reforma interior (renovación urbana) con el objetivo de ordenar el límite sur del entorno de la Ermita de Santa Ana, resolviendo medianerías viejas y generando nuevos espacios libres públicos.
- 2) El Plan General establece la ordenación pormenorizada de forma detallada y completa, sin perjuicio de que concida básicamente con la del Estudio de Detalle aprobado definitivamente, en base al cual se había iniciado su proceso de gestión, habiéndose ajustado las alteraciones y la localización de los espacios libres para una mejor solución formal.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)

- I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- II. DETERMINACIONES SOBRE VPP
EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP (m²)
584,64

III. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS GENERALES

- INCLUIDOS EN EL ÁMBITO:
TOTAL (m²)

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR)

- I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m²s)
5.368
2. USO GLOBAL
RESIDENCIAL
3. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s)
0,875
4. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)
4.689
5. ÁREA DE REPARTO
AR-SUNC-44
6. APROVECHAMIENTO MEDIO
0,854

III. DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)

- I. DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDA
1. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS
40
2. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (Vv)
4
3. EDIFICABILIDAD TERCERA (m²)
0
4. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Vv / Ha)
75

IV. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ²)	Nº VIVIENDAS
A	ZO.2'	1.142,10	1.815,08	15
B1	ZO.2'	157,44	216,18	2
B2	ZO.2'	365,40	584,64	4 (VP)
C	ZO.2'	1.316,84	2.033,10	19

(1) A través de la redacción de un Plan Especial podrán ajustarse las condiciones de parcela, posición y forma de la edificación de la zona de ordenanza en la que se inscribe para poder materializar la edificabilidad asignada.

V. RESERVAS DOTACIONALES: SISTEMAS LOCALES

- ESPACIOS LIBRES (m²s)
EQUIPAMIENTO (m²s)
APARCAMIENTOS

VI. OTRAS DETERMINACIONES

- ALTURA MÁXIMA
MÁXIMA OCUPACIÓN SOBRE PARCELA NETA
RETRANQUEO

VII. DESARROLLO Y GESTIÓN CUMPLIMENTADO / ANTECEDENTES

- ESTUDIO DE DETALLE
PROYECTO DE REPARCELACIÓN
PROYECTO DE URBANIZACIÓN

APROBADO DEFINITIVAMENTE: 101/2007 B.O.P. 14/03/2007
RATIFICADO: 30/07/2008; PUBLICADO BOP 21/08/2008

Se ha procedido a la cesión anticipada del suelo destinado a espacios libres

VIII. DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

1. SISTEMA DE ACTUACIÓN
Compensación
2. PROGRAMACIÓN
1º CUATRIENIO
3. PLAZO DE INICIO Y TERMINACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA

OBLIGACIONES PENDIENTES

- OTRAS DETERMINACIONES
PROYECTO DE REPARCELACIÓN, PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSFORMACION URBANISTICA (TU)
2-ARI-TU-03
SAN JUAN BAUTISTA

IDENTIFICACION DE LA ACTUACION
 DENOMINACION:

III. OBJETIVOS DE LA ORDENACION DETALLADA (OPPR)
 1) Actuación de reforma interior (reparación urbana) con el objetivo de generar un sistema de Espacios Libres en el frente del Río, reserva y zona de protección de las riberas y del equipamiento urbano.
 2) El Plan General establece la ordenación de este ámbito allargando la proyección en el Estudio de Detalle aprobado definitivamente en relación a la tipología edificatoria, la incorporación de vivienda protegida y la cesión de dotaciones públicas, sin perjuicio del mantenimiento de las determinaciones básicas incluidas en el mismo.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL (OE)
 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 II. DETERMINACIONES SOBRE VPP
 EDIFICABILIDAD MINIMA VP (m²)
 14.400
 III. SUELO DOTACIONAL PUBLICO: SISTEMAS GENERALES
 INCLUIDOS EN EL AMBITO:
 IN-23 SAN JUAN BAUTISTA
 TOTAL (m²)
 1.692

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR)
 I. DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES
 1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m²)
 42.425
 2. USO GLOBAL
 RESIDENCIAL
 1.767
 3. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²)
 48.500
 4. EDIFICABILIDAD MAXIMA (m²)
 AR-SUNC-45
 1.085
 5. AREA DE REPARTO
 6. APROVECHAMIENTO MEDIO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)
 III. DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDA
 1. NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS (Viv)
 380
 2. NUMERO MINIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (Viv)
 154
 3. EDIFICABILIDAD TERCERA (m²)
 1.500
 4. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha)
 92

IV. CONDICIONES DE LA EDIFICACION (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)
 PARCELA / MANZANA LUCRATIVA
 A
 B
 C
 SUPERFICIE (m²)
 4.500
 6.619
 10.119
 24.818
 24.818
 200
 EDIFICABILIDAD (m²)
 190 (154 VP)
 190 (154 VP)
 24.818
 200
 ORDENANZA
 ZO 2º
 ZO 2º
 ZO 2º
 ZO 2º
 (*) A través de la redacción de un Plan Especial podrá ajustarse las condiciones de parcela, posición y forma de la edificación de la zona de ordenanza en la que se inscribe para poder materializar la edificabilidad asignada.

V. RESERVAS DOTACIONALES: SISTEMAS LOCALES
 ESPACIOS LIBRES (m²)
 EQUIPAMIENTO (m²)
 APARCAMIENTOS
 10.854 (9.274 CEDIDO)
 2.404
 248

VI. OTRAS DETERMINACIONES
 ALTURA MAXIMA
 MAXIMA OCUPACION SOBRE PARCELA NETA
 RETRANQUEO
 VII PLANTAS
 TIPOLOGIA ESPECIFICA
 TIPOLOGIA ESPECIFICA

VII. DESARROLLO Y GESTION CUMPLIMENTADO, ANTECEDENTES
 ESTUDIO DE DETALLE
 PROYECTO DE REPARCELACION
 PROYECTO DE URBANIZACION
 APROBADO DEFINITIVAMENTE 15/05/2006.B.O.P. 23/10/2006
 RATIFICADO 01/10/2007, PUBLICADO BOP 16/10/2007
 APROBADO 17/10/2007, PUBLICADO BOP 29/10/2007
 Se ha procedido a la cesión anticipada de parte del suelo destinado a espacios libres

VIII. DETERMINACIONES DE PROGRAMACION Y GESTION
 1. SISTEMA DE ACTUACION
 2. PROGRAMACION
 3. PLAZO DE INICIO Y TERMINACION DE VIVIENDA PROTEGIDA
 INICIO: 1º CUATRIMESTRE FINALIZACION 1º BIENIO 2º CUATRIMESTRE
 1º CUATRIMESTRE
 1º CUATRIMESTRE

OTRAS DETERMINACIONES
 PROYECTO DE REPARCELACION Y URBANIZACION: EJECUCION DE LA URBANIZACION

00130210



AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (TU)
3-AR-TU-35 LA VINA

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN DENOMINACIÓN:

II. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OPPR)
 1) Actuación de reforma interior (reordenación de suelos vacantes con el fin de configurar una estructura urbana homogénea y ordenada en la ordenación urbanística, diversificando la cohesión, continuidad visual y espacios colindantes, inclusión de una pieza de servicios terciarios en el frente a Avenida de la Diputación, así como la calificación para actividades económicas de la nave bodega existente, que coadyuvan a paliar la monofuncionalidad residencial presente en el entorno. Cesión de espacios libres de articulación entre usos.
 2) El Plan General establece la ordenación pormenorizada de este ámbito que coincide, básicamente, con la propuesta del Estudio de Detalle aprobado definitivamente con anterioridad pero incorporando el uso de vivienda protegida y servicios terciarios que revertían la monofuncionalidad urbana detectada en el entorno.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)			
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	2.716		
EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP (m ²)			
III. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS GENERALES			
INCLUIDO EN EL ÁMBITO:	1.065,20		
BANDA COMPLEMENTARIEDAD USO VIAPECUARIO	1.089,09		
VIARIO C-IB-VU-04 DISTRIBUIDOR N-S OCCIDENTAL AVDA. DE LOS	2.164,29		
DESCUBRIMIENTOS-AVDA.DIPUTACIÓN			
TOTAL (m ²)			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR)			
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. URBANIDAD DEL A.R.I. (m ² s)	38.937,49		
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL		
3. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ² s)	0,334		
4. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²) (SIN CONTAR LA EXISTENTE)	10.800		
5. AREA DE REPARTO	AR-SUNC-47		
6. APROVECHAMIENTO MEDIO	0,284		
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)			
I. DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDA			
1. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS (Vv)	72		
2. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (Vv)	72		
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Vv/m ²)	1,74		
4. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Vv/m ² hab)	18,5		
IV. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)			
PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ²)	Nº VIVIENDAS
A	3.972	2.980	26
B	2.567	1.840	16
C	9.138	4.231	30(24 VP)
D	3.368	1.739	-
E	7.552	2.164 (*)	-
(*) Justificado conforme se cumpliendo			
(*) Estudio de Detalle por manzana lucrativa para incorporar Tipología Específica (artículo 114.3 apartado 7.b) para ajustar las condiciones de posición y forma de la edificación.			
V. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES			
ESPACIOS LIBRES (m ² s)	2.293,35		
EQUIPAMIENTO (m ² s)	-		
APARCAMIENTOS	54		
VI. OTRAS DETERMINACIONES			
ALTURA MÁXIMA	II PLANTAS		
MÁXIMA OCUPACIÓN SOBRE PARCELA META	50%, 30% en viv. unifamiliar (y la existente)		
RETANQUEO	Mínimo 3 metros (salvo edificación existente)		
VII. DESARROLLO Y GESTIÓN CUMPLIMENTADO. ANTECEDENTES			
ESTUDIO DE DETALLE	APROBADO DEFINITIVAMENTE 29/10/2009 B.O.P. 15/12/2009		
PROYECTO DE REPARCELACIÓN			
PROYECTO DE URBANIZACIÓN			
Ejecución de redes de sistemas generales de saneamiento y contribución a la ejecución de infraestructura eléctrica según convenio suscrito con Sevillana-Endesa. Cesión anticipada de suelo para viario: ampliación Avenida de la Diputación. Convenio de 15 de julio de 2011.			
VIII. DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN			
1. SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación		
2. PROGRAMACIÓN	1º CUATRIENIO		
3. PLAZO DE INICIO Y TERMINACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA	INICIO:1º CUATRIENIO FINALIZACIÓN 1ºBIENIO 2º CUATRIENIO		
OTRAS DETERMINACIONES			
OBLIGACIONES PENDIENTES	PROYECTO DE REPARCELACIÓN, PROYECTO DE URBANIZACIÓN Y EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN		

00130210



AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSFORMACION URBANISTICA (TU)
3-ARTU-08 LAS LAGUNAS

IDENTIFICACION DE LA ACTUACION DENOMINACION:
II. OBJETIVOS DE LA ORDENACION DETALLADA (OPDD)
 1) Actuación de reforma urbanística con el objetivo de adecuar la fechalización hacia la Avenida de las Lagunas, insertar el uso de vivienda protegida e introducir una superficie importante de espacios libres que actúe como hito referencial de la trama urbana.
 2) El Plan General establece la ordenación pormenorizada de este ámbito, sin perjuicio de que coincida con la del Estudio de Detalle aprobado definitivamente ajustando el borde de la actuación al haber sido cedida superficie para viario como consecuencia de la modificación de trazado de la vía pecuaria Colada de Carabineros, además de incorporar reserva para vivienda protegida.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL (OE)

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORIA
 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

II. DETERMINACIONES SOBRE VPP
 EDIFICABILIDAD MINIMA VP (m²) 2.359

III. SUELO DOTACIONAL PUBLICO: SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL AMBITO:
 TOTAL (m²)

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR)

I. DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m²) 32.831
 2. USO GLOBAL RESIDENCIAL
 3. EDIFICABILIDAD MAXIMA (m²) 7.162
 4. EDIFICABILIDAD MAXIMA (m²) ARSUNG-50
 5. AREA DE REPARTO 0,253
 6. APROVECHAMIENTO MEDIO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)

III. DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDA

1. NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS (Viv) 66
 2. NUMERO MINIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (Viv) 0
 3. EDIFICABILIDAD TERCERIA (m²) 0
 4. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha) 20

IV. CONDICIONES DE LA EDIFICACION (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	Nº VIVIENDAS
A	ZO.3*	4.737	2.359	20 (VP)
B	ZO.3*	1.705	1.014	11
C	ZO.3*	4.202	1.450	12
D	ZO.3*	8.155	2.446	16
E	ZO.3*	1.110	660	7

(*) A través de la redacción de un Plan Especial podrán ajustarse las condiciones de parcela, posición y forma de la edificación de la zona de ordenanza en la que se inscribe para poder materializar la edificabilidad asignada.

V. RESERVAS DOTACIONALES, SISTEMAS LOCALES

ESPACIOS LIBRES (m²) 2.914
 EQUIPAMIENTO (m²) -
 APARCAMIENTOS 39

VI. OTRAS DETERMINACIONES

ALTURA MAXIMA II PLANTAS
 MAXIMA OCUPACION SOBRE PARCELA NETA 30% (C y D) y 65% (A, B y E)
 RETRANQUEO A linderopublico 4 metros. A linderoprivado 3 metros. C y D

VII. DESARROLLO Y GESTION CUMPLIMENTADO, ANTECEDENTES

ESTUDIO DE DETALLE APROBADO DEFINITIVAMENTE 19/12/2008, B.O.P. 12/02/2009
 PROYECTO DE REPARCELACION PROYECTO DE REPARCELACION
 PROYECTO DE URBANIZACION

VIII. DETERMINACIONES DE PROGRAMACION Y GESTION

1. SISTEMA DE ACTUACION Compensación
 2. PROGRAMACION 1º CUATRIENIO
 3. PLAZO DE INICIO Y TERMINACION DE VIVIENDA PROTEGIDA -

OBLIGACIONES PENDIENTES
 OTRAS DETERMINACIONES
 PROYECTO DE REPARCELACION, PROYECTO DE URBANIZACION Y ELECCION DE LA URBANIZACION.
 OBSERVACIONES



AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSFORMACION URBANISTICA (TU)

IDENTIFICACION DE LA ACTUACION

DE DENOMINACION:

3-ARITU-09 LOS VISOS

III. OBJETIVOS DE LA ORDENACION DETALLADA (OPDR)

- 1) Actuación de reforma interior (renovación urbana) con el objetivo de localización de suelo para actividades económicas y Equipamientos en la confluencia de la carretera de Fuente Amarga y Carretera de las Lagunas. Crear fachada hacia la carretera de las Lagunas.
- 2) El Plan General establece la ordenación pormenorizada de este ámbito alterando la del Estudio de Detalle aprobado, ajustando su límite, previendo el uso de estación de servicios e introduciendo viario de conexión de borde de la actuación y aparcamientos.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL (OE)

- I. CLASE DE SUELO Y CATEGORIA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- II. DETERMINACIONES SOBRE VPP
EDIFICABILIDAD MINIMA VP (m²)
0
- III. SUELO DOTACIONAL PUBLICO. SISTEMAS GENERALES
INCLUIDOS EN EL AMBITO:
C-IB-VU-14. DISTRIBUIDOR CARRETERA DE FUENTE AMARGA
TOTAL (m²)
6.100,28
6.100,28

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR)

- I. DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES
1. USO GLOBAL (m²)
40.452
RESIDENCIAL
2. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s)
0,238
3. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s)
10,450
4. EDIFICABILIDAD MAXIMA (m²)
AR-SJUNC-51
0,2717
5. AREA DE REPARTO
6. APROVECHAMIENTO MEDIO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)

- III. DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDA
1. NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS (Vv)
43
2. SUPERFICIE DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (Vv)
3,968
3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Vv/Ha)
10,5

IV. CONDICIONES DE LA EDIFICACION (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	Nº VIVIENDAS
A	ZO-3*	2.440	1.220	-
B	ZO-3*	6.880	6.481	43
C	ZO-3*	3.000	2.400	-
D	ZO-14*	2.562	349	-

(*) A través de la redacción de un Plan Especial podrán ajustarse las condiciones de parcela, posición y forma de la edificación de la zona de ordenanza en la que se inscribe para poder materializar la edificabilidad asignada.

V. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES

- ESPACIOS LIBRES (m²)
6.884 (CEDIDO)
- EQUIPAMIENTO (m²)
8167,22(CEDIDO)
- APARCAMIENTOS
52

VI. OTRAS DETERMINACIONES

- ALTURA MAXIMA
II PLANTAS
- MAXIMA OCUPACION SOBRE PARCELA NETA
50% (A,C,D) 65% (B)
- RETRANQUEO
4 metros a lindero publico, 3 metros a lindero privado (A)

VII. DESARROLLO Y GESTION CUMPLIMENTADO. ANTECEDENTES

- ESTUDIO DE DETALLE
APROBADO DEFINITIVAMENTE 24/02/2011, B.O.P. 28/03/2011
- PROYECTO DE REPARCELACION
RATIFICADO 27/06/2011, PUBLICADO BOP 06/07/2011
- PROYECTO DE ORGANIZACION
APROBADO 30/06/2011, PUBLICADO BOP 06/07/2011

VIII. DETERMINACIONES DE PROGRAMACION Y GESTION

1. SISTEMA DE ACTUACION
Compensación
2. PROGRAMACION
1º CUATRIENIO
3. PLAZO DE INICIO Y TERMINACION DE VIVIENDA PROTEGIDA
-

OTRAS DETERMINACIONES

PROYECTO DE REPARCELACION. PROYECTO DE ORGANIZACION Y EJECUCION DE LA URBANIZACION.

AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSFORMACION URBANISTICA (TU)

IDENTIFICACION DE LA ACTUACION DENOMINACION:

3-ARI-TU-10 ALBATROS

II. OBJETIVOS DE LA ORDENACION DETALLADA (OPPR)

- 1) Actuación de reforma interior (renovación urbana) con el objetivo de la obtención de una importante superficie de suelo dotacional que incida en la mejora de los aspectos carenciales que presenta el área e inserción de una pieza de servicios terciarios que diversifiquen la oferta monofuncional presente en el ámbito.
- 2) El Plan General establece la ordenación pormenorizada de forma detallada y completa, sin perjuicio de que coincida con la del Estudio de Detalle aprobado definitivamente, en base al cual se había iniciado su proceso de gestión.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL (OE)

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORIA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

II. DETERMINACIONES SOBRE VPP

EDIFICABILIDAD MINIMA VP (m²)

-

III. SUELO DOTACIONAL PUBLICO: SISTEMAS GENERALES

INCLUIDOS EN EL AMBITO:

CABEZAL DISTRIBUIDOR N-5 OCCIDENTAL AVDA. DE LOS

DESCUBRIMIENTOS-VAO-DA-DIPUTACION

TOTAL (m²)

880,37

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR)

I. DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m²s)

16.464

TERCIARIO

2. USO GLOBAL

0,29

3. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s)

4,716

AR-SUNC-52

4. AREA DE REPARTO

0,288

6. APROVECHAMIENTO MEDIO

-

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)

III. DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDA

1. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv)

-

2. NUMERO MINIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (Vv)

4,716

4. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha)

-

IV. CONDICIONES DE LA EDIFICACION (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

PARCELA / MANZANA LUCRATIVA

A

ORDENANZA

ZO.3*

SUPERFICIE

7,255

EDIFICABILIDAD

4,716

Nº VIVIENDAS

-

(*) A través de la redacción de un Plan Especial podrán ajustarse las condiciones de parcela, posición y forma de la edificación de la zona de ordenanza en la que se inscribe para poder materializar la edificabilidad asignada.

V. RESERVAS DOTACIONALES, SISTEMAS LOCALES

ESPACIOS LIBRES (m²s)

5,351 (CEDIDO)

EQUIPAMIENTO (m²s)

24

VI. OTRAS DETERMINACIONES

ALTURA MAXIMA

11 PLANTAS

MAXIMA OCUPACION SOBRE PARCELA NETA

65%

RETANQUEO

12 metros a Camino del Molino Viejo y 4 metros al resto de linderos

VII. DESARROLLO Y GESTION CUMPLIMENTADO, ANTECEDENTES

ESTUDIO DE DETALLE

APROBADO DEFINITIVAMENTE 24/02/2011, B.O.P. 07/04/2011

PROYECTO DE REPARCELACION

PROYECTO DE URBANIZACION

VIII. DETERMINACIONES DE PROGRAMACION Y GESTION

1. SISTEMA DE ACTUACION

Compensación

2. PROGRAMACION

1º CUATRIENIO

3. PLAZO DE INICIO Y TERMINACION DE VIVIENDA PROTEGIDA

-

OTRAS DETERMINACIONES

PROYECTO DE REPARCELACION, PROYECTO DE URBANIZACION Y EJECUCION DE LA URBANIZACION.

AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSFORMACION URBANISTICA (TU)

IDENTIFICACION DE LA ACTUACION
DENOMINACION:

3-ARI-TU-11
CAMINO DEL MOLINO VIEJO

II. OBJETIVOS DE LA ORDENACION DETALLADA (OPPR)

- 1) Actuación de reforma interior (renovación urbana) con el objetivo de generar una trama urbana de directriz básica Norte Sur adecuada a la implantación de tipologías de viviendas unifamiliares adosadas y pareadas. Las reservas de equipamientos se concentran dando frente al Camino del Molino Viejo.
- 2) El Plan General establece la ordenación pormenorizada de forma detallada y completa, sin perjuicio de que coincida con la del Estudio de Detalle aprobado definitivamente, en base al cual se había iniciado su proceso de gestión.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL (OE)

- I. CLASE DE SUELO Y CATEGORIA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- II. DETERMINACIONES SOBRE VPP
EDIFICABILIDAD MINIMA VP (m²)
- III. SUELO DOTACIONAL PUBLICO: SISTEMAS GENERALES
INCLUIDOS EN EL AMBITO:
CABEZUDIA DISTRIBUIDOR N-S OCCIDENTAL LAVDA. DE LOS
DESCUBRIMIENTOS-SAVDA.DIPUTACION
TOTAL (m²) 1.328,01

I. DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR)

1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m²s) 42.581
2. USO GLOBAL RESIDENCIAL
3. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s) 0,27
4. EDIFICABILIDAD MAXIMA (m²) 11.500
5. AREA DE REPARTO AR-SUNC-53
6. PROVECHAMIENTO MEDIO 0,311

II. DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDA

1. NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS 76
2. NUMERO MINIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (Viv) -
3. EDIFICABILIDAD TERCERA (m²) -
4. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv/ Ha) 18

IV. CONDICIONES DE LA EDIFICACION (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ² s)	EDIFICABILIDAD (m ²)	Nº VIVIENDAS
A	ZO.3'	4.200	1.761	12
B	ZO.3'	7.700	3.348	22
C	ZO.3'	7.000	3.043	20
	ZO.3'	7.700	3.348	22

(*) A través de la redacción de un Plan Especial podrán ajustarse las condiciones de parcela, posición y forma de la edificación de la zona de ordenanza en la que se inscribe para poder materializar la edificabilidad asignada.

V. RESERVAS DOTACIONALES: SISTEMAS LOCALES

- ESPACIOS LIBRES (m²s) 4.777 (CEDIDO)
- APARCAMIENTOS 58

VI. OTRAS DETERMINACIONES

- ALTURA MAXIMA 11 PLANTAS
- MAXIMA OCUPACION SOBRE PARCELA NETA 30%
- RETRANQUEO 4 metros a linderos publicos y 3 metros a linderos privados

VII. DESARROLLO Y GESTION CUMPLIMENTADO: ANTECEDENTES

ESTUDIO DE DETALLE MODIF. APROBADO DEFINITIVAMENTE 24/02/2011 B.O.P. 14/04/2011

PROYECTO DE REPARCELACION RATIFICADO 31/03/2009 PUBLICADO BOP 21/04/2009

PROYECTO DE URBANIZACION APROBADO 19/08/2010 PUBLICADO BOP 02/09/2010

VIII. DETERMINACIONES DE PROGRAMACION Y GESTION

1. SISTEMA DE ACTUACION Compensación
2. PROGRAMACION 1º CUATRIENIO
3. PLAZO DE INICIO Y TERMINACION DE VIVIENDA PROTEGIDA -

OTRAS DETERMINACIONES

FINALIZACION OBRAS DE URBANIZACION

OBLIGACIONES PENDIENTES

OBSERVACIONES

AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

**3-ARI-TU-12
LAGUNA DE LA RANA**

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
EN TRANSFORMACION URBANISTICA (TU)**

**IDENTIFICACION DE LA ACTUACION
DENOMINACION:**

II. OBJETIVOS DE LA ORDENACION (DETALLADA) (OPRI):
 1) Actuación de reforma interior (renovación urbana) con el objetivo de resolver el frente del nuevo trazado de la carretera de las Lagunas y completar el Sistema General de Espacios Libres D-EL-PU-03. Inserción de nuevos usos de actividades económicas así como opción de suelos dotacionales.
 2) El Plan General establece la ordenación pormenorizada de forma detallada y completa asumiendo, básicamente, el Estudio de Detalle aprobado, reconociendo la instalación de infraestructuras ejecutadas.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL (OE)

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORIA:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

II. DETERMINACIONES SOBRE VPM:
EDIFICABILIDAD MINIMA VPM (m²) -
-

III. SUELO DOTACIONAL PUBLICO. SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL AMBITO:
D-EL-PU-03.2 LAGUNA DE LA RANA
TOTAL (m²) 30.975
30.975

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPI)

I. DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES:

1. USO GLOBAL DEL A.U.T. (m²) 64.308
 2. TERCIARIO 0,27
 3. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²) 17,500
 4. EDIFICABILIDAD MAXIMA (m²) AN-SUNC-44
 5. AREA DE REPARTO 0,2825
 6. APROVECHAMIENTO MEDIO -

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)

I. DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDA:

1. NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS (Vv) -
 2. NUMERO MINIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (Vv) -
 3. EDIFICIOLIDAD TERCIARIA (m²) 17,500
 4. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Vv/Ha) -

II. CONDICIONES DE LA EDIFICACION (USOS LUGARATIVOS PORMENORIZADOS)

PARCELA / MANZANA LUGARATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	Nº VIVIENDAS
A	ZO.3*	6.005	6.005	-
B	ZO.3*	9.686	9.686	-
C	ZO.14*	2.000	2.000	-

(*) A través de la redacción de un Plan Especial podrán ajustarse las condiciones de parcela, posición y forma de la edificación de la zona de ordenanza en la que se inscribe para poder mantener la edificabilidad asignada.

III. RESERVAS DOTACIONALES: SISTEMAS DOTALES

ESPACIOS LIBRES (m²) 2.700
 EQUIPAMIENTO (m²) 0
 APARCAMIENTOS 0

IV. OTRAS DETERMINACIONES

ALTURA MAXIMA 8 PLANTAS (8 metros usos terciarios)
 MAXIMA OCUPACION SOBRE PARCELA NETA 75% (Dato no aplicable)
 RETANQUEO 8 metros a ambos lados de la parcela, instalación mediante licencia de obras de 15/04/2010

VII. DESARROLLO Y GESTION CUMPLIMIENTO ANTECEDENTES

ESTUDIO DE DETALLE APROBADO DEFINITIVAMENTE 25/09/2013, B.O.P. 23/10/2013
 PROYECTO DE REPARCELACION RATIFICADO 22/05/2015, PUBLICADO BOP 25/05/2015
 PROYECTO DE URBANIZACION APROBADO 22/05/2015, PUBLICADO BOP 04/06/2015
 LICENCIA DE OBRAS DE 15/04/2010

VIII. DETERMINACIONES DE PROGRAMACION Y GESTION

1. SISTEMA DE ACTUACION Compensacion
 2. PROGRAMACION 1º CUATRIENIO
 3. PLAZO DE INICIO Y TERMINACION DE VIVIENDA PROTEGIDA -

OTRAS DETERMINACIONES:
 ELECCION DEL LISTO DE LA URBANIZACION



AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (TU)

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN DENOMINACIÓN:

- III. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OPPR)
- 1) Actuación de reforma interior (renovación urbana) con el objetivo de la obtención de una pieza de espacios libres localizada en el ámbito este de la unidad de ejecución.
 - 2) El Plan General establece la ordenación pormenorizada de forma detallada y completa, modificando el Estudio de Detalle aprobado definitivamente, en base al cual se había iniciado su proceso de gestión.

4-ARI-TU-14 LAS QUINTAS

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

II. DETERMINACIONES SOBRE VPP
EFICACIDAD MÍNIMA VP (m²)

III. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS GENERALES
INCLUIDOS EN EL ÁMBITO:

TOTAL (m²)

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR)

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m²s) 37.301
2. USO GLOBAL RESIDENCIAL
3. COEF. EFICACIDAD (m²/m²s) 0,402
4. EFICACIDAD MÁXIMA (m²) 14.987
5. AREA DE REPARTO AR-SUNC-56
6. APROVECHAMIENTO MEDIO 0,486

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)

III. DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDA

1. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS (Vv) 119
2. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (Vv) -
3. EFICACIDAD TERCARIA (m²) 893
4. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Vv / Ha) 32

IV. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ² s)	EFICACIDAD (m ²)	Nº VIVIENDAS
A	ZO-4*	7.067	5.300	45
B	ZO-4*	17.739	8.604	74
		1.396	896	

(*): A través de la redacción de un Plan Especial, notificación aludidas las condiciones de parcela, posición y forma de la edificación de la zona de ordenanza en la que se inscribe para poder materializar la edificabilidad asignada.

V. RESERVAS DOTACIONALES: SISTEMAS LOCALES

ESPACIOS LIBRES (m²s)
EQUIPAMIENTO (m²s)
APARCAMIENTOS

VI. OTRAS DETERMINACIONES

ALTURA MÁXIMA
MÁXIMA OCUPACIÓN SOBRE PARCELA NETA
RETANQUEO

VII. DESARROLLO Y GESTIÓN CUMPLIMENTADO, ANTECEDENTES

ESTUDIO DE DETALLE
PROYECTO DE REPARCELACIÓN
PROYECTO DE URBANIZACIÓN

VIII. DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

1. SISTEMA DE ACTUACIÓN
2. PROGRAMACIÓN
3. PLAZO DE INICIO Y TERMINACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA

OTRAS DETERMINACIONES
OBLIGACIONES PENDIENTES
OBSERVACIONES



AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN DENOMINACIÓN:
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO EN TRANSFORMACIÓN URBANÍSTICA (TU)
3-AR-TU-15 EL PLEITO

II. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OPPR)
 1) Actuación de reforma interior (renovación urbana) con el objetivo de la obtención de una plaza de espacios libres localizada en el extremo suroeste del ámbito. SE persigue la continuidad viaria mejorando la accesibilidad y permeabilidad del entorno.
 2) El Plan General establece la ordenación pormenorizada de forma detallada y completa, sin perjuicio de que coincida con la del Estudio de Detalle aprobado.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)
 I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA
 SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 II. DETERMINACIONES SOBRE VPP
 EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP (m²)
 III. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS GENERALES
 INCLUIDOS EN EL ÁMBITO:
 TOTAL (m²)

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR)
 I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES
 1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m²) 46.487
 RESIDENCIAL
 2. USO GLOBAL 0,301
 3. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²) 14,000
 AR-SUNC-62
 4. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²) 0,346
 5. ÁREA DE REPARTO
 6. APROVECHAMIENTO MEDIO

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)
 III. DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDA
 1. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (Vv) 104
 2. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (Vv) -
 3. EDIFICABILIDAD TERCARIA (m²) -
 4. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Vv / Ha) 22

IV. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	Nº VIVIENDAS
G3	ZO.3.3*	2.557	1.687	10
H2	ZO.3.3*	1.290	524	4
I1	ZO.3.3*	10.208	5.150	38
I2	ZO.3.3*	1.471	746	6
J	ZO.3.3*	8.439	1.985	10
K	ZO.3.3*	4.533	1.985	10

(*) A través de la relación de un Plan Especial podrán ajustarse las condiciones de parcela, posición y forma de la edificación de la zona de ordenanza en la que se inscribe para poder materializar la edificabilidad asignada.

V. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES
 ESPACIOS LIBRES (m²) 5.002
 EQUIPAMIENTO (m²) -
 APARCAMIENTOS 70

VI. OTRAS DETERMINACIONES
 ALTURA MÁXIMA II PLANTAS
 MÁXIMA OCUPACIÓN SOBRE PARCELA NETA
 RETRANQUEO

VII. DESARROLLO Y GESTIÓN CUMPLIMENTADO. ANTECEDENTES
 ESTUDIO DE DETALLE APROBADO DEFINITIVAMENTE 27/09/06 B.O.P. 27/10/2006
 PROYECTO DE REPARCELACIÓN RATIFICADO 19/01/2007 PUBLICADO BOP 12/03/2007
 PROYECTO DE URBANIZACIÓN RATIFICADO 19/01/2007 PUBLICADO BOP 12/03/2007

VIII. DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN
 1. SISTEMA DE ACTUACIÓN Compensación
 2. PROGRAMACIÓN 1º CUATRIMENIO
 3. PLAZO DE INICIO Y TERMINACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA -

OTRAS DETERMINACIONES
 EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN
 OBLIGACIONES PENDIENTES
 OBSERVACIONES

AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO RENOVACION URBANA (RU)

IDENTIFICACION DE LA ACTUACION
DENOMINACION:

2-ARI-RU-09
CUCARELA

II. OBJETIVOS DE LA ORDENACION DETALLADA (OPPR)

- Completación de la trama urbana y mejora de la permeabilidad viaria de la zona.
- Inserción de una pieza de espacios libres de referencia que recalifique el entorno urbano.
- Introducción de nuevas tipologías edificatorias que diversifiquen la escena urbana.
- La reserva de edificabilidad con destino a la implantación de vivienda sometida a algún régimen de protección que coadyuve a reducir el déficit de este uso en el entorno en el que se implanta la actuación.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION ESTRUCTURAL (OE)

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORIA
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

II. DETERMINACIONES SOBRE VPP
EDIFICABILIDAD MINIMA VP (m²)

1.477

III. SUELO DOTACIONAL PUBLICO: SISTEMAS GENERALES
INCLUIDOS EN EL AMBIENTE:

TOTAL (m²s)

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR)

I. DETERMINACIONES URBANISTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m²s) 13.987
2. USO GLOBAL RESIDENCIAL
3. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²s) 0,44
4. EDIFICABILIDAD MAXIMA (m²) 6.155

III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. DE USO Y TIPOLOGIA: 1,00
2. COEFICIENTES DE APROVECHAMIENTO: 0,80
3. COEF. EDIFICABILIDAD: 0,80
4. EDIFICABILIDAD MAXIMA: 0,90
5. COEFICIENTE DE APROVECHAMIENTO: 0,90
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA) 1,00

IV. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

1. AREA DE REPARTO AR-SUNC-18
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²s) 0,4102
3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA) 5,737
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA) 5,164
5. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA) 573
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA) 0

V. DETERMINACIONES VINCULANTES

La ejecución de los conectores viarios que aseguren la permeabilidad de la actuación en sentido norte sur en la localización prevista.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACION PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)

II. DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDA

1. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv/Ha) 36
2. NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS (Viv) 15
3. NUMERO MINIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (Viv) 15
4. EDIFICABILIDAD TERCERA (m²) 1.231

III. CONDICIONES DE LA EDIFICACION (USOS LUCRATIVOS PORMENORIZADOS)

PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)	Nº VIVIENDAS
M.1	ZO.2	4.128	1.815	19
M.2	ZO.2	3.389	2.863	17
M.3	ZO.2	1.991	1.477(VP)	15

III. RESERVAS DOTACIONALES. SISTEMAS LOCALES

ESPACIOS LIBRES (m²) 1.219

EQUIPAMIENTO (m²) -

APARCAMIENTOS 31

IV. DETERMINACIONES DE PROGRAMACION Y GESTION

1. SISTEMA DE ACTUACION Compensación
2. PROGRAMACION 1º CUATRIENIO
3. PLAZO DE INICIO Y TERMINACION DE VIVIENDA PROTEGIDA INICIO: 1º CUATRIENIO FINALIZACION: 1º BIENIO 2º CUATRIENIO

OTRAS DETERMINACIONES

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCION

Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización



ÁREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
RENOVACIÓN URBANA (RU)**
**3-AR-RU-15
CALLEJÓN DE LA PIEDRERA**

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN
DENOMINACIÓN:

III. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OPPR)

- Sección del frente al terreno sustrato de la Pedrera.
- Se plantea el equipamiento residencial que incluye reserva de vivienda protegida, que coadyuve a reducir el déficit detectado en este entorno.
- Se propone una reserva de edificabilidad residencial que incluye reserva de vivienda protegida, que coadyuve a reducir el déficit detectado en este entorno.
- La reserva del equipamiento situada en el extremo sur de la actuación, vengán a cubrir el déficit detectado en el entorno.



DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)	
I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
II. DETERMINACIONES SOBRE VPP	EDIFICABILIDAD MÍNIMA VP (m ²)
	924
III. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS GENERALES INCLUIDOS EN EL ÁMBITO.	
TOTAL (m ²)	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR)	
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES	
1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m ²)	8.739
2. USO GLOBAL	RESIDENCIAL
4. COEF. EDIFICABILIDAD (m ² /m ²)	0,44
5. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m ²)	3.846
III. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO	
1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:	
3.1. COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA:	
Usos pormenorizados de Residencial Vivienda Libre en ZO-3	1,15
Uso pormenorizado de Residencial Vivienda Protegida en cualquier tipología	0,80
Uso Pormenorizado de (ST-C), (ST-O), (ST-R) en cualquier ámbito	0,90
3.2. COEFICIENTE DE ÁREA	1,00

IV. DETERMINACIONES SOBRE EL ÁREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS	
1. ÁREA DE REPARTO	
2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m ²)	AR-SUNC-24
3. COEF. DE REPARTO (UA)	9,482
4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)	3,578
5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)	390
6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)	0
V. DETERMINACIONES VINCULANTES	

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN FORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)			
I. DETERMINACIONES SOBRE LA DENSIDAD DE VIVIENDA			
1. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv./Ha)		30	
2. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS (Viv)		33	
3. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (Viv)		9	
4. EDIFICABILIDAD TERCERÍA (m ²)		769	
II. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN (USOS LUCRATIVOS FORMENORIZADOS)			
PARCELA / MANZANA LUCRATIVA	ORDENANZA	SUPERFICIE (m ²)	EDIFICABILIDAD (m ²)
M.1(VP)	ZO-3	5429	3.846
			33 (9 VP)

(*) El Estudio de Detalle podrá ajustar las condiciones de parcela y posición y forma de la edificación de la zona de ordenanza en la que se inscribe para poder materializar la edificabilidad asignada.

III. RESERVAS DOTACIONALES, SISTEMAS LOCALES	
ESPACIOS LIBRES (m ²)	0
EQUIPAMIENTO (m ²)	1.768
APARCAMIENTOS	20

IV. DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN	
1. SISTEMA DE ACTUACIÓN	Compensación
2. PROGRAMACIÓN	1º CUATRIENIO
3. PLAZO DE INICIO Y TERMINACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA	INICIO:1º CUATRIENIO FINALIZACIÓN:1º BIENIO 2º CUATRIENIO

OTRAS DETERMINACIONES	
INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN	
Estudio de Detalle y Proyecto de Urbanización	

AREA DE REFORMA INTERIOR (A.R.I.)

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO RENOVACIÓN URBANA (RU)

IDENTIFICACIÓN DE LA ACTUACIÓN

DE DENOMINACIÓN:

III. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DETALLADA (OPPR)

- Se pretende conseguir la integración de la ronda oeste con la trama urbana, establecer una fachada de la ciudad al Parque Natural y promover usos y actividades que valoren el contacto de la ciudad con el mencionado Parque en su borde Noroeste.
- Los volúmenes que se propongan deberán tener el carácter singular que el entorno les confiere.
- La ordenación pormenorizada completa se realizará mediante Plan Especial.

12-ARI-U-PE-07 LA LONGUERA

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL (OE)

I. CLASE DE SUELO Y CATEGORÍA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

II. DETERMINACIONES SOBRE VPP

EDIFICABILIDAD: MINIMA VP (m²)

III. SUELO DOTACIONAL PÚBLICO: SISTEMAS GENERALES

INCLUIDOS EN EL ÁMBITO:

C-18-VI-03 RONDA OESTE

TOTAL (m²)

9.280

9.280

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA (OPPR)

I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES

1. SUPERFICIE DEL A.R.I. (m²)

81.676

2. USO GLOBAL

TERCARIO

3. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha)

0,40

5. COEF. EDIFICABILIDAD (m²/m²)

32,671

6. EDIFICABILIDAD MÁXIMA (m²)

III. RESERVAS DOTACIONALES, SISTEMAS LOCALES

MINIMA CESIÓN DE ESPACIOS LIBRES (m²)

s/ art.17.1.2º.b) de la LOUA y Reglamento de Planeamiento

MINIMA CESIÓN DE EQUIPAMIENTO DOC (m²)

s/ art.17.2º.b) de la LOUA y Reglamento de Planeamiento

MINIMA CESIÓN DE EQUIPAMIENTO SIPS (m²)

s/ Plan Especial

MINIMA CESIÓN DE VIARIO (m²)

IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO

1. COEF. DE USO Y TIPOLOGÍA:

3.1. COEFICIENTES DE USO Y TIPOLOGÍA:

Usos pormenorizados de Residencial Vivienda Libre en cualquier ámbito

Usos pormenorizados de Residencial Vivienda Protegida en cualquier tipología

Usos Pormenorizados de (ST-C), (ST-O), (ST-R) en cualquier ámbito

3.2. COEFICIENTE DE AREA

1,00

0,80

0,90

1,00

V. DETERMINACIONES SOBRE EL AREA DE REPARTO Y APROVECHAMIENTOS

1. AREA DE REPARTO

AR-SUNIC-57

2. APROVECHAMIENTO MEDIO (UA/m²)

0,3600

3. APROVECHAMIENTO OBJETIVO (UA)

29.405

4. APROVECHAMIENTO SUBJETIVO (UA)

26.465

5. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO (UA)

2.940

6. EXCESOS DE APROVECHAMIENTO (UA)

0

VI. DETERMINACIONES VINCULANTES

La ejecución de los viarios de borde de la actuación que permitan la continuidad viaria de la trama urbana existente.

DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA POTESTATIVA (OPPO)

1. SUPERFICIE MÁXIMA DE SUELO LUCRATIVO

A. determinar por el Plan Especial

2. DENSIDAD DE VIVIENDAS (Viv / Ha)

0

3. NÚMERO MÁXIMO DE VIVIENDAS (Viv)

0

4. NÚMERO MÍNIMO DE VIVIENDAS PROTEGIDAS (Viv)

0

5. ORDENANZA DE APLICACIÓN

A. determinar por el Plan Especial

III. DETERMINACIONES DE PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN

1. SISTEMA DE ACTUACIÓN

A. determinar por el Plan Especial

2. PROGRAMACIÓN

1º CUATRIENIO

3. PLAZO DE INICIO Y TERMINACIÓN DE VIVIENDA PROTEGIDA

OTRAS DETERMINACIONES

INSTRUMENTOS DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Plan Especial y Proyecto de Urbanización

II. CONDICIONES INFRAESTRUCTURALES DE CONEXIÓN

Ejecución previa o simultánea de las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica para su correcta integración en la malla urbana.



00130210

SUBZONA DE ORDENANZA: ZO-3.3. EL PLEITO



Urbanización	Localización	Superficie (m ²)	Edificios (m ²)	Edificios (m ²)	Nº Pisos	Uso	Área máxima edificable (m ²)	Valores máx.
1	San Andrés	957,12						
2	San Andrés	957,12						
3	San Andrés	481,12						
4	San Andrés	481,12						
5	San Andrés	481,12						
6	San Andrés	481,12						
7	San Andrés	481,12						
8	San Andrés	481,12						
9	San Andrés	481,12						
10	San Andrés	481,12						
11	San Andrés	481,12						
12	San Andrés	481,12						
13	San Andrés	481,12						
14	San Andrés	481,12						
15	San Andrés	481,12						
16	San Andrés	481,12						
17	San Andrés	481,12						
18	San Andrés	481,12						
19	San Andrés	481,12						
20	San Andrés	481,12						
21	San Andrés	481,12						
22	San Andrés	481,12						
23	San Andrés	481,12						
24	San Andrés	481,12						
25	San Andrés	481,12						
26	San Andrés	481,12						
27	San Andrés	481,12						
28	San Andrés	481,12						
29	San Andrés	481,12						
30	San Andrés	481,12						
31	San Andrés	481,12						
32	San Andrés	481,12						
33	San Andrés	481,12						
34	San Andrés	481,12						
35	San Andrés	481,12						
36	San Andrés	481,12						
37	San Andrés	481,12						
38	San Andrés	481,12						
39	San Andrés	481,12						
40	San Andrés	481,12						
41	San Andrés	481,12						
42	San Andrés	481,12						
43	San Andrés	481,12						
44	San Andrés	481,12						
45	San Andrés	481,12						
46	San Andrés	481,12						
47	San Andrés	481,12						
48	San Andrés	481,12						
49	San Andrés	481,12						
50	San Andrés	481,12						
51	San Andrés	481,12						
52	San Andrés	481,12						
53	San Andrés	481,12						
54	San Andrés	481,12						
55	San Andrés	481,12						
56	San Andrés	481,12						
57	San Andrés	481,12						
58	San Andrés	481,12						
59	San Andrés	481,12						
60	San Andrés	481,12						
61	San Andrés	481,12						
62	San Andrés	481,12						
63	San Andrés	481,12						
64	San Andrés	481,12						
65	San Andrés	481,12						
66	San Andrés	481,12						
67	San Andrés	481,12						
68	San Andrés	481,12						
69	San Andrés	481,12						
70	San Andrés	481,12						
71	San Andrés	481,12						
72	San Andrés	481,12						
73	San Andrés	481,12						
74	San Andrés	481,12						
75	San Andrés	481,12						
76	San Andrés	481,12						
77	San Andrés	481,12						
78	San Andrés	481,12						
79	San Andrés	481,12						
80	San Andrés	481,12						
81	San Andrés	481,12						
82	San Andrés	481,12						
83	San Andrés	481,12						
84	San Andrés	481,12						
85	San Andrés	481,12						
86	San Andrés	481,12						
87	San Andrés	481,12						
88	San Andrés	481,12						
89	San Andrés	481,12						
90	San Andrés	481,12						
91	San Andrés	481,12						
92	San Andrés	481,12						
93	San Andrés	481,12						
94	San Andrés	481,12						
95	San Andrés	481,12						
96	San Andrés	481,12						
97	San Andrés	481,12						
98	San Andrés	481,12						
99	San Andrés	481,12						
100	San Andrés	481,12						

00130210

