

3. Otras disposiciones

CONSEJERÍA DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS Y ORDENACIÓN DEL TERRITORIO

Resolución de 18 de noviembre de 2019, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico en Almería, por la que se dispone la publicación del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 30 de abril de 2019, por el que se aprueba definitivamente el levantamiento de la suspensión de parte de los apartados objeto de suspensión (Acuerdo CTOTU de 12 julio de 2017) de la Innovación núm. 14 Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Arboleas (Almería) en los términos establecidos en la parte dispositiva del Acuerdo CTOTU de fecha 30 de abril.

Para general conocimiento se hace público el Acuerdo adoptado por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el 30 de abril de 2019, por la que se acuerda la aprobación definitiva, conforme al artículo 33.2.b) de la LOUA del levantamiento de la suspensión de parte de los apartados objeto de suspensión de la Innovación núm. 14 Revisión Parcial del PGOU de Arboleas (Almería) –en Acuerdo de la CTOTU de 12 de julio de 2017– de conformidad con lo dispuesto en el punto primero de la parte dispositiva del referido Acuerdo.

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

- El Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 30 de abril de 2019, por el que se aprueba definitivamente a reserva de la simple subsanación de deficiencias conforme al artículo 33.2.b) de la LOUA, la parte suspendida de la Innovación núm. 14 Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística del término municipal de Arboleas (Almería) –en Acuerdo de la CTOTU de 12 de julio de 2017– en los términos establecidos en el apartado 1 del punto primero de la parte dispositiva del referido Acuerdo. (Anexo I).

- La Resolución de 23 de septiembre de 2019, de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de Almería, por la que se tienen por subsanadas las deficiencias y se dispone proceder al registro y publicación del instrumento aprobado (Anexo II).

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

Almería, 18 de noviembre de 2019.- La Delegada, Eloísa María Cabrera Carmona.

ANEXO I

ACUERDO DE LA COMISIÓN TERRITORIAL DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y URBANISMO ALMERÍA

La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, en sesión celebrada el día 30 de abril de 2019, adopta el siguiente acuerdo.

Municipio: Arboleas (Almería).

Asunto: Innovación núm. 14 Revisión parcial PGOU de Árboleas.

ANTECEDENTES

Primero. La Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, en su sesión acordada en fecha 12 de julio de 2017, en relación con el Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de Árboleas, acordó, junto a la aprobación definitiva parcial de los ámbitos señalados en el punto primero del Acuerdo de igual fecha, la suspensión de la aprobación definitiva del resto de las determinaciones de la Innovación núm. 14 Revisión Parcial del PGOU de Árboleas, por las deficiencias sustanciales señaladas en el apartado G Conclusiones del Informe del Servicio de Urbanismo de 26 de junio de 2017, hasta tanto en cuanto no se corrigiesen las referidas deficiencias.

Segundo. El Pleno del Ayuntamiento de Árboleas acordó en sesión de 25 de julio de 2018 aprobar el documento tendente a corregir las deficiencias que motivaron las determinaciones suspendidas, así como la solicitud de los informes de verificación correspondientes. El referido acuerdo plenario fue complementado por acuerdo plenario de fecha 20 de septiembre de 2018, en el que se corrigen errores advertidos en el documento aprobado en virtud de acuerdo plenario de fecha 25 de julio de 2018.

En fecha 15 de enero de 2019, se emite por la Diputación Provincial de Almería informe favorable sobre el documento para el levantamiento de suspensión.

Por conducto de la Comisión Provincial de Coordinación Urbanística, a la luz de los informes sectoriales emitidos con anterioridad, relacionados en Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de fecha 12 de julio de 2017, se formulan los siguientes informes y/o pronunciamientos sectoriales:

- En materia de aguas, en fecha 1 de febrero de 2019, se emite informe en relación con el documento para el levantamiento de suspensión, en el que se refiere que se ha comprobado que en las diferentes aportaciones documentales realizadas se han cumplimentado los aspectos requeridos, por lo que no se objeta la aprobación definitiva del mismo.

- Como complemento a la Declaración Ambiental Estratégica de fecha de 5 de diciembre de 2016, en relación con el documento para el levantamiento de suspensión aprobado, se emite informe en fecha 22 de enero de 2019.

Tercero. En fecha 2 de agosto de 2018, se remite por parte Ayuntamiento de Árboleas el expediente a fin de resolver sobre el levantamiento de la suspensión acordada por la CTOTU, en sesión de 12 de julio de 2017, aportando en fecha 15 de febrero de 2019 la documentación que completa el expediente, siendo ésta, la fecha a tomar en consideración a los efectos del cómputo del plazo máximo para resolver y notificar sobre la aprobación definitiva del presente expediente, de conformidad con el artículo 32.4 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA).

En 6 de marzo de 2019, se requiere al Ayuntamiento de Árboleas la aclaración de la justificación del estándar de metros cuadrados de Sistemas Generales de Espacios Libre por habitante adoptado, a la vista de diversas discrepancias advertidas en relación con los Sistemas Generales de Espacios Libres, tanto en el documento normativo como en la planimetría; siendo cumplimentado por el Ayuntamiento en virtud del escrito con entrada en esta Delegación Territorial en fecha 8 de marzo 2019.

Cuarto. El Servicio de Urbanismo de esta Delegación Territorial emite Informe en fecha 2 de abril de 2019, valorando el grado de subsanación de las deficiencias sustanciales por las deficiencias sustanciales señaladas en el apartado G Conclusiones del Informe del Servicio de Urbanismo de 26 de junio de 2017, a que se refiere el Acuerdo de Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de fecha 12 de julio de 2017, en relación con las determinaciones objeto de suspensión.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

I. De conformidad con los Decretos de la Presidencia de 2/2019, de 21 de febrero, y 6/2019, de 11 de febrero, de la Vicepresidencia y sobre reestructuración de Consejerías, Decreto 32/2019, de 5 de febrero, las competencias en materia de planificación, ordenación territorial y urbanismo, corresponden a la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

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

En virtud de lo dispuesto en la disposición transitoria tercera del Decreto 107/2019, de 12 de febrero, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio, las competencias recogidas en el Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, hasta tanto no se adapten a lo dispuesto en el presente Decreto, se entenderán atribuidas a los órganos equivalentes de la Consejería de Fomento, Infraestructuras y Ordenación del Territorio.

Que, a la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico, se adscribe la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo a que se refiere el artículo 7 del Decreto 36/2014, la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo, de conformidad con lo establecido en el artículo único ocho Decreto 32/2019, de 5 de febrero.

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

III. La tramitación del presente instrumento de planeamiento se ajusta al procedimiento previsto en el artículo 32 y siguientes de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

IV. El informe emitido por el Servicio de Urbanismo de fecha 2 de abril de 2019 valora el grado de subsanación de las deficiencias sustanciales señaladas en el apartado G Conclusiones del Informe del Servicio de Urbanismo de 26 de junio de 2017, estableciendo a su vez, en este nuevo informe, en su apartado G Conclusiones, aquellas deficiencias que han de ser subsanadas, corregidas o eliminadas, en la parte objeto de aprobación, conforme al artículo 33.2.b) de la LOUA.

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

A C U E R D A

1.º Aprobar definitivamente conforme al artículo 33.2.b) de la LOUA, la parte suspendida de la Innovación núm. 14 Revisión Parcial del PGOU de Arboleas –en Acuerdo de la CTOTU de 12 de julio de 2017– a reserva de la simple subsanación de las deficiencias señaladas en el apartado G conclusiones del Informe del Servicio de Urbanismo de fecha 2 de abril de 2019.

Mantener la suspensión de las siguientes determinaciones de la Innovación núm. 14 Revisión Parcial del PGOU de Arboleas –en Acuerdo de la CTOTU de 12 de julio de 2017–, por las deficiencias sustanciales señaladas en el apartado G Conclusiones del Informe del Servicio de Urbanismo de 2 de abril de 2019, y en concreto:

- Las determinaciones establecidas respecto a las Cortijadas Tradicionales, dado que se trata de edificaciones y no de una categoría de suelo no urbanizable, y con independencia de que se puedan formular Planes Especiales para conservar, proteger y mejorar el medio rural, a tenor del artículo 14 de la LOUA, la regulación de estas edificaciones deberá partir de la definición del tipo de construcciones que se pretender regular, definiendo características tipológicas, estéticas, usos, situación jurídica, etc; así como el tipo de actuaciones que se pueden llevar a cabo (reforma, ampliaciones, cambio de uso, etc.), extremo que deberá subsanarse

- La delimitación de Suelo Urbano Consolidado del Polígono Industrial, por los motivos expuestos en el apartado C.3.1.1 del informe del Servicio de Urbanismo de 2 de abril de 2019, contemplando las vigentes unidades de ejecución UE-I-1, UE-I-2, UE-I-3 y UE-I-5 como suelo urbano no consolidado, con las mismas determinaciones y parámetros, hasta tanto no se aporte certificación o acta de recepción de las obras de urbanización y se grafie la ordenación aprobada definitivamente por los correspondientes Estudios de Detalle.

2.º Indicar al Ayuntamiento que deberá elaborarse un nuevo documento técnico que integre los contenidos pretendidos debidamente subsanados conforme al presente Acuerdo, el cual deberá ser sometido a la correspondiente Aprobación por parte del Ayuntamiento en Pleno y consecuentemente diligenciado, tras lo cual se elevará a esta Comisión para que proceda a verificar la subsanación.

3.º Facultar a la Vicepresidenta 3.ª de esta Comisión para que una vez presentado el documento de subsanación de las deficiencias señaladas, verifique la subsanación y proceda a ordenar, en su caso, su depósito e inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, Convenios Urbanísticos y Bienes y Espacios Catalogados, y posterior publicación del acuerdo y contenido normativo del mismo, de conformidad con lo establecido en los artículos 40 y 41 de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4.º Notificar este Acuerdo al Ayuntamiento de Árboleras y publicarlo en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía.

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

Contra los contenidos del presente acuerdo que hayan sido objeto de suspensión o denegación, podrá interponerse recurso de alzada, bien directamente o a través de esta Delegación Territorial ante la persona titular de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en el plazo de un mes a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación del presente acuerdo, según se prevé en los

artículos 121 y 122 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en relación con lo dispuesto en el artículo 20.2 y 4 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

La Vicepresidenta 3.ª de la CTOTU, Eloísa María Cabrera Carmona.

ANEXO II

RESOLUCIÓN DE LA DELEGACIÓN TERRITORIAL DE FOMENTO, INFRAESTRUCTURAS, ORDENACION DEL TERRITORIO, CULTURA Y PATRIMONIO HISTÓRICO DE ALMERÍA POR LA QUE SE DISPONE PROCEDER AL REGISTRO Y PUBLICACIÓN DE LA APROBACIÓN DEFINITIVA DEL LEVANTAMIENTO DE LA SUSPENSIÓN DE PARTE DE LOS APARTADOS OBJETO DE SUSPENSIÓN (ACUERDO CTOTU 12 JULIO DE 2017), DE LA INNOVACIÓN NÚM. 14 REVISIÓN PARCIAL DEL PGOU DE ARBOLEAS (EXPTE. 36/16) EN LOS TÉRMINOS ESTABLECIDOS EN LA PARTE DISPOSITIVA DEL ACUERDO CTOTU DE FECHA 30 DE ABRIL DE 2019

En cumplimiento de lo dispuesto en el Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 30 de abril de 2019, por el que se aprueba definitivamente conforme al artículo 33.2.b) de la LOUA, el levantamiento de la suspensión de parte de los apartados objeto de suspensión de la Innovación núm. 14 Revisión Parcial del PGOU de Arboleas (Almería) –en Acuerdo de la CTOTU de 12 de julio de 2017– de conformidad con lo dispuesto en el punto primero de la parte dispositiva del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 30 de abril de 2019; de conformidad con el artículo 13.1 del Decreto 36/2014, de 11 de febrero, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Junta de Andalucía en materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo y en ejercicio de las funciones de ejecución atribuidas al titular de la Delegación Territorial de Fomento, Infraestructuras, Ordenación del Territorio, Cultura y Patrimonio Histórico de Almería, una vez acreditada y verificada la subsanación de las deficiencias existentes, según resulta del Informe emitido por el Servicio de urbanismo de fecha 23 de septiembre de 2019,

RESUELVO

1.º Tener por subsanadas las deficiencias de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1 del punto primero de la parte dispositiva del Acuerdo de la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 30 de abril de 2019, y proceder al depósito en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos de la aprobación definitiva del levantamiento de la suspensión de parte de los apartados objeto de suspensión de la Innovación núm. 14 Revisión Parcial del PGOU de Arboleas (Almería), remitiendo al Ayuntamiento de Arboleas el documento aprobado de la Innovación núm. 14 Revisión Parcial del PGOU de Arboleas (Almería), para su depósito en Registro Municipal.

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

En Almería, a 23 de septiembre de 2019. La Delegada Territorial, Eloísa María Cabrera Carmona.

ANEXO III NORMAS URBANÍSTICAS**DOCUMENTO I: MEMORIA****1. PROMOTOR**

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

Ilmo. Ayuntamiento de Arboleas

Cif: P-0401700-J

Plaza de España, 1

04660 Arboleas (Almería)

2. ANTECEDENTES DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.

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

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

Como antecedentes específicos del presente documento señalamos el documento de Avance de la INNOVACION 14 del PGOU, con carácter de ordenanza municipal, redactado en cumplimiento del art.4 del Decreto 2/2012, de 10 de Enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo No Urbanizable en la Comunidad

Autónoma de Andalucía. Este documento fue aprobado inicialmente por acuerdo de plenario en sesión celebrada el día 4 de julio de 2012. No habiéndose presentado alegaciones en el periodo de información pública el acuerdo fue elevado a definitivo en sesión plenaria celebrada el día dos de octubre de 2012. 2

3. OBJETO DE LA REVISION PARCIAL.

El objeto esencial de la presente revisión parcial es proceder a la regularización de 289 viviendas realizadas en 19 asentamientos urbanísticos colindantes, todos ellos, con el suelo urbano de núcleos de población existentes en el planeamiento vigente.

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

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

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

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

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

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

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

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

8. Modificaciones normativas derivadas de los informes sectoriales realizados al documento de aprobación inicial.
9. Otras modificaciones que constituyen errores detectados durante la tramitación de la revisión.

4. CONTENIDO DOCUMENTAL

La Revisión Parcial del PGOU consta de la siguiente documentación:

DOCUMENTO I: MEMORIA Y ANEXOS

MEMORIA

ANEXO 1: INVENTARIO DE ASENTAMIENTOS Y DETERMINACIONES DEL ARTICULO 14 DEL DECRETO 2/2012, DE 10 DE ENERO, POR EL QUE SE REGULA EL RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES Y ASENTAMIENTOS EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA.

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

ANEXO 3: DETERMINACIONES DE ORDENACION PARA LOS SUELOS CLASIFICADOS COMO SUELO URBANIZABLE: FICHAS REGULADORAS, AREAS DE REPARTO Y COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION.

ANEXO 4: DETERMINACIONES DE ORDENACION PARA LOS SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE.

ANEXO 5: DETERMINACIONES DE ORDENACION PARA LAS CORTIJADAS TRADICIONALES. - SUSPENDIDO

ANEXO 6: RESUMEN DE LA ORDENACION PROPUESTA EN LA REVISION PARCIAL DEL PGOU.

ANEXO 7: RESERVA PARA VIVIENDA PROTEGIDA.

ANEXO 8: MODIFICACIONES NORMATIVAS DERIVADAS DE LOS INFORMES SECTORIALES.

ANEXO 9: OTRAS MODIFICACIONES NORMATIVAS.

ANEXO 10: ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO.

ANEXO 11: MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

ANEXO 12: VALORACION DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL DE LAS DETERMINACIONES URBANISTICAS DE LA REVISION PARCIAL DEL PGOU.

ANEXO 13: RESUMEN EJECUTIVO.

DOCUMENTO II: PLANOS

- de Información.
- de Ordenación

5. LA DETERMINACION 45.4.a) del PLAN DE ORDENACION DEL TERRITORIO DE ANDALUCIA Y SU INCIDENCIA EN EL PROCESO DE INCORPORACION DE LOS ASENTAMIENTOS URBANISTICOS A LA ORDENACION DEL PGOU.

La determinación 45.4.a) del POTA señala literalmente:

a) La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito.

Esta determinación fue matizada en la disposición adicional segunda del DECRETO 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas:

Disposición adicional segunda. Desarrollo de los criterios básicos para el análisis y evaluación de la incidencia y coherencia de los planes generales de ordenación urbanística con el modelo de ciudad establecido en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía.

1. Con el fin de potenciar el desarrollo económico que se pueda plantear en los municipios andaluces en el **límite del 40% del crecimiento territorial** de los Planes Generales no se computarán los suelos industriales
2. Con objeto de potenciar la utilización de los equipamientos existentes, el límite establecido con carácter general al crecimiento en cada municipio para los próximos ocho años, se modulará para los municipios con crecimiento inferior al 10,2%, media de Andalucía en los últimos diez años, con los siguientes parámetros: a) 60% para municipios con menos de 2.000 habitantes, b) 50% para municipios entre 2.000 y 5.000 habitantes, y c) 40% para municipios entre 5.000 y 10.000 habitantes.
3. Estos criterios de modulación podrán aplicarse, según los tramos poblacionales establecidos, a los municipios de menos de diez mil habitantes que hayan superado el 10,2% de crecimiento en los últimos diez años, siempre que, en cada caso, estén garantizados las dotaciones, equipamientos, servicios e infraestructuras que establezca la legislación vigente
4. En todas las actuaciones urbanísticas con destino mayoritario a vivienda protegida la Administración Autónoma garantizará la implantación de los equipamientos públicos que se precisen mediante la inclusión de los mismos en la planificación correspondiente y, a los solos efectos establecidos en esta norma, se computará el número de habitantes por vivienda con un coeficiente inferior al marcado con carác-

ter general en función de la tipología de las viviendas protegidas.

5. Para la determinación del parámetro de crecimiento de población se referirá el dato de población existente para el conjunto de municipios de Andalucía al momento de la aprobación definitiva de la revisión o nueva redacción de cada Plan General de Ordenación Urbanística.

Desde la aprobación del POTA el criterio pacíficamente adoptado por la práctica profesional y la doctrina, e incluso la jurisprudencia, ha sido que los porcentajes limitativos establecidos al crecimiento se referían, tanto en suelo como en población, al suelo urbanizable sectorizado y al ordenado.

Mediante la Instrucción 1/2013, la consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio ha transmitido una interpretación del precepto que señala que en el cómputo del crecimiento previsto en los planes generales deben incluirse los suelos urbanos no consolidados, si bien solo a efectos del cómputo de población, no de suelo.

Esta interpretación colocaba al municipio de Arboleas en una situación de inadaptación al POTA de una compleja solución puesto que exige la desclasificación de suelo urbano no consolidado en un municipio donde este suelo es fundamental para cumplir con un precepto básico del POTA, la ciudad compacta, y para evitar irracionales vacíos en la trama urbana.

En cuanto a la limitación de crecimiento del suelo Arboleas se cumple la limitación del POTA puesto que el suelo urbanizable residencial previsto se limita a sector S. R-2, con una superficie de 8.030 m², insignificante en relación con el suelo urbano del municipio.

Para dar cumplimiento a esta instrucción se planteó un nuevo modelo territorial que recogía un importante sacrificio de suelo clasificado como urbano no consolidado y una importante reducción del número de viviendas previstas en los suelos que mantenían su clasificación, todo ello en aras de solucionar el problema de los asentamientos urbanísticos que el objeto esencial y prioritario de la presente revisión parcial.

Con posterioridad a la aprobación inicial de la innovación nº 14 se ha dictado por la consejería competente en materia de urbanismo y ordenación del territorio la Instrucción 1/2014. Esta instrucción devuelve la interpretación natural de la determinación 45 del POTA de no incluir en las previsiones de crecimiento las viviendas previstas en el Suelo Urbano No Consolidado. Esto permitiría reconsiderar gran parte de los sacrificios realizados, no obstante, y en aras de atender inmediatamente la solución al problema de los asentamientos se mantiene en lo esencial el modelo expuesto en la aprobación inicial de esta revisión parcial.

- Situación del PGOU de Arboleas respecto de lo establecido en la determinación 45 POTA.

El municipio de Arboleas dispone actualmente de una población de 4.538 habitantes (INE 2017).

En los últimos 10 años la evolución demográfica del municipio ha sido la siguiente:

año	Población (hab)	Crecimiento anual
2004	2.310	
2005	2.819	22,03%
2006	3.402	20,68%
2007	3.904	14,76%
2008	4.301	10,17%
2009	4.527	5,25%
2010	4.731	4,51%
2011	4.863	2,79%
2012	4.990	2,61%
2013	5.126	2,73%
2014	4.698	-8,35%

El crecimiento desde 2004 a 2014 ha sido del 103,37%, con una media anual del 7,72%. Con los criterios de la disposición adicional segunda del DECRETO 11/2008, de 22 de enero, el resultado de la aplicación de la determinación 45 POTA sería el siguiente:

PORCENTANJE LIMITE POTA DE CRECIMIENTO DE POBLACION	50%
POBLACION ACTUAL	4.538
INCREMENTO POBLACION 8 AÑOS	2.349
HABITANTES/VIVIENDA	2,4
CRECIMIENTO MAXIMO PERMITIDO (VIVIENDAS)	978

El actual PGOU contempla las siguientes previsiones de crecimiento:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (no incluido en unidades de ejecución)				
		SUPERFICIE (m ²)	VIVIENDAS ud.	2,4 hab/viv
				POBLACION hab.
	ARBOLEAS	9.995	75	180
	LA CINTA	0	0	0
	VENTA MATEO	8.954	67	161
NUCLEOS de POBLACION	Rambla La Higuera 1	97.595	98	235
	Rambla La Higuera 2	61.448	62	149
	Los Higuerales	535.759	536	1.286
	Límaria	169.477	169	407
	Los Llanos	115.382	115	277
	La Cueva 1	58.037	58	139
	La Cueva 2	85.004	85	204
	El Rulador	1.489	1	4
	Los Menchones	60.689	61	146
	Perla	69.334	69	166
	El Germán	29.889	30	72
	El Prado	53.732	54	129
	Los Castos	23.977	24	58
	El Rincón	21.358	21	51
	Los Carrascos	41.164	41	99
	Los Garcías	15.415	15	37
	Los Requeñas	18.607	19	45
	El Chopo	8.310	8	20
	Los Cojos-Los Gilabertes	17.245	17	41
	Los Torres	1.918	2	5
Los Huevanillas	35.596	36	85	
Los Coloraos	47.961	48	115	
	1.588.335	1.712	4.110	

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO (incluido en unidades de ejecución)				
ARBOLEAS	U.E. R-2	10.864	55	132
VENTA MATEO	U.E. R-1	14.025	65	156
		24.889	120	288

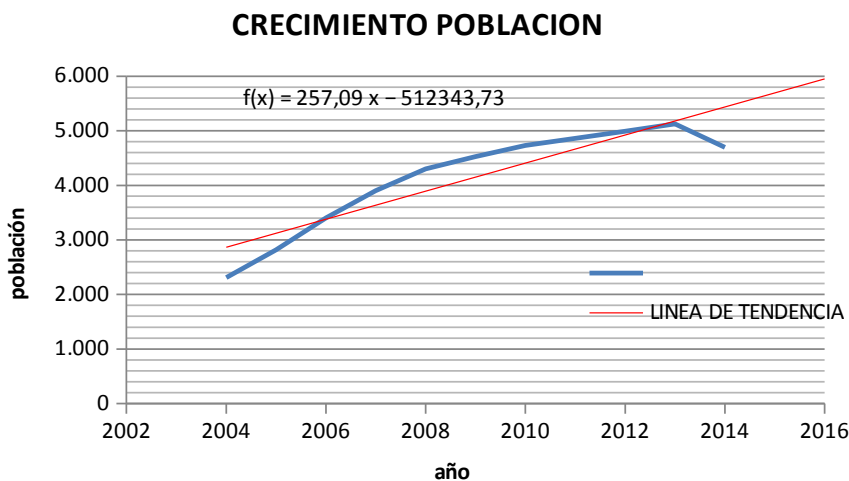
SUELO URBANIZABLE				
		SUPERFICIE	VIVIENDAS	POBLACION
		(m ²)	ud.	hab.
ARBOLEAS	S. R-2	8.030	36	86
RESUMEN		1.621.254	1.868	4.484

Comprobamos que formalmente el PGOU de Arboleas estaría adaptado al POTA dado que mayoritariamente el crecimiento previsto se realiza en suelos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado. La realidad es que una parte de esos suelos no reuniría las condiciones exigidas en la LOUA para su consideración en esta categoría de suelo.

Por esta circunstancia, y por la ya mencionada necesidad de integrar los asentamientos en la ordenación territorial, la revisión realiza una adaptación al POTA manteniendo el modelo aprobado inicialmente y que ya cuenta con la supervisión favorable del informe de incidencia territorial.

No obstante, lo anterior si vamos a señalar cual es la evolución previsible de la población de Arboleas. A partir de los datos correspondientes a los últimos 10 años obtenemos la siguiente

AÑO	POBLACION
2015	5.692
2016	5.949
2017	6.207
2018	6.464
2019	6.721
2020	6.978
2021	7.235
2022	7.492



La evolución presumible de la población:

No hay que olvidar que la puntual pérdida de población sufrida el año 2014 se encuentra vinculada a la problemática de los asentamientos y la crisis económica y que esto no debe afectar a una tendencia al crecimiento que se encuentra muy consolidada y que ya muestra síntomas de recuperación.

Como ya hemos señalado aplicando la determinación 45 del POTA matizada de acuerdo con la disposición adicional segunda del decreto 11/2008, el parámetro de limitativo para el crecimiento de la población sería del 50%, 2.269 habitantes. Considerando 2,40 habitantes por

vivienda nos resulta que las previsiones de crecimiento del PGOU revisado parcialmente no deberían superar el número **de 945 viviendas**.

Esta hipótesis en la aplicación de la determinación 45 del POTA se realiza en el entendimiento de que puede aplicarse el criterio excepcional de modulación expuesto en el decreto 11/2008 para el caso de municipios cuyo crecimiento en los últimos 10 años haya sido superior al 10,20%, como es el caso de Arboleas.

Como ya hemos señalado, formalmente podría plantearse un crecimiento de 945 viviendas que añadir a las previstas en el SUNC, un total de 2.777 viviendas (sin contar las ya construidas en los asentamientos), la propuesta de la presente revisión mantiene el modelo aprobado para el documento de aprobación inicial reduciendo sensiblemente estas cifras.

La previsión de crecimiento del modelo que se propone, quedaría, como sigue:

CLASE DE SUELO	CAPACIDAD (VIV)	CONSTRUIDAS (VIV)	RESTAN POR CONSTRUIR (VIV)
URBANO NO CONSOLIDADO	1.405	253	1.152
URBANIZABLE	946	35	911
	2.351	288	2.063

En total 2.063 viviendas, 714 menos que las formalmente posibles manteniendo la ordenación del PGOU vigente, con una reducción respecto de las previsiones formales que superaría el 25 %.

Como puede fácilmente entenderse una reducción tan importante afecta sustancialmente al sistema de asentamientos del municipio y al conjunto de previsiones del PGOU imponiendo una modificación del mismo que va más allá de lo exigible en una innovación para la incorporación al planeamiento general de los asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable, por eso se configura como una revisión parcial que propone un nuevo modelo territorial.

6. LA INNOVACION Nº 13 DEL PGOU DE ARBOLEAS. INAPLICABILIDAD DE LAS PREVISIONES DE RESERVAS PARA DOTACIONES POR APLICACIÓN DE LAS LIMITACIONES DERIVADAS DE LA DETERMINACION 45 DEL POTA.

La innovación nº 13 del PGOU estableció para los suelos urbanos no consolidados sin delimitación de unidades de ejecución correspondientes a los denominados de los núcleos de población unas reservas para dotaciones de $61 \text{ m}^2_{\text{suelo}} / 100 \text{ m}^2_{\text{construidos}}$ (Capítulo 10 del PGOU). La aplicación de la determinación 45 del POTA hace inviable esta reserva dado que, tal y como hemos expuesto, es necesario realizar una reducción muy importante de la capacidad de crecimiento del PGOU vigente. Esta situación nos conduce a la derogación del mencionado capítulo 10 del PGOU y la reconsideración de la ubicación de las reservas para dotaciones

locales y generales en otros ámbitos por la incapacidad de los de esta categoría de suelo para acogerlos.

Como consecuencia de lo anterior se produce una obligada reconsideración del sistema de dotaciones y la derogación del Capítulo 10 del Título IX de la normativa del PGOU.

7. DETERMINACIONES QUE AFECTAN AL SUELO NO URBANIZABLE Y A LAS CATEGORIAS DE PROTECCION ESTABLECIDAS POR LOS PLANES DE ORDENACION DEL TERRITORIO.

Respecto de la ordenación territorial el municipio está incluido en el ámbito denominado ALMANZORA, pero carece de PLAN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE ÁMBITO SUBREGIONAL.

La Consejería de Obras Públicas y Vivienda ha puesto en marcha los trabajos técnicos para la redacción del Plan de Ordenación del Territorio del Almanzora, comarca situada en el sector central de la provincia de Almería, y que comprende un total de 28 municipios; Albanchez, Albox, Alcóntar, **Arboleas**, Armuña de Almanzora, Bacares, Bayarque, Cantoria, Cóbdar, Chercos, Fines, Laroya, Líjar, Lubrín, Lúcar, Macael, Olula del Río, Oria, Partaloa, Purchena, Serón, Sierra, Somontín, Sufí, Taberno, Tíjola, Urrácal y Zurgena.

Mediante el Decreto 240/2011, de 12 de julio, fue acordada la formulación del Plan de Ordenación del Territorio del Almanzora (Almería), estableciéndose de forma definitiva los objetivos generales que han de orientar la redacción del Plan, la composición y funciones de la Comisión de Redacción y el procedimiento y plazo para su elaboración.

El primer documento elaborado, el Diagnóstico propositivo, es fruto de un proceso de trabajo en el que se ha contado con la participación de los ayuntamientos y administraciones sectoriales y de los agentes económicos y sociales. En este documento se define de manera sucinta la realidad territorial del ámbito, sobre el que se establecen unos objetivos y propuestas de actuación, que se esbozan en la segunda parte del documento y que deben ser la base para la construcción de la propuesta de ordenación del Plan.

Este documento fue presentado el pasado 25/01/2011 a los ayuntamientos del ámbito, a los que se les solicitó la aportación de observaciones y sugerencias sobre el mismo.

Puede comprobarse en el presente documento que ninguna de las modificaciones que se proponen son contrarias a las directrices conocidas de este plan de ordenación de ámbito subregional en tramitación.

8. DETERMINACIONES QUE AFECTAN AL SUELO NO URBANIZABLE Y A LAS CATEGORIAS DE PROTECCION ESTABLECIDAS POR EL PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE.

El planeamiento urbanístico vigente establece cuatro categorías para el suelo no urbanizable de acuerdo con lo establecido en el artículo 46 LOUA y con los requisitos marcados por

artículo 4.3 del Decreto 11/2008 de 22 de enero), e integrado en este plan por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- Especial protección por legislación específica:

Vías Pecuarias, SNU del Sistema Viario, SNUEP Arqueológica; SNU de Dominios públicos hidráulicos de cauces. En la adaptación parcial fueron incluidos expresamente:

- Autovía A-334 (en construcción).
- Carretera A-334 de Baza a Huércal-Overa.
- Tramo de la antigua Ctra. C-323 desde la glorieta de acceso a Arboleas hasta el límite del Término Municipal con Zurgena.
- Vías pecuarias.

- Especial protección por planificación territorial o urbanística

Constituido por el SNUEP de la Villa Turística de La Murta de Arboleas como sistema general de espacios libres, previsto como esparcimiento público en las NN SS vigentes. También se consideran en esta categoría las protecciones de espacios no catalogado de yacimientos arqueológicos y la protección cautelar de la Vega Media del Almanzora.

- De Carácter natural o rural:

Constituido por los terrenos de SNU de Uso preferentemente agrícola, establecidas en las Normas Urbanísticas de las NN SS.

- Hábitat rural diseminado:

Derivado de la ordenanza municipal redactada en cumplimiento del art.4 del Decreto 2/2012, de 10 de Enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo No Urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía

La presente innovación opera las siguientes modificaciones:

- Especial protección por legislación específica:

SNU-LE-Sistema Viario y SNU-LE-EP Arqueológica:

- Especial protección por planificación territorial o urbanística

Constituido por el SNUEP de la Villa Turística de La Murta de Arboleas, previsto como esparcimiento público en las NN SS vigentes. También se consideran en esta categoría las protecciones de espacios no catalogado de yacimientos arqueológicos y la protección cautelar de la Vega Media del Almanzora.

Asimismo, se incluyen las vías pecuarias (SNU-EP-TU-VP), la Zona Inundable T=500 años, (SNU-EP-TU-ZI) que tienen la consideración de protección cautelar.

▪ De Carácter natural o rural:

SNU Genérico, constituido por los terrenos de SNU de Uso natural o rural, eliminando de su denominación el término “preferentemente agrícola” en cumplimiento de las determinaciones de la DAE.

SNU Cortijadas tradicionales, eliminando los “hábitats rurales diseminados”, en cumplimiento del informe de valoración territorial.

Para todas las zonas descritas es de aplicación directa la normativa del planeamiento general vigente.

La afección del presente documento sobre las determinaciones correspondientes a la ordenación urbanística se resume en los cuadros siguientes, y en el desarrollo de la revisión parcial se justificará su compatibilidad de las modificaciones propuestas con los respectivos regímenes de protección.

ASENTAMIENTOS URBANISTICOS

MATRICULA	DENOMINACION del ASENTAMIENTO	SNU EP LE		SNU EP PT o U			SNU CN o R	
		SISTEMA VIARIO	ARQUEOLOGICA	VIAS PECUARIAS	D.P. HIDRAULICO	VILLA TURISTICA	GENERIC CO	CORTIJADAS
A-01	LOS HIGUERALES				X		X	
A-02	LIMARIA	X			X		X	
A-03	LOS MENCHONES						X	
A-04	EL RULAOR						X	
A-05	LA PERLA	X		X			X	
A-06	EL GERMÁN			X			X	
A-07	EL RINCÓN	X					X	
A-08	LOS CARRASCOS	X			X		X	
A-09	LOS GARCÍAS	X			X		X	
A-10	LOS TORRES	X		X	X		X	
A-11	LOS COJOS						X	
A-12	EL PRADO			X			X	
A-13	EL CHOPO	X		X			X	
A-14	LOS REQUENAS	X			X		X	
A-15	LOS COLORAOS	X		X			X	
A-16	LOS HUEVANILLAS			X			X	
A-17	ARBOLEAS				X		X	
A-18	LA CINTA			X			X	
A-19	VENTA MATEO	X					X	

NU EP LE: Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación específica.

SNU EP PT o U Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Protección Territorial o Urbanística.

SNU CN o R Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural

	Afección por colindancia
	Afección por ocupación.

AMBITOS DE SUELO NO URBANIZABLE CALIFICADOS CON LA ORDENANZA "CORTIJADAS TRADICIONALES"

SUSPENDIDO

00165402

La clasificación de sistemas generales y suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado en la denominada Área Central se realiza suelo que en el planeamiento vigente tiene la clasificación de suelo no urbanizable de carácter natural o rural de Uso Genérico.

El sistema general de protección cultural se delimita también sobre la misma clase de suelo que el anterior y el sistema general Vía Verde sobre la antigua vía del ferrocarril,

En los casos en que se afectan carreteras, vías pecuarias o cauces puede comprobarse que la afección es compatible con la regulación de estos espacios singulares manteniendo las servidumbres y afecciones que cada regulación sectorial establece.

9. CRITERIOS ADOPTADOS PARA LA IDENTIFICACION Y DELIMITACION DE LOS ASENTAMIENTOS URBANISTICOS.

Según establece el art. 2 del Decreto 2/2012, son asentamientos urbanísticos aquellos ámbitos territoriales que reúnan las siguientes condiciones:

- 1 Constituir ámbitos definidos.
- 2 Deben encontrarse consolidados por edificaciones próximas entre sí.
- 3 Estas edificaciones sean generadoras de actividades propiamente urbanas.
- 4 Deben disponer de entidad suficiente como para necesitar infraestructuras, dotaciones y los servicios urbanísticos básicos.

Desarrollando el índice anterior podemos concretar que la identificación y delimitación de los asentamientos urbanísticos en suelo no urbanizable requerirá la valoración conjunta de los requisitos ya mencionados y establecidos en el Artículo 2.2.b) del Decreto 2/2012, de 10 de enero, a partir de los criterios y parámetros que se establecen a continuación:

1. Los asentamientos urbanísticos deberán estar constituidos por ámbitos territoriales definidos y consolidados por edificaciones próximas entre sí:

Su determinación debe tener en consideración el grado de proximidad de las edificaciones que se mide mediante la densidad edificatoria (número de edificaciones por hectárea) que debe ser lo suficientemente elevada como para que resulte sostenible la implantación de servicios y dotaciones comunes. En este sentido no deberán considerarse asentamientos urbanísticos las agrupaciones de edificaciones aisladas que por su escasa densidad edificatoria no reúnan las condiciones adecuadas para desarrollar actividades urbanas y constituir un núcleo de población, sin perjuicio de que para estas agrupaciones de edificaciones puedan aplicarse

soluciones coordinadas para la prestación de ciertos servicios, conforme a lo establecido en el artículo 10.3 del Decreto 2/012, de 10 de enero.

En el caso de asentamientos urbanísticos de uso predominante residencial, su delimitación deberá efectuarse teniendo en consideración su grado de consolidación y la viabilidad de la implantación en ellos de servicios y dotaciones comunes sostenibles. Para densidades edificatorias inferiores a las 10 viviendas por hectárea, deberá justificarse que es viable la implantación de servicios por la existencia de infraestructuras generales próximas a los mismos de fácil conexión y la implantación de dotaciones por su adecuada localización territorial en relación con las necesidades de la población. Para densidades edificatorias inferiores a 5 viviendas por hectárea se considerará que no es viable la implantación de servicios y dotaciones comunes. En cualquier caso la densidad edificatoria propuesta, deberá cumplirse en cualquier ámbito parcial del asentamiento que pueda identificarse por su distinto uso, tipología o grado de consolidación.

Para el resto de los usos predominantes (industriales, terciarios o turísticos), esta Normativa Directora no establece criterios de densidad, dada la diversidad de tipologías y formas de implantación, por lo que deberá ser objeto de análisis por cada Ayuntamiento a la vista de las características de implantación de estos usos. No obstante, para la adopción de los criterios de densidad edificatoria, se deberán tener en consideración la posibilidad de implantar en los asentamientos urbanísticos los servicios y dotaciones comunes de forma sostenible, a semejanza de los asentamientos residenciales.

2. Los asentamientos urbanísticos deberán poseer estructura urbana:

El Decreto 2/ 2012, de 10 de enero, no exige que los asentamientos urbanísticos que se identifiquen y delimiten posean ya implantada la estructura urbana, pero sí es necesario que presenten aptitudes adecuadas para implantarla cuando se proceda a la ejecución de la urbanización conforme a las previsiones del planeamiento urbanístico. La aptitud de un asentamiento para dotarse de una estructura urbana puede venir motivada por sus características morfológicas, su capacidad de integración en la estructura urbanística existente y, en general, del cumplimiento de los demás criterios y parámetros que diferencian un asentamiento urbanístico de una agrupación de edificaciones.

3. En los asentamientos urbanísticos deberán generarse actividades urbanas y, en consecuencia, la demanda de servicios y dotaciones comunes:

La aptitud para generar actividades urbanas y la necesidad de servicios y dotaciones comunes para una determinada agrupación de edificaciones viene marcada por la dimensión que alcanza esta agrupación. Para poder delimitar bajo este criterio los asentamientos urbanísticos existentes en el municipio es preciso establecer la dimensión mínima de los mismos en el

contexto territorial del sistema de asentamientos del municipio o del ámbito territorial en que se ubica.

En el caso de que el uso predominante sea el residencial, se considera que una agrupación de edificaciones reúne las características mínimas que hacen necesaria la implantación de servicios y dotaciones comunes cuando tengan capacidad para una población mínima en torno a los 200 habitantes (entre 60 y 100 viviendas).

Cuando se trate de agrupaciones de viviendas que por su proximidad y estructura sean integrables en la ordenación urbanística de núcleos urbanos existentes, el requisito de capacidad poblacional mínima podrá reducirse para su consideración como asentamiento urbanístico.

En el caso de agrupaciones de edificaciones cuyo uso predominante sea distinto del uso residencial, el Ayuntamiento, establecerá el tamaño mínimo de las mismas de forma que se garantice que poseen una dimensión adecuada para generar demanda de dotaciones y servicios comunes, en consideración a su tipología y a la forma de implantación de estas edificaciones en función de su uso predominante.

Independientemente de lo anterior existen diversos supuestos invalidantes para la condición de asentamiento urbanístico, supuestos contenidos en el artículo 13.3 del D. 2/2012, valorándose si se encuentran en alguna de las situaciones que se especifican en el artículo 46.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y que hacen necesario mantener la clasificación de los terrenos como suelo no urbanizable. En todo caso, no procederá la incorporación al planeamiento urbanístico de los asentamientos que se encuentren en algunas de las siguientes situaciones:

- 1 Los ubicados en suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica que sean incompatibles con el régimen de protección.
- 2 Los ubicados en suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial, salvo que resulten compatibles con el régimen establecido por estos planes.
- 3 Los ubicados en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento urbanístico en vigor salvo que se acredite la inexistencia de los valores que determinaron la protección de dichos terrenos y siempre que la desaparición de esos valores no tenga su causa en el propio asentamiento.
- 4 Los ubicados en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia cuando tales riesgos queden acreditados en la tramitación del planeamiento urbanístico por el órgano sectorial competente.

5 Los ubicados en suelos destinados a dotaciones públicas.

10. CRITERIOS PARA LA IDENTIFICACION Y DELIMITACION DE LOS AMBITOS DENOMINADOS “CORTIJADAS TRADICIONALES”.

SUSPENDIDO

11. CRITERIOS PARA LA INCORPORACION DE LOS ASENTAMIENTOS A LA ORDENACION ESTABLECIDA EN EL PGOU.

Según establece el art. 13 del Decreto 2/2012, la incorporación de los asentamientos urbanísticos a la ordenación que establezca el PGOU se producirá de acuerdo con los siguientes criterios:

1. Se incorporarán con la clasificación de suelo urbano no consolidado los terrenos correspondientes a los asentamientos urbanísticos que cumplan las condiciones establecidas en el artículo 45.1.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y sean compatibles con el modelo territorial y urbanístico del municipio. Estos suelos deben de estar ya consolidados, al menos, en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos: acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica en baja tensión
2. La integración de los terrenos correspondientes a asentamientos urbanísticos cuyo grado de consolidación por la edificación no permita su clasificación como suelo urbano no consolidado y sean contiguos con los núcleos existentes, deberá llevarse a cabo en el marco del modelo establecido por el Plan General de Ordenación Urbanística para el conjunto de los suelos urbanizables ordenados o sectorizados del municipio.

Todos los asentamientos delimitados en el municipio de Arboleas se encuentran colindantes con suelos urbanos, por lo que todos los casos se incluyen en los dos supuestos expuestos.

12. OBJETO PRIMERO DE LA REVISION PARCIAL: LA INCORPORACION A LA ORDENACION DEL PGOU DE LOS ASENTAMIENTOS URBANISTICOS.

La incorporación al planeamiento urbanístico de los asentamientos urbanísticos existentes en suelo no urbanizable debe realizarse de acuerdo con los preceptos del capítulo III del

DECRETO 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía. En la ordenanza (avance de planeamiento) en la que se procedió a la delimitación de los asentamientos se justificó suficientemente el cumplimiento de los criterios de delimitación exigibles en el mencionado decreto mediante una amplia información fotográfica y documental que no repetiremos.

Todos los asentamientos delimitados se encuentran contiguos con suelos urbanos y constituyen una prolongación de la trama urbana y de las infraestructuras existentes y en uso. Por estas razones encontramos justificado su incorporación al planeamiento urbanístico con la clasificación que les corresponda en función del grado de consolidación de cada uno de ellos de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 del DECRETO 2/2012, de 10 de enero, y en el artículo 45.1.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y además, son compatibles con el modelo territorial y urbanístico del municipio. Una justificación pormenorizada de la clasificación de la que se les dota se contiene en el Anexo número 2 del presente documento.

A estos efectos cabe recordar que el artículo 45.1.b) LOUA establece como condición que los terrenos incorporados a suelo urbano serán aquellos que estén ya consolidados al menos en las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos reseñados en el apartado anterior:

La ordenanza (avance de la revisión) identificó 19 asentamientos urbanísticos, asentamientos cuya relación y matrícula identificativa en los planos se resume en el cuadro siguiente:

MATRICULA	DENOMINACION del ASENTAMIENTO
A-01	LOS HIGUERALES
A-02	LIMARIA
A-03	LOS MENCHONES
A-04	EL RULAOR
A-05	LA PERLA
A-06	EL GERMÁN
A-07	EL RINCÓN
A-08	LOS CARRASCOS
A-09	LOS GARCÍAS
A-10	LOS TORRES
A-11	LOS COJOS-LOS GILABERTES
A-12	EL PRADO
A-13	EL CHOPO
A-14	LOS REQUENAS
A-15	LOS COLORAOS
A-16	LOS HUEVANILLAS
A-17	ARBOLEAS
A-18	LA CINTA
A-19	VENTA MATEO

Estos ámbitos no se encuentran incluidos en ninguno de los supuestos invalidantes para la condición de asentamiento urbanístico contenidos en el artículo 13.3 del D. 2/2012:

Con carácter general puede afirmarse que no se encuentran incluidos en ninguna de las situaciones que se especifican en el artículo 46.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y que

harían necesario mantener la clasificación de los terrenos como suelo no urbanizable:

- No se encuentran ubicados en suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
- No se encuentran ubicados en suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial.
- No se encuentran ubicados en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento urbanístico en vigor.
- No se encuentran ubicados en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia.
- Finalmente, tampoco se ubican en suelos destinados a dotaciones públicas.

Todos los asentamientos delimitados constituyen ámbitos definidos que se encuentran consolidados por edificaciones próximas entre sí y estas edificaciones generan actividades propiamente urbanas. Por último señalar que disponen de entidad suficiente como para necesitar infraestructuras, dotaciones y los servicios urbanísticos básicos, es más, actualmente disponen de ellos.

En el anexo número uno de la ordenanza se incorporaba para cada asentamiento una ortofotografía correspondiente al año 2010. La realidad descrita en esta ortofotografía, que coincide esencialmente con el estado actual del asentamiento, puede comprobarse como el grado de consolidación por la urbanización y la edificación de estos ámbitos cumple con los requisitos del decreto.

En la delimitación de los asentamientos se ha incorporado, cuando ha sido posible, la delimitación de las dotaciones cuya obtención tiene ya acordada, y en algunos casos materializada, el ayuntamiento con los titulares de los terrenos afectados.

A este respecto es significativo señalar que las parcelaciones irregulares detectadas lo son, en su mayoría, de hecho que no de derecho. Los suelos siguen en propiedad del promotor inicial si bien las viviendas construidas, en virtud de contratos privados, se encuentran en posesión de sus ocupantes. Esta circunstancia facilita la cesión de los suelos para dotaciones pero complica la gestión urbanística de las unidades de ejecución o sectores que delimiten.

En esta revisión parcial se delimitan los asentamientos agrupándolos por núcleos de población por entender que podrán disponer de dotaciones comunes, y se delimitan sectores y unidades de ejecución, si bien es previsible la modificación de estas delimitaciones poligonales en el desarrollo del PGOU con el objeto de facilitar su gestión.

Los asentamientos urbanísticos delimitados se han desarrollado sobre suelo clasificado como SUELO NO URBANIZABLE DE CARACTER NATURAL Y RURAL (Art. 46.1.f LOUA). Puntualmente existen algunas afecciones sectoriales que son compatibles con la ordenación propuesta.

A continuación, se incluye un cuadro en el que se resumen la superficie y número de viviendas correspondientes a cada uno de los asentamientos incorporados a la ordenación del PGOU.

ASENTAMIENTOS				
Matrícula	Núcleo	AMBITO	Superficie (m²)	Viviendas
				Construidas
A - 01	LOS HIGUERALES	A.R.I. - A-01	10.712	9
A - 02	LIMARIA	A.R.I. - A-02	37.824	23
A - 03	LOS MENCHONES	A.R.I. - A-03	23.032	18
A - 04	EL RULADOR	S-A-04	14.437	5
A - 05	PERLA	A.R.I. - A-05	46.192	48
A - 06	EL GERMAN	S-A-06	15.365	1
A - 07	EL RINCON	A.R.I. - A-07	18.606	15
A - 07	EL RINCON	S-A-07	21.020	3
A - 08	LOS CARRASCOS	A.R.I. - A-08	73.107	49
A - 08	LOS CARRASCOS	S-A-08	43.130	0
A - 09	LOS GARCÍAS	A.R.I. - A-09	22.073	14
A - 10	LOS TORRES	A.R.I. - A-10	42.209	31
A - 11	LOS COJOS-LOS GILABERTES	A.R.I. - A-11	11.945	10
A - 12	EL PRADO	ARI-10	363	1
A - 13	EL CHOPO	A.R.I. - A-13	2.091	2
A - 14	LOS REQUENAS	A.R.I. - A-14	51.373	31
A - 15	LOS COLORAOS	S-A-15	39.639	14
A - 16	LOS HUEVANILLAS	S-A-16	6.704	3
A - 17	ARBOLEAS	A.R.I. - A-17	2.794	3
A - 18	LA CINTA	S-A-18	17.196	4
A - 19	VENTA MATEO	S-A-19	36.684	5
			536.496	289

Tal y como explicamos en epígrafes anteriores uno de los criterios determinantes para la clasificación del suelo de los asentamientos incorporados a la ordenación del PGOU es su grado de consolidación. De esta forma se incorporarán con la clasificación de suelo urbano no consolidado los terrenos correspondientes a los asentamientos urbanísticos que se encuentren consolidados en, al menos, las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga. En otro caso deberán clasificarse como suelo urbanizable.

Para analizar el grado de consolidación de los asentamientos partimos de las siguientes hipótesis para determinar la superficie del espacio apto para la edificación:

1. La reserva para dotaciones será como mínimo del 10% de la superficie del ámbito, porcentaje que implica una superficie superior a $30 \text{ m}^2_{\text{suelo}}/100 \text{ m}^2_{\text{construidos}}$ dada la densidad y la tipología prevista en la ordenación de los asentamiento.
2. En el suelo no edificado resultante de descontar de la superficie total el suelo edificado y urbanizado y la superficie necesaria para dotaciones, se estima un porcentaje para nuevos viales del 35% de esa superficie.
3. De lo expuesto el suelo apto para la edificación resulta de la expresión siguiente:

$$\text{SAE} = \text{ST} - \text{DOT} - \text{VE} - \text{VP}$$

SAE: suelo apto para la edificación (m^2)

ST: Superficie total del asentamiento. (m^2)

DOT: Reservas para dotaciones (m^2)

VE: Viario existente (m^2)

VP: Viario Previsto

El análisis mencionado se ha realizado considerando que cada asentamiento constituye una unidad, con la excepción de El Rincon y Los Carrascos en los que se ha procedido a delimitar dos ámbitos discontinuos para cada núcleo en razón de sus dimensiones y distribución de las viviendas edificadas.

En los cuadros siguientes se detallan los datos necesarios para la determinación del grado de consolidación.

Para estos asentamientos se procede a su clasificación como suelo urbano no consolidado delimitando un ámbito de ejecución por asentamiento, ámbito que puede ser modificado mediante una innovación del PGOU.

Las determinaciones para el desarrollo de estos ámbitos de gestión se contienen en las fichas reguladoras que se incluyen como anexo número dos.

Por el grado de consolidación procede clasificar como suelo urbanizable sectorizado los siguientes asentamientos:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		
MATRICULA	NUCLEO	Consolidación (%)
SECTOR A-04	El Rulador	49,84%
SECTOR A-06	El Germán	15,23%
SECTOR A-07	El Rincón	26,11%
SECTOR A-08	Los Carrascos	0,00%
SECTOR A-15	Los Coloraos	49,23%
SECTOR A-16	Los Huevanillas	52,09%
SECTOR A-18	La Cinta	64,64%
SECTOR A-19	Venta Mateo	25,21%

Para estos asentamientos se procede a su clasificación como suelo urbanizable sectorizado delimitando un único sector por asentamiento. No obstante lo anterior, y para facilitar la gestión, podrá modificarse la delimitación que establece esta revisión mediante una innovación del PGOU o en el Plan Parcial que lo desarrolle.

Las determinaciones para el desarrollo de estas unidades de ejecución se contienen en las fichas reguladoras que se incluyen como anexo número tres.

Por el grado de consolidación procede clasificar como suelo urbanizable sectorizado los siguientes asentamientos:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		
MATRICULA	NUCLEO	Consolidación (%)
SECTOR A-04	El Rulador	49,84%
SECTOR A-06	El Germán	15,23%
SECTOR A-07	El Rincón	26,11%
SECTOR A-08	Los Carrascos	0,00%
SECTOR A-15	Los Coloraos	49,23%
SECTOR A-16	Los Huevanillas	52,09%
SECTOR A-18	La Cinta	64,64%
SECTOR A-19	Venta Mateo	25,21%

Para estos asentamientos se procede a su clasificación como suelo urbanizable sectorizado delimitando un único sector por asentamiento. No obstante, lo anterior, y para facilitar la gestión, podrá modificarse la delimitación que establece esta revisión mediante una innovación del PGOU o en el Plan Parcial que lo desarrolle.

Las determinaciones para el desarrollo de estas unidades de ejecución se contienen en las fichas reguladoras que se incluyen como anexo número tres.

13. OBJETO SEGUNDO DE LA REVISION PARCIAL: LA CLASIFICACIÓN COMO SUELO NO URBANIZABLE CON LA ORDENANZA “CORTIJADAS TRADICIONALES” DE AQUELLOS CONJUNTOS DE EDIFICACIONES, QUE NO REUNIENDO LAS CONDICIONES DE ÁMBITOS DE HÁBITAT RURAL DISEMINADO, SE CORRESPONDEN CON CONJUNTOS DE EDIFICACIONES VINCULADOS ORIGINARIAMENTE A LA EXPLOTACIÓN NATURAL DE LOS RECURSOS AGRÍCOLAS Y GANADEROS.

SUSPENDIDO

14. OBJETO TERCERO DE LA REVISION PARCIAL: LA ADAPTACIÓN A LA DETERMINACION 45 DEL P.O.T.A. DEL P.G.O.U PARA POSIBILITAR LA INCORPORACION DE LOS ASENTAMIENTOS URBANISTICOS A LA ORDENACION TERRITORIAL Y URBANISTICA.

Como hemos justificado en el epígrafe quinto la determinación 45.4.a) del POTA señala literalmente:

a) La dimensión del crecimiento propuesto, en función de parámetros objetivos (demográfico, del parque de viviendas, de los usos productivos y de la ocupación de nuevos suelos por la urbanización), y su relación con la tendencia seguida para dichos parámetros en los últimos diez años, debiendo justificarse adecuadamente una alteración sustancial de los mismos. Con carácter general no se admitirán los crecimientos que supongan incrementos de suelo urbanizable superiores al 40% del suelo urbano existente ni los crecimientos que supongan incrementos de población superiores al 30% en ocho años. Los planes de ordenación del territorio de ámbito subregional determinarán criterios específicos para cada ámbito.

Por otra parte, la Instrucción 1/2013 (agosto de 2013) de la Secretaría General de Ordenación del Territorio sobre los criterios que deben adoptarse para la medición del crecimiento urbanístico propuesto por el planeamiento general conforme a la norma 45.4.a) del plan de ordenación del territorio de Andalucía, en su epígrafe V.C.1.a) estableció:

a) Se contabilizarán los crecimientos poblacionales de los ámbitos del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado, descontando el correspondiente a las viviendas existentes (construidas y terminadas), conforme a la ordenación establecida por el Plan.

En este sentido, los ámbitos a considerar para el crecimiento poblacional serán los que estén expresamente delimitados por el planeamiento general en tramitación (unidades de ejecución,

áreas de reforma interior, sectores, áreas homogéneas, etc.), procedan o no del planeamiento vigente.

En aplicación de estos preceptos se redactó el documento de aprobación inicial de la presente revisión parcial y se adoptó un modelo territorial muy limitativo que imponía importantes reducciones a las previsiones de crecimiento del planeamiento vigente.

Con posterioridad a la aprobación inicial de la presente innovación la misma Secretaria General de Ordenación del Territorio aprobó la Instrucción 1/2014 que corrigió este criterio eximiendo del cómputo de crecimiento poblacional del PGOU a las viviendas incluidas en Suelo Urbano No Consolidado. Dada la superficie de suelo urbano

Tal y como hemos justificado y explicado el ayuntamiento de Arboleas, en aras de una rápida integración en la ordenación territorial de los asentamientos urbanísticos, mantiene esencialmente el modelo aprobado inicialmente con las siguientes modificaciones esenciales:

- Para los ámbitos de suelo urbano consolidado mantiene la densidad y edificabilidad del PGOU vigente, 10 viviendas por hectárea y 0,25 m²/m², densidad que había sido reducida a 6 viviendas por hectárea y 0,15 m²/m² en el documento de aprobación inicial.
- Para los asentamientos clasificados como Suelo Urbanizable se determina una densidad y edificabilidad igual a la del suelo urbano no consolidado.
- Se recategorizan a Suelo Urbanizable Sectorizado los Suelos Urbanizables No Sectorizados previstos en la aprobación inicial en Los Higuerales, Los Llanos, Los Menchones y Arboleas. Estos suelos, en su mayor parte, provienen de suelos urbanos no consolidados del PGOU vigente.

Hemos concluido en el epígrafe quinto que, formalmente, podría plantearse un crecimiento de 945 viviendas que añadir a las 1.832 actualmente previstas en SUNC, un total de 2.777 viviendas (sin contar los asentamientos), la propuesta de la presente revisión mantiene el modelo aprobado para el documento de aprobación inicial reduciendo sensiblemente estas cifras. En concreto la previsión de crecimiento quedaría, sin computar los asentamientos, como sigue:

CLASE DE SUELO	CAPACIDAD (VIV)	CONSTRUIDAS (VIV)	RESTAN POR CONSTRUIR (VIV)
URBANO NO CONSOLIDADO	1.405	253	1.152
URBANIZABLE	946	35	911
	2.351	288	2.063

En total 2063 viviendas, 714 menos que las formalmente posibles manteniendo la ordenación del PGOU vigente y las posibilidades de crecimiento que permitiría la determinación 45 del POTA.

En el cuadro siguiente se realiza una comparación entre la superficie de los suelos urbanos no consolidados y urbanizables de la ordenación vigente y de la ordenación propuesta.

	SUELO RESIDENCIAL [Urbano No Consolidado + Suelo Urbanizable] (m ²)								MODIFICACION
	PGOU VIGENTE			REVISION PARCIAL PGOU					
	SUNC	Suble	TOTAL	SUNC	SUNC Asent.	Suble	Suble Asent.	TOTAL	
Los Higuerales	535.759	0	535.759	269.243	10.712	162.855	0	442.810	-92.949
Limaría	169.477	0	169.477	141.782	37.824	0	0	179.606	10.129
Los Menchones	60.689	0	60.689	33.223	23.032	22.817	0	79.072	18.383
El Ruñador	1.489	0	1.489	0	0	0	14.437	14.437	12.948
Perla	69.334	0	69.334	48.495	46.192	0	0	94.687	25.353
El Germán	29.889	0	29.889	28.129	0	0	15.365	43.494	13.605
El Rincón	21.358	0	21.358	13.529	18.606	0	21.020	53.155	31.797
Los Carrascos	41.164	0	41.164	18.591	73.107	0	43.130	134.828	93.664
Los Garcías	15.415	0	15.415	19.593	22.073	0	0	41.666	26.251
Los Torres	1.918	0	1.918	0	42.209	0	0	42.209	40.291
Los Cojos-Los Gilabertes	17.245	0	17.245	6.507	11.945	0	0	18.452	1.207
El Prado	53.732	0	53.732	35.706	0	0	0	35.706	-18.026
El Chopo	8.310	0	8.310	0	2.091	0	0	2.091	-6.219
Los Requeñas	18.607	0	18.607	9.822	51.373	0	0	61.195	42.588
Los Coloraos	47.961	0	47.961	29.446	0	0	39.639	69.085	21.124
Los Huevanillas	35.596	0	35.596	24.755	0	0	6.704	31.459	-4.137
Arboleas	24.020	8.030	32.050	24.020	2.794	43.036	0	69.850	37.800
La Cinta	0	0	0	0	0	0	17.196	17.196	17.196
Venta Mateo	19.819	0	19.819	19.819	0	0	36.684	56.503	36.684
Los Castos	23.977	0	23.977	26.458	0	0	0	26.458	2.481
Los Llanos	115.382	0	115.382	115.727	0	38.209	0	153.936	38.554
La Cueva 1	58.037	0	58.037	26.011	0	0	0	26.011	-32.026
La Cueva 2	85.004	0	85.004	0	0	0	0	0	-85.004
Rambla La Higuera 1	97.595	0	97.595	0	0	0	0	0	-97.595
Rambla La Higuera 2	61.448	0	61.448	0	0	0	0	0	-61.448
Area Central	0	0	0	0	0	169.155	0	169.155	169.155
	1.613.225	8.030	1.621.255	890.856	341.958	436.072	194.175	1.863.061	241.806

Como puede comprobarse en el cuadro anterior existe un incremento global de la superficie clasificada como urbano no consolidado o urbanizable de 241.806 m².

No obstante, lo anterior, si reducimos de estos crecimientos teóricos la superficie correspondiente a los asentamientos urbanísticos regularizados obtenemos el siguiente resultado:

MODIFICACION DE SUPERFICIES REDUCIDA EN LA SUPERFIE DE LOS ASENTAMIENTOS DE OBLIGADA RECLASIFICACION (m ²)	
Los Higuerales	- 103.661
Limaria	- 27.695
Los Menchones	- 4.649
El Rulador	- 1.489
Perla	- 20.839
El Germán	- 1.760
El Rincón	- 7.829
Los Carrascos	- 22.573
Los Garcías	4.178
Los Torres	- 1.918
Los Cojos- Los Gilabertes	- 10.738
El Prado	- 18.026
El Chopo	- 8.310
Los Requeñas	- 8.785
Los Coloraos	- 18.515
Los Huevanillas	- 10.841
Arboleas	35.006
La Cinta	0
Venta Mateo	0
Los Castos	2.481
Los Llanos	38.554
La Cueva 1	- 32.026
La Cueva 2	- 85.004
Rambla La Higuera 1	- 97.595
Rambla La Higuera 2	- 61.448
Area Central	169.155

Comprobamos que en estas circunstancias todos los núcleos de población (salvo Arboleas, Los Gracías, Los Castos, Venta Mateo y Los Llanos) reducirían la superficie de suelo previsto para su desarrollo en el PGOU vigente.

Asimismo, comprobamos que el suelo clasificado discrecionalmente por el ayuntamiento reduce su superficie en 304.692 m². Además, hay que tener en cuenta que se han computado los sectores S-4 y S-5 (204.161 m²), sectores delimitados para dotar al municipio de una reserva suficiente de suelo para vivienda protegida dado que las tipologías y densidades existentes en el resto del municipio son inadecuadas.

- Determinaciones más significativas de la propuesta

Las determinaciones más significativas de la propuesta, respecto del planeamiento vigente, para el suelo residencial son las siguientes:

- **Suelo Urbano Consolidado:** Se mantiene esencialmente la delimitación y determinaciones de ordenación del vigente. Se han realizado mínimos ajustes consistentes en incluir en esta clase de suelo parcelas completas en las que las viviendas en ellas ubicadas ya se incluían como suelo urbano consolidado.
- **Suelo Urbano No Consolidado sin delimitación de ámbitos de ejecución:** Se ubica en los denominados núcleos de Población. Se reduce la superficie respecto del PGOU vigente a costa de su desclasificación a suelo no urbanizable o su reclasificación como suelo urbanizable sectorizado.
- **Suelo Urbano No Consolidado con delimitación de ámbitos de ejecución:** Se mantienen las unidades de ejecución vigentes ubicadas en Venta Mateo y Arboleas.
- **Asentamientos clasificados como Suelo Urbano No Consolidado:** Para los mismos se establece un número máximo de viviendas construibles, sin computar las existentes, en función de los parámetros de consolidación establecidos en el epígrafe 12. El aprovechamiento se define aplicando una edificabilidad de 225 m²/vivienda. Se define un área de reforma interior por asentamiento.
- **Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado:** Se mantienen el sector ubicado en Arboleas S. R-2 con su aprovechamiento y densidad vigentes.
- **Suelo Urbanizable Sectorizado:** Se incorporan 5 nuevos sectores resultado, esencialmente, de la reclasificación de suelo urbano no consolidado vigente, con la excepción de Los Llanos, Arboleas y Area Central que son de nueva clasificación.
- **Asentamientos clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado:** Para los mismos se establece una densidad global de 10 viviendas/hectárea, número en el que se incluyen las viviendas ya construidas. El aprovechamiento se define aplicando una edificabilidad de 225 m²/vivienda.

JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA DETERMINACIÓN 45 POT.A.

- Análisis del crecimiento superficial

SUPERFICIE DE REFERENCIA.

TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO = 3.376.975 m².

(*) A efectos de suelo urbano no consolidado existente no se computa el suelo urbano no consolidado correspondiente a los asentamientos.

El límite establecido en el POTa ya hemos señalado que se corresponde con el 40% de la superficie de suelo urbano, que en nuestro caso resultaría 1.350.790 m².La innovación propone una superficie de suelo urbanizable de 924.966 m², tal y como se detalla en el cuadro de la página siguiente.**Comprobamos que se cumple con el umbral máximo para superficie clasificada como urbanizable autorizado por el POTa: 924.956 m² < 1.350.790 m².**

SUELO URBANIZABLE PARA COMPUTO POTa		
UBICACIÓN	ACTUACION	SUP. (m ²)
Suelo Urbanizable Ordenado		89.970
LOS LLANOS	S-LL-01	89.970
Suelo Urbanizable Sectorizado		478.947
LOS HIGUERALES	S - 1	162.855
LOS LLANOS	S - 2	38.209
LOS MENCHONES	S - 3	22.817
ARBOLEAS	S - 4	35.006
AREA CENTRAL	S - 5	169.155
LOS LLANOS	S-LL-02	42.875
ARBOLEAS	S-R-2	8.030
Suelo Urbanizable Sectorizado Asentamientos		194.175
EL RULADOR	S - A-04	14.437
EL GERMÁN	S - A-06	15.365
EL RINCÓN	S - A-07	21.020
LOS CARRASCOS	S - A-08	43.130
LOS COLORAOS	S - A-15	39.639
LOS HUEVANILLAS	S - A-16	6.704
LA CINTA	S - A-18	17.196
VENTA MATEO	S - A-19	36.684
Sistemas Generales		161.864
SG AREA CENTRAL	SG-AC	157.164
SG LOS LLANOS VIARIO	SG-V	4.700
SUPERFICIE TOTAL DE SUELO URBANIZABLE		924.956

Respecto del umbral que establece el POTA para el crecimiento poblacional hacemos el siguiente análisis:

- Análisis del crecimiento de población.

El municipio de Arboleas disponía a fecha de 12/07/2017, cuando se produce la resolución de la CPOTU sobre esta innovación, una población de 4.538 habitantes, siendo su crecimiento desde 2004 a 2014 del 103,37%, con una media anual del 7,72%.

Con los criterios de la disposición adicional segunda del DECRETO 11/2008, de 22 de enero, el resultado de la aplicación de la determinación 45 POTA sería el siguiente:

PORCENTANJE LIMITE POTA DE CRECIMIENTO DE POBLACION	50%
POBLACION ACTUAL	4.538
INCREMENTO POBLACION 8 AÑOS	2.269
HABITANTES/VIVIENDA	2,4
CRECIMIENTO MAXIMO PERMITIDO (VIVIENDAS)	945

En el cuadro de la página siguiente se describe el número de viviendas previstas en el Suelo Urbanizable y en Suelo Urbano No Consolidado de nueva clasificación en esta innovación (asentamientos), número que asciende a 1.242 viviendas.

RESUMEN DE VIVIENDAS					
	UBICACIÓN	ACTUACION	CAPACIDAD (viviendas)	CONSTRUIDAS (viv)	RESTAN POR CONSTRUIR (viv)
SUNC	LOS HIGUERALES	A.R.I. - A-01	9	9	0
	LIMARIA	A.R.I. - A-02	32	23	9
	LOS MENCHONES	A.R.I. - A-03	19	18	1
	PERLA	A.R.I. - A-05	51	48	3
	EL RINCON	A.R.I. - A-07	17	15	2
	LOS CARRASCOS	A.R.I. - A-08	52	49	3
	LOS GARCÍAS	A.R.I. - A-09	16	14	2
	LOS TORRES	A.R.I. - A-10	35	31	4
	LOS COJOS- LOS GILABERTES	A.R.I. - A-11	13	10	3
	EL CHOPO	A.R.I. - A-13	2	2	0
	LOS REQUENAS	A.R.I. - A-14	47	31	16
	ARBOLEAS	A.R.I. - A-17	3	3	0
Suble	El Rulador	S - A-04	14	5	9
	El Germán	S - A-06	15	1	14
	El Rincón	S - A-07	21	3	18
	Los Carrascos	S - A-08	43	0	43
	Los Coloraos	S - A-15	40	14	26
	Los Huevanillas	S - A-16	7	3	4
	La Cinta	S - A-18	17	4	13
	Venta Mateo	S - A-19	37	5	32
	Los Higuerales	S - 1	163	0	163
	Los Llanos	S - 2	38	0	38
	Los Menchones	S - 3	23	0	23
	Arboleas	S - 4	154	0	154
	Area Central	S - 5	338	0	338
	ARBOLEAS	S-R-2	36	0	36
				1.242	288

Atendiendo a lo establecido en el artículo 18 del decreto 2/2012 habría que descontar, a efectos de la determinación del cumplimiento de la determinación 45.4.a) del POTa lo siguiente:

- Viviendas construidas (288).
- Viviendas protegidas. (343)

Las viviendas protegidas se detallan en el siguiente cuadro

VIVIENDA PROTEGIDA		
NUCLEO	AMBITO	VP (viv)
EL RULADOR	S-A-04	3
EL GERMAN	S-A-06	4
EL RINCON	S-A-07	5
LOS CARRASCOS	S-A-08	13
LOS COLORAOS	S-A-15	8
LOS HUEVANILLAS	S-A-16	1
LA CINTA	S-A-18	4
VENTA MATEO	S-A-19	10
ARBOLEAS	S-R-2	11
LOS HIGUERALES	S-1	49
LOS LLANOS	S-2	11
LOS MENCHONES	S-3	7
ARBOLEAS	S-4	116
AREA CENTRAL	S-5	101
		343

En resumen:

COMPUTO CRECIMIENTO POBLACION POTA		
(1)	CAPACIDAD DE LOS NUEVOS CRECIMIENTOS	1.242
(2)	VIVIENDAS CONSTRUIDAS	288
(3)	VIVIENDA PROTEGIDA	343
(4) = (1) - (2) - (3)	CAPACIDAD COMPUTABLE	611
	HABITANTES (2,40 hab/viv)	1.466

De esta forma el número definitivo de viviendas computables sería de 611 y la población correspondiente de 1.466 habitantes.

Comprobamos que se cumple con el umbral máximo para viviendas autorizado por el POTA: $611 < 945$.

- 15. OBJETO CUARTO DE LA REVISION PARCIAL: RECONSIDERACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN RECLASIFICANDO A SUELO NO URBANIZABLE AQUELLOS ÁMBITOS AFECTADOS POR PROTECCIONES DE CARÁCTER SECTORIAL Y LOS QUE POR SUS CONDICIONES NATURALES PARECEN INADECUADOS PARA SU DESARROLLO URBANÍSTICO.**

Esta modificación es de un alcance muy limitado y su justificación no es otra que la aplicación de la legislación sectorial correspondiente., básicamente zonas inundables, carreteras y vías pecuarias

Su contenido puede apreciarse en la cartografía del presente documento.

- 16. OBJETO QUINTO DE LA REVISION PARCIAL: CREACIÓN DE UN NUEVO MODELO DE ASENTAMIENTOS EN EL QUE SE OPTA POR LIMITAR EL CRECIMIENTO DE LOS DENOMINADOS NÚCLEOS DE POBLACIÓN, INCLUSO ELIMINANDO TRES, Y POTENCIAR LA CENTRALIDAD DEL NÚCLEO DE ARBOLEAS.**

La morfología de la estructura de asentamientos de Arboleas es lineal, básicamente siguiendo un cauce. Esta morfología recomienda la disposición de sistemas generales y dotaciones en un área central que facilite su eficaz utilización y la prestación del servicio público que las caracteriza.

Por otra parte parece conveniente potenciar la centralidad geográfica del núcleo de Arboleas haciendo coincidir en su entorno el desarrollo urbanístico del municipio. Esta centralidad también va a favorecer la deseable integración de tres núcleos, física y funcionalmente muy próximos, como son Arboleas, Los Menchones y El Rulador y se ve potenciada por la existencia en ese ámbito de sistemas generales como el cementerio, pistas polideportivas o la guardería municipal.

Junto a las razones expuestas existe otra de carácter coyuntural como es que el ayuntamiento es titular de una superficie importante ubicada en ese ámbito, lo que facilitará su desarrollo y la ubicación de los necesarios sistemas generales.

Esta revisión del sistema de asentamientos viene también condicionada por la reducción del suelo residencial urbano no consolidado ya expuesta. Para completar las dotaciones

necesarias en los núcleos de población sería necesario modificar completamente la actual tipología de vivienda unifamiliar en planta baja con parcelas de 600 m² o mayores, a una edificación colectiva en altura, modificación a todas luces indeseable.

La otra opción es la ampliación de los suelos residenciales para que en estos suelos se absorba el déficit de dotaciones. Esta última opción, que era la que proponía la innovación 13 del PGOU, no es posible a la vista de las ya mencionadas limitaciones que impone el POTA.

La única solución posible ha sido la concentración de las dotaciones en la conurbación de los núcleos mencionados, ubicación donde el Ayuntamiento tiene facilidad para obtenerlas por compra o expropiación, o dispone ya del suelo como es el caso.

Por otra parte, la necesidad de no incrementar la capacidad residencial del PGOU vigente para dar cumplimiento a la obligación de regularizar los asentamientos urbanísticos que cumplan con lo establecido en el Decreto 2/2012, les hace perder peso específico en cuanto a la demanda de dotaciones.

Otra modificación del modelo de asentamientos del PGOU deriva de la necesidad de sustituir parte de los suelos urbanos no consolidados del PGOU vigente por suelo urbanizables sectorizados, categoría de la que solo existía un pequeño sector S R-2, de solo 36 viviendas. Esta clase de suelo se ha dispuesto esencialmente en aquellos suelos que ya se encontraban clasificados como suelo urbano no consolidado y en los que la desclasificación a suelo no urbanizable desestructura el núcleo de población o afecta a suelos con una larga tradición urbana cuya población podría sentirse agraviada por una desclasificación necesaria para la regularización de viviendas.

No obstante, lo anterior se disminuye el número de núcleos urbanos en tres, desapareciendo Rambla de la Higuera 1 y 2 y La Cueva 2.

En la denominada Area Central, conurbación de los núcleos de Arboleas, Los Menchones y El Rulador, se ha previsto un sistema general con una superficie total de 157.164 m² en el que se han previsto los siguientes usos:

Sistema General de Espacios Libres:	25.000 m ²
Sistema General de Equipamientos:	100.164 m ²
Sistema General Viario:	32.000 m ²
TOTAL SG AREA CENTRAL	157.164 m ²

Estos sistemas generales, que incluyen el cementerio actual, se delimitan en un único ámbito genérico clasificado como sistema general en suelo urbanizable, ámbito a desarrollar mediante un plan especial que definirá la ubicación concreta de los distintos usos: Espacios Libres, Equipamiento y Viario. Asimismo, el plan especial procederá como la ordenación de los mismos. El ayuntamiento ya dispone de una parte sustancial de dichos terrenos habiéndose previsto obtener el resto por expropiación dado que la reducción de suelos y aprovechamientos residenciales impide su obtención con cargo a nuevos desarrollos urbanísticos.

La bondad del nuevo modelo propuesto, en lo que se refiere a la dotación de sistemas generales, se expone a continuación.

El modelo del PGOU vigente en lo que se refiere a la dotación de Sistema General de Espacios Libres Públicos dispone de 55.136 m² de suelo para este uso y de un techo de población de 9.021 habitantes. Resulta una dotación de **6,11 m²/habitante**.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PUBLICOS (PGOU vigente)	
Denominación	Superficie (m ²)
Arboleas	29.125
Venta Mateo	10.420
La Cinta	3.758
Polígono Los Llanos	11.833
	55.136

POBLACION PGOU VIGENTE		
Población (PGOU vigente)	viv no edif.	habitantes
Existente		4.538
Prevista en Suelo urbano no consolidado	1.748	4.195
Prevista en Suelo urbanizable	120	288
TOTAL	1.868	9.021

Los sistemas generales actuales, en algunos casos, funcionalmente no deben tener esa consideración, bien por disponer de una superficie insuficiente o por corresponderse con medianas y glorietas del sistema viario. Se ha considerado oportuno eliminar algunos de ellos manteniendo 17.277 m² en Arboleas, 4.079 m² en La Cinta y 12.375 m² en el polígono Los Llanos; en total 33.731 m².

En el modelo propuesto en la revisión del PGOU se añaden 44.596 m² resultando un total de 78.327,52 m², que para un techo de población de 9.537 habitantes. Resulta una dotación de **8,21 m²/habitante**. Como puede comprobarse existe una mejora de 2,10 m²/habitante.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PUBLICOS (Revisión Parcial)		
Denominación	Superficie (m ²)	
Arboleas (SUC)	17.277	
La Cinta (SUC)	4.079	
Poligono Industrial (SUC)	12.375	
Venta Mateo (SNU)	3.076	
Area Central (SUBLE)	25.000	
Los Higuerales (Parque Arqueologico - SNU)	16.520	
	78.327	
CUADRO 10: PREVISION DE POBLACION PGOU REVISADO		
CLASE DE SUELO	CAPACIDAD REAL (VIV POR CONSTRUIR)	POBLACION (hab)
URBANO CONSOLIDADO		4.586
URBANO NO CONSOLIDADO	1.109	2.662
URBANO NO CONSOLIDADO ASENT	43	103
URBANIZABLE ORDENADO	0	0

URBANIZABLE SECTORIZADO	752	1.805
URBANIZABLE SECTORIZADO ASENT.	159	382
	2.063	9.537

Respecto del Sistema General de Equipamientos la situación es similar.

El modelo del PGOU vigente en lo que se refiere a la dotación de Sistema General de Equipamiento dispone de 25.042 m² de suelo para este uso y de un techo de población de 9.021 habitantes. Resulta una dotación de **2,81 m²/habitante**.

En el modelo propuesto en la revisión del PGOU se mantienen los sistemas generales de equipamiento existentes y se proyectan nuevos, hasta alcanzar una superficie total de 118.045 m², que para un techo de población de 9.537 habitantes. Resulta una dotación de **12,37 m²/habitante**.

SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO (PGOU vigente)	
Denominación	Superficie (m²)
Arboleas	17.699
Cementerio	7.521
La Cinta	182
	25.402

SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO (Revisión Parcial)	
Denominación	Superficie (m²)
Sistema General Equipamiento - Area Central	92.643

Como puede comprobarse existe una mejora sustancial de 9,56 m²/habitante.

En el anexo número 6 se resumen y justifican las determinaciones de ordenación de la presente revisión parcial del PGOU.

17. OBJETO SEXTO DE LA REVISIÓN PARCIAL: DELIMITACIÓN DE DOS SISTEMAS GENERALES. EL PRIMERO UN SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO

CULTURAL (PARQUE ARQUEOLOGICO) EN SUELO NO URBANIZABLE COINCIDENTE CON UNA HISTÓRICA MINA DE YESO ESPECULAR CON OBJETO DE REALIZAR UN CENTRO DE INTERPRETACIÓN DE ESTA ACTIVIDAD. EL SEGUNDO SE CORRESPONDE CON UN SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS QUE COINCIDE CON LA “VIA VERDE” QUE DISCURRE POR LOS NÚCLEOS DE EL PRADO, LA PERLA, LOS CASTOS Y EL GERMAN.

El primero de los sistemas generales, el parque arqueológico, pretende poner en valor una histórica mina de yeso especular cuya puesta en valor cultural ya se encuentra estudiando el ayuntamiento. El objeto es crear un centro de interpretación de esta actividad minera y hacer visitables las galerías. Se clasifica como suelo no urbanizable y se prevé su obtención mediante expropiación.

Su superficie es de 61.152 m² de los que 16.520 m² se destinan al sistema general de Espacios Libres Públicos.

El segundo sistema general coincide con la Via Verde que recorre los núcleos de EL PRADO, LA PERLA, LOS CASTOS Y EL GERMAN. Su superficie es de 25.317 m². La titularidad de este suelo es pública.

En el anexo 4 se adjuntan las fichas reguladoras de los sistemas generales descritos.

18. OBJETO SEPTIMO DE LA REVISION PARCIAL: AJUSTES EN LA DELIMITACION Y ORDENACION DEL SUELO URBANO.

La revisión parcial opera ajustes en la delimitación del suelo urbano que se derivan de la disponibilidad de una cartografía de mejor calidad técnica que la que soporta el planeamiento vigente.

Asimismo, se hacen en la revisión parcial las siguientes modificaciones:

1. Se modifica la delimitación la U.E. I-4 y se le redacta una ficha reguladora que incluye la reservas para dotaciones y el instrumento de desarrollo adecuados.
2. Se delimitan dos ámbitos de suelo urbano no consolidado ARI-17 y 18, en Arboleas y Venta Mateo con sus correspondientes fichas reguladoras. Estos ámbitos fueron declarados como suelo urbano no consolidado sin delimitación de ámbito de gestión en la adaptación parcial a la LOUA.
3. Se modifica el sistema general de espacios libres ubicado al suroeste de arboleas y

se sustituye una parte del mismo por sistema general de equipamiento, manteniendo la superficie inicial de SG-ELP. La superficie afectada se encuentra actualmente afectada por usos deportivos o es necesaria para la ampliación del centro docente colindante.

4. Se corrige un error en la delimitación de los espacios libres públicos ubicados al oeste de la calle Almería para recoger la ordenación existente. Esta corrección se encuentra motivada por la solicitud de los vecinos afectadas que la han detectado durante la tramitación de la presente revisión.

19. MODIFICACIONES DE LA NORMATIVA DEL PGOU DERIVADAS DE LOS INFORMES SECTORIALES.

De los informes sectoriales recibidas en el proceso de tramitación de la presente innovación de deduce la necesidad de incluir modificaciones en la normativa del PGOU, modificaciones que se consisten esencialmente de la traslación a la normativa del PGOU de la normativa sectorial. Su contenido se expone en el Anexo 8.

20. OTRAS MODIFICACIONES DE LA NORMATIVA DEL PGOU.

En la modificación puntual de las NN.SS. de Arboleas (CPU-4429) aprobada por resolución de la CPU de fecha 27 de abril de 2001 se estableció una nueva regulación para los denominados Núcleos de Población Diseminados, regulación que no estableció un régimen transitorio para aquellas parcelas legalmente segregadas de acuerdo con la normativa anterior y que no alcanzaban la nueva parcela mínima establecida en la mencionada modificación. Esta falta de previsión ha producido un perjuicio considerable a los propietarios titulares de parcelas en estas circunstancias que solo puede considerarse un error del planeamiento.

Este error se arrastró en la innovación 12 del PGOU en el que se estableció en esos ámbitos la denominada ORDENANZA VIII. RESIDENCIAL NUCLEOS DE POBLACIÓN DISEMINADOS. (art..9.8.4 Condiciones de edificación).

El objeto de la presente modificación es corregir el mencionad error incluyendo un régimen transitorio para esas parcelas mediante una nueva redacción del artículo 9.8.4 de la mencionada innovación. Su contenido se expone en el Anexo 9.

21. JUSTIFICACION, CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

Con carácter general la justificación, conveniencia y oportunidad del presente documento es resultado de la aplicación de las determinaciones del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía publicado en el BOJA núm. 19 de fecha 30 de enero de 2012, y la instrucción 1/2013 de la Secretaria General de Ordenación del Territorio.

Consecuencia de la aplicación de la mencionada legislación resulta que para proceder a la integración en el planeamiento general de los asentamientos es necesario reformular el modelo de asentamientos del PGOU vigente dada que el mismo no se encuentra adaptado a los umbrales máximos de crecimiento poblacional que establece la determinación 45 del POTA.

El interés público de esta revisión parcial es consecuencia directa de la aplicación del Decreto 2/2012.

La revisión es oportuna por ser en este momento en el que procede tras la aprobación de la ordenanza en la que delimitan los asentamientos urbanísticos.

22. COMPATIBILIDAD CON EL MODELO TERRITORIAL.

La compatibilidad de la ordenación propuesta con el modelo territorial debemos hacerla, esencialmente, en relación a dos planes: el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA) y el Plan de Ordenación del Territorio del Almanzora, este último en tramitación.

La presente innovación, a través la delimitación de los nuevos sectores, constituye una revisión general del modelo propuesto en el PGOU para los suelos con uso residencial, y como tal revisión estudiaremos su compatibilidad y coherencia con los mencionados planes de ordenación territorial.

Respecto del plan subregional en tramitación ya hemos comprobado que no incluye ninguna determinación contraria al documento de diagnóstico tramitado.

Respecto del POTA también hemos explicado en otro epígrafe que la presente revisión produce la adaptación al POTA del vigente PGOU por las siguientes razones:

- Modifica el modelo de asentamientos eliminando tres núcleos urbanos.

- Reduce el crecimiento poblacional previsto en el PGOU ajustándolo a los umbrales de la determinación 45 del POTA.
- Concentra los nuevos crecimientos y los sistemas generales y dotaciones junto al núcleo principal de Arboleas constituyendo una nueva centralidad urbana que favorece la prestación de los servicios públicos y, a medio plazo aglutinara tres núcleos urbanos dispersos: Arboleas, Los Menchones y El Rulador.
- Incrementa significativamente los sistemas generales y dotaciones del municipio.

Un análisis sistemático de valoración de la incidencia territorial se incluye como Anexo 12.

23. RÉGIMEN, COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

Régimen de la innovación.

Los artículos 36 y 37 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía establecen:

Artículo 36. Régimen de la innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento.

1. La innovación de la ordenación establecida por los instrumentos de planeamiento se podrá llevar a cabo mediante su revisión o modificación.

Cualquier innovación de los instrumentos de planeamiento deberá ser establecida por la misma clase de instrumento, observando iguales determinaciones y procedimiento regulados para su aprobación, publicidad y publicación, y teniendo idénticos efectos. Se exceptúan de esta regla las innovaciones que pueden operar los Planes Parciales de Ordenación y los Planes Especiales conforme a lo dispuesto en los artículos 13.1.b) y 14.3 con respecto a la ordenación pormenorizada potestativa, y los Planes de Sectorización regulados en el artículo 12 de esta Ley. Asimismo, se exceptúan de esta regla las innovaciones que el propio instrumento de planeamiento permita expresamente efectuar mediante Estudio de Detalle.

La modificación de las previsiones a las que se refiere el artículo 18.1 se podrá realizar mediante el procedimiento establecido en el artículo 106 para la delimitación de unidades de ejecución.

2. Sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior, en la innovación se atenderán las siguientes reglas particulares de ordenación, documentación y procedimiento:

a) De ordenación:

1ª La nueva ordenación deberá justificar expresa y concretamente las mejoras que suponga para el bienestar de la población y fundarse en el mejor cumplimiento de los principios y fines de la actividad pública urbanística y de las reglas y estándares de ordenación regulados en esta Ley. En este sentido, las nuevas soluciones propuestas para las infraestructuras, los servicios y las dotaciones correspondientes a la ordenación estructural habrán de mejorar su capacidad o funcionalidad, sin desvirtuar las opciones básicas de la ordenación originaria, y deberán cubrir y cumplir, con igual o mayor calidad y eficacia, las necesidades y los objetivos considerados en ésta.

2ª Toda innovación que aumente el aprovechamiento lucrativo de algún terreno, desafecte el suelo de un destino público a parques y jardines, dotaciones o equipamientos, o suprima determinaciones que vinculen terrenos al uso de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, deberá contemplar las medidas compensatorias precisas para mantener la proporción y calidad de las dotaciones previstas respecto al aprovechamiento, sin incrementar éste en detrimento de la proporción ya alcanzada entre unas y otro.

En todo caso, sin perjuicio de las competencias de las Administraciones Públicas, en el supuesto de desafectación del destino público de un suelo, será necesario justificar la innecesariedad de su destino a tal fin, previo informe, en su caso, de la Consejería competente por razón de la materia, y prever su destino básicamente a otros usos públicos o de interés social.

3ª Las innovaciones que identifiquen y delimiten ámbitos del Hábitat Rural Diseminado deberán fundamentarse en la omisión de su reconocimiento en el plan en vigor.

4ª Las innovaciones que alteren las especificaciones de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos deberán justificar expresa y concretamente que la nueva regulación garantiza la preservación del suelo no urbanizable de dicho tipo de procesos urbanísticos.

b) De documentación:

El contenido documental será el adecuado e idóneo para el completo desarrollo de las determinaciones afectadas, en función de su naturaleza y alcance, debiendo integrar los documentos refundidos, parciales o íntegros, sustitutivos de los correspondientes del instrumento de planeamiento en vigor, en los que se contengan las determinaciones aplicables resultantes de la innovación.

c) De procedimiento:

1ª La competencia para la aprobación definitiva de innovaciones de Planes Generales de Ordenación y Planes de Ordenación Intermunicipal cuando afecten a la ordenación estructural, y siempre la operada mediante Planes de Sectorización, corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo. En los restantes supuestos corresponde a los municipios, previo informe de la Consejería competente en materia de urbanismo en los términos regulados en el *artículo 31.2.C)* de esta Ley.

2ª Las modificaciones que tengan por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de parques, jardines o espacios libres, dotaciones o equipamientos requerirán el dictamen favorable del Consejo Consultivo de Andalucía.

3ª En la tramitación de modificaciones de Planes Generales de Ordenación Urbanística que afecten a la ordenación de áreas de suelo urbano de ámbito reducido y específico deberán arbitrase medios de difusión complementarios a la información pública y adecuados a las características del espacio a ordenar, a fin de que la población de éste reciba la información que pudiera afectarle.

3. La Consejería competente en materia de urbanismo, previa audiencia al municipio interesado, podrá imponerle la obligación de proceder a la pertinente innovación de sus instrumentos de planeamiento vigentes cuando concurra el supuesto del apartado 3.c) del *artículo 35*.

Dicha Consejería deberá practicar al municipio correspondiente requerimiento en el que se especifique el contenido y alcance de la obligación legal a cumplir y se otorgue un plazo razonable para su cumplimiento, con adopción de cuantas medidas fueran pertinentes a tal fin, incluidas las de índole presupuestaria. Transcurrido este plazo sin efecto, podrá sustituir la inactividad municipal relativa a la formulación del correspondiente proyecto, conforme a lo dispuesto en el *artículo 60* de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y por incumplimiento del pertinente deber legal, acordando lo procedente para la elaboración técnica de la innovación.

La Consejería competente en materia de urbanismo podrá, en todo caso, proceder a la elaboración técnica de las innovaciones a que se refieren los párrafos anteriores previo acuerdo o con informe favorable del municipio interesado.

Artículo 37. Revisión de los instrumentos de planeamiento: Concepto y procedencia.

1. Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

2. La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

3. Los instrumentos de planeamiento se revisarán en los plazos que ellos mismos

La innovación propuesta constituye una alteración sustancial de la ordenación estructural del PGOU tanto por la nueva orientación, regulación y disposición del modelo de asentamientos para el suelo residencial

Esta revisión es parcial puesto que se circunscribe a una parte del territorio ordenado, los suelos de uso residencial, uso cuyas determinaciones forman un conjunto homogéneo.

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

El artículo 31.2.B de la LOUA establece lo siguiente:

Artículo 31. Competencias para la formulación y aprobación de los instrumentos de planeamiento.

2. Corresponde a la Consejería competente en materia de urbanismo:

B) La aprobación definitiva de:

a) Los Planes Generales de Ordenación Urbanística, los Planes de Ordenación Intermunicipal y los Planes de Sectorización, así como sus innovaciones cuando afecten a la ordenación estructural, y los planes de desarrollo de los Planes de Ordenación Intermunicipal.

La presente innovación, revisión parcial del PGOU, afecta a su ordenación estructural por lo que su aprobación definitiva corresponde a la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

La presente innovación, por ser una revisión parcial, no requiere el dictamen del Consejo Consultivo de Andalucía.

24. DISPOSICIONES RELATIVAS AL ARTICULO 37 DE LA LOUA.

El artículo 37 LOUA establece:

Artículo 37. Revisión de los instrumentos de planeamiento: concepto y procedencia.

1. Se entiende por revisión de los instrumentos de planeamiento la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

2.48 La revisión puede ser total o parcial según su ámbito o alcance. La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

A tales efectos, se considera que una innovación trasciende del ámbito de la actuación conllevando la revisión del planeamiento, a los efectos de la sostenibilidad, cuando ésta determine, por sí misma o en unión de las aprobadas definitivamente en los cuatro años anteriores a la fecha de su aprobación inicial, un incremento superior al veinticinco por ciento de la población del municipio, o de la totalidad de la superficie de los suelos clasificados como urbanos, descontando de dicho cómputo los suelos urbanos no consolidados que se constituyan como vacíos relevantes conforme a lo previsto en el apartado 4 del artículo 17.

Esta revisión abarcará e integrará aquellas determinaciones de la ordenación estructural que se vean afectadas por la suma de las alteraciones ya aprobadas desde la fecha de la aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbanística y de las nuevas que se proponen, sin perjuicio de que proceda la revisión integral del Plan General de Ordenación Urbanística cuando concurren los supuestos del apartado 1. La innovación que conlleve la

revisión de un uso global en el planeamiento urbanístico deberá integrar la de los restantes usos globales.

3. Los instrumentos de planeamiento se revisarán en los plazos que ellos mismos establezcan y cuando se produzcan los supuestos o circunstancias que prevean a tal efecto.

La presente innovación si implica la reclasificación, de una superficie que añadida a la reclasificada en los últimos dos años es superior al 20 % de la superficie urbanizada del término municipal por lo que, por esta causa es necesario ejercer en plenitud la potestad de ordenación.

La presente innovación si implica la reconsideración y el cambio del modelo territorial establecido en el plan revisado por lo que se conceptúa como una Revisión Parcial del PGOU dando, por lo tanto, cumplimiento al ejercicio de la potestad plena de planeamiento.

Esta revisión parcial es una fase, "necesariamente adelantada" al proceso de revisión general del PGOU que el ayuntamiento debe acometer en los plazos establecidos en el Decreto-Ley 5/2012, de 27 de noviembre, de medidas urgentes en materia urbanística y para la protección del litoral de Andalucía.

25. CONCLUSIONES

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

ANEXO 1: INVENTARIO DE ASENTAMIENTOS Y DETERMINACIONES DEL ARTICULO 14 DEL DECRETO 2/2012, DE 10 DE ENERO, POR EL QUE SE REGULA EL RÉGIMEN DE LAS EDIFICACIONES Y ASENTAMIENTOS EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE EN LA COMUNIDAD AUTÓNOMA DE ANDALUCÍA

1. INCORPORACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS EXISTENTES EN SUELO NO URBANIZABLE.

Señala el artículo 13 del DECRETO 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía, que los ayuntamientos, con ocasión de la redacción del Plan General de Ordenación Urbanística o

mediante su revisión total o parcial, incorporarán a la ordenación urbanística municipal los terrenos correspondientes a los asentamientos urbanísticos existentes en el suelo no urbanizable de su término municipal que por el grado de consolidación de las edificaciones o por su integración con los núcleos urbanos existentes, resulten compatibles con el modelo urbanístico y territorial del municipio. En nuestro caso los asentamientos identificados son los siguientes:

MATRICULA	DENOMINACION del ASENTAMIENTO
A-01	LOS HIGUERALES
A-02	LIMARIA
A-03	LOS MENCHONES
A-04	EL RULAOR
A-05	LA PERLA
A-06	EL GERMÁN
A-07	EL RINCÓN
A-08	LOS CARRASCOS
A-09	LOS GARCÍAS
A-10	LOS TORRES
A-11	LOS COJOS-LOS GILABERTES
A-12	EL PRADO
A-13	EL CHOPO
A-14	LOS REQUENAS
A-15	LOS COLORAOS
A-16	LOS HUEVANILLAS
A-17	ARBOLEAS
A-18	LA CINTA
A-19	VENTA MATEO

En la ordenanza (avance de planeamiento) en la que se procedió a la delimitación de los asentamientos se justificó suficientemente el cumplimiento de los criterios de delimitación exigibles en el mencionado decreto mediante una amplia información fotográfica y documental que no repetiremos.

Todos los asentamientos delimitados se encuentran contiguos con suelos urbanos y constituyen una prolongación de la trama urbana y de las infraestructuras existentes y en uso. Por estas razones encontramos justificado su incorporación al planeamiento urbanístico con la clasificación que les corresponda en función del grado de consolidación de cada uno de ellos de acuerdo con lo establecido en el artículo 13 del DECRETO 2/2012, de 10 de enero, y en el artículo 45.1.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y además, son compatibles con el modelo territorial y urbanístico del municipio.

Estos ámbitos no se encuentran incluidos en ninguno de los supuestos invalidantes para la condición de asentamiento urbanístico contenidos en el artículo 13.3 del D. 2/2012:

Con carácter general puede afirmarse que no se encuentran incluidos en ninguna de las situaciones que se especifican en el artículo 46.1 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y que harían necesario mantener la clasificación de los terrenos como suelo no urbanizable:

1. No se encuentran ubicados en suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.
2. No se encuentran ubicados en suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial.
3. No se encuentran ubicados en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento urbanístico en vigor.
4. No se encuentran ubicados en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia.
5. Finalmente, tampoco se ubican en suelos destinados a dotaciones públicas.

Todos los asentamientos delimitados constituyen ámbitos definidos que se encuentran consolidados por edificaciones próximas entre sí y estas edificaciones generan actividades propiamente urbanas. Por último señalar que disponen de entidad suficiente como para necesitar infraestructuras, dotaciones y los servicios urbanísticos básicos, es más, actualmente disponen de ellos.

En la delimitación de los asentamientos se ha incorporado, cuando ha sido posible, la delimitación de las dotaciones cuya obtención tiene ya acordada, y en algunos casos materializada, el ayuntamiento con los titulares de los terrenos afectados.

A este respecto es significativo señalar que las parcelaciones irregulares detectadas lo son, en su mayoría, de hecho que no de derecho. Los suelos siguen en propiedad del promotor inicial si bien las viviendas construidas, en virtud de contratos privados, se encuentran en posesión de sus ocupantes. Esta circunstancia facilita la cesión de los suelos para dotaciones pero complica la gestión urbanística de las unidades de ejecución o sectores que se delimiten.

En esta revisión parcial se delimitan los asentamientos agrupándolos por núcleos de población por entender que podrán disponer de dotaciones comunes, y se delimitan sectores y unidades de ejecución, si bien es previsible la modificación de estas delimitaciones poligonales en el desarrollo del PGOU con el objeto de facilitar su gestión. Su grado de consolidación para

establecer la clasificación del suelo se ha determinado pormenorizadamente en epígrafe 12 de la memoria de la Revisión Parcial del PGOU, resultando lo siguiente:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO		
MATRICULA	NUCLEO	Consolidacion (%)
A-01	Los Higuerales	100,00%
A-02	Limaria	79,73%
A-03	Los Menchones	96,81%
A-05	Perla	93,69%
A-07	El Rincon	88,72%
A-08	Los Carrascos	94,31%
A-09	Los Garcías	92,67%
A-10	Los Torres	92,87%
A-11	Los Cojos-Los Gilabertes	75,70%
A-12	El Prado	100,00%
A-13	El Chopo	85,28%
A-14	Los Requeñas	68,37%
A-17	Arboleas	100,00%

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO		
MATRICULA	NUCLEO	Consolidacion (%)
A-04	El Rulador	42,43%
A-06	El Germán	14,46%
A-07	El Rincón	23,29%
A-08	Los Carrascos	0,00%
A-15	Los Coloraos	41,99%
A-16	Los Huevanillas	44,05%
A-18	La Cinta	52,72%
A-19	Venta Mateo	25,22%

Puede comprobarse como existen dos excepciones al criterio general de delimitar un asentamiento por núcleo de población: El Rincon y Los Carrascos. Esta excepcionalidad proviene de que en estos ámbitos es posible distinguir entre una zona consolidada por la edificación y otra que se encuentra solo aparentemente parcelada.. Dado que ambas son colindantes con la trama urbana colindante e integrables ne la misma se propone su incorporación a la ordenación del PGOU mediante los dos ámbitos descritos.

Con esta determinación cumplimos con lo prescrito en los epígrafes 5 y 6 del artículo 13 del decreto 2/2012:

5.- *Se incorporarán con la clasificación de suelo urbano no consolidado los terrenos correspondientes a los asentamientos urbanísticos que cumplan las condiciones establecidas en el artículo 45.1.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y sean compatibles con el modelo territorial y urbanístico del municipio.*

6.- *La integración de los terrenos correspondientes a asentamientos urbanísticos cuyo grado de consolidación por la edificación no permita su clasificación como suelo urbano no consolidado y sean contiguos con los núcleos existentes, deberá llevarse a cabo en el marco del modelo establecido por el Plan General de Ordenación Urbanística para el conjunto de los suelos urbanizables ordenados o sectorizados del municipio.*

2. DETERMINACIONES DEL INVENTARIO DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS.

Establece el artículo 14 del decreto 2/2012 que el inventario contendrá la siguiente documentación:

- a) La situación y delimitación de su ámbito territorial.
- b) El proceso histórico de su implantación.
- c) La clase y la categoría del suelo donde se sitúa según el planeamiento general vigente.
- d) Las parcelas y las edificaciones existentes, con indicación de sus características básicas.
- e) La estructura de la propiedad del suelo y de las edificaciones.
- f) Las dotaciones y equipamientos, las infraestructuras y servicios con los que estén dotados, con indicación de sus características y su estado de conservación y funcionamiento.

- g) Las conexiones exteriores, tanto viarias como las necesarias para el suministro de los servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, dotación de energía eléctrica y telecomunicaciones.
- h) Los riesgos a los que pueden estar sometidos los terrenos ocupados por el asentamiento.
- i) Las limitaciones derivadas de las legislaciones sectoriales.

Para dar cumplimiento a este precepto se han elaborado unas fichas individuales para cada asentamiento con el contenido requerido, fichas que se incorporan al final del presente anexo.

También exige el mencionado precepto, en su epígrafe 5, lo siguiente:

5.- El Plan General de Ordenación Urbanística definirá para cada uno de los asentamientos que se integren en el mismo las siguientes determinaciones:

- a) Su clasificación urbanística como suelo urbano no consolidado o excepcionalmente, como suelo urbanizable ordenado o sectorizado conforme a los apartados 5, 6 y 7 del artículo anterior.*
- b) Las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural y a la ordenación pormenorizada preceptiva, especificadas por el artículo 10 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.*
- c) Las medidas que sean precisas en orden a la integración territorial, ambiental y paisajística del asentamiento y aquellas que, en su caso, limiten su crecimiento e imposibiliten su extensión.*
- d) Los plazos para el establecimiento de la ordenación detallada y para la ejecución de las obras de urbanización.*
- e) Las características y condiciones que como mínimo debe cumplir la urbanización interior del asentamiento.*
- f) Las infraestructuras exteriores que deban ejecutarse a los efectos de dotar al asentamiento de los servicios básicos urbanísticos especificados en el artículo 45.1.a) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.*

Las mencionadas fichas dan también cumplimiento a las determinaciones del señalado precepto legal.

3. FICHAS DESCRIPTIVAS Y JUSTIFICATIVAS DE LAS CIRCUNSTANCIAS Y EXIGENCIAS CORRESPONDIENTES A CADA ASENTAMIENTO DE ACUERDO CON LO ESTABLECIDO EN LOS ARTÍCULOS 14 Y 15 DEL DECRETO 2/2012.

A continuación, se incluyen las fichas mencionadas.

INVENTARIO DE ASENTAMIENTOS URBANISTICOS; FICHA Nº 1

DENOMINACION	LOS HIGUERALES
MATRICULA	A-01
LOCALIZACION	Plano O.1 (Hojas 1 y 2 de 5) Plano O.2 (Hoja 1 de 15)
CLASE Y CATEGORIA DE SUELO	Suelo No Urbanizable de Carácter Natural y Rural: Uso Preferentemente Agrícola
PROCESO HISTORICO DE IMPLANTACION	Construcción irregular entre los años 2004 y 2009 como prolongación de la edificación y urbanización del núcleo urbano colindante

PARCELAS Y LAS EDIFICACIONES EXISTENTES; CARACTERÍSTICAS BÁSICAS	
VIVIENDAS CONSTRUIDAS	9 Viviendas; Ubicación según Figura 2
VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCION POSIBLES	0 viviendas.
CARACTERISTICAS DE LAS EDIFICACIONES	Viviendas Unifamiliares asiladas en parcelas mínimas de 600 m ² . Superficie construida media 225 m ² . Parcela ajardinada usualmente con piscina.
PROPIEDAD DE LAS EDIFICACIONES	Mayoritariamente las edificaciones son el domicilio habitual de sus ocupantes. No han tenido acceso a un título público al no haberse materializado jurídicamente la parcelación del suelo ni haberse obtenido la licencia de obras. Disponen de un contrato privado de compra.
PARCELACION.	Según figura 3: estructura de la propiedad. La parcelación materializada real en la mayoría de los casos no ha accedido al catastro ni al registro de la propiedad.

DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES	
SUELO PARA DOTACIONES	Se han realizado las cesiones para dotaciones que se describen en la figura 4.
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS CONSTRUIDOS	No se encuentran construidos.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS INTERIORES AL ASENTAMIENTO	
ACCESO VIARIO	Urbanizado (Plano I.2.1; Hoja 1 de 14)
ENERGIA ELECTRICA	Disponible y en uso (Plano I.2.3; Hoja 2 de 15)
ABASTECIMIENTO DE AGUA	Disponible y en uso (Plano I.2.2; Hoja 2 de 15)
SANEAMIENTO	Disponible y en uso (Plano I.2.2; Hoja 2 de 15)
ALUMBRADO PUBLICO	Disponible y en uso (Plano I.2.3; Hoja 1 de 15)
COMUNICACIONES	Disponible red inalámbrica y en uso.

CONEXIONES EXTERIORES NECESARIAS PARA EL SUMINISTRO DE SERVICIOS	
ACCESO VIARIO	Integración con el viario urbano colindante.
ENERGIA ELECTRICA	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
ABASTECIMIENTO DE AGUA	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
SANEAMIENTO	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
ALUMBRADO PUBLICO	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
COMUNICACIONES	Conectado con la red inalámbrica municipal.

RIESGOS A LOS QUE PUEDEN ESTAR SOMETIDOS LOS TERRENOS	No existen.
--	-------------

LIMITACIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACION SECTORIAL	
CARRETERAS	Carece de afección.
VIAS PECUARIAS	Carece de afección.
CAUCES PUBLICOS	Si.
AMBIENTALES	Carece de afección.
PATRIMONIO HISTORICO	Carece de afección.

DIAGNOSTICO	
DE SU SITUACIÓN RESPECTO DEL MODELO DE ASENTAMIENTOS QUE ESTABLECE EL PGOU	El asentamiento se encuentra colindante al suelo urbano de Los Higuerales e integrado en su trama urbana.
RESPECTO DE LA CLASE Y LA CATEGORÍA DEL SUELO DONDE SE SITÚA SEGÚN EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE	El asentamiento se ubica en Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, en terrenos sin riesgos conocidos y sin afecciones sectoriales que lo limiten.
RESPECTO DE LA PARCELACIÓN DEL SUELO	El suelo no se encuentra jurídicamente parcelado por lo que no existe inconveniente para su reparcelación en el proceso de desarrollo urbanístico.
RESPECTO DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES	Se encuentran finalizadas y habitadas
RESPECTO DE SU GRADO DE CONSOLIDACION	Su grado de consolidación es superior al establecido en el art. 45.1.b) LOUA por lo que puede incorporarse con la clasificación de suelo urbano no consolidado
RESPECTO DE SU COMPATIBILIDAD CON EL MODELO TERRITORIAL Y URBANISTICO DEL PGOU.	El asentamiento se encuentra integrado en la trama del suelo urbano colindante por lo que es compatible con el modelo territorial y urbanístico del municipio.
RESPECTO DE LAS DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES.	No existe suelo disponible suficiente para la implantación de todas las dotaciones. Dado el reducido número de viviendas que lo compone es compatible con el nivel de dotaciones existente en el núcleo urbano en el que se integra.
RESPECTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS DE QUE DISPONE.	Dispone de todos los servicios e infraestructuras necesarios y estos se encuentran en funcionamiento prestando servicio a las viviendas construidas.
CONCLUSIONES:	Es viable la integración del asentamiento en la ordenación urbanística propuesta por el PGOU. El asentamiento es viable técnica y jurídicamente dado su grado de consolidación por la edificación y las dotaciones, infraestructuras y servicios de los que dispone. El asentamiento es viable económicamente dado que el valor de las edificaciones e infraestructuras realizadas supera el coste de inversión necesario para su regularización.

PROPUESTA DE INTEGRACIÓN EN EL PGOU	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
-------------------------------------	-----------------------------

INVENTARIO DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS; FICHA Nº 2

DENOMINACION	LIMARIA
MATRICULA	A-02
LOCALIZACION	Plano O.1 (Hoja 2 de 5) Plano O.2 (Hoja 2 de 15)
CLASE Y CATEGORIA DE SUELO	Suelo No Urbanizable de Carácter Natural y Rural: Uso Preferentemente Agrícola
PROCESO HISTORICO DE IMPLANTACION	Construcción irregular entre los años 2004 y 2009 como prolongación de la edificación y urbanización del núcleo urbano colindante

PARCELAS Y LAS EDIFICACIONES EXISTENTES; CARACTERÍSTICAS BÁSICAS	
VIVIENDAS CONSTRUIDAS	23 Viviendas; Ubicación según Figura 2
VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCION POSIBLES	9 viviendas.
CARACTERISTICAS DE LAS EDIFICACIONES	Viviendas Unifamiliares asiladas en parcelas mínimas de 600 m ² . Superficie construida media 225 m ² . Parcela ajardinada usualmente con piscina.
PROPIEDAD DE LAS EDIFICACIONES	Mayoritariamente las edificaciones son el domicilio habitual de sus ocupantes. No han tenido acceso a un título público al no haberse materializado jurídicamente la parcelación del suelo ni haberse obtenido la licencia de obras. Disponen de un contrato privado de compra.
PARCELACION.	Según figura 3: estructura de la propiedad. La parcelación materializada real en la mayoría de los casos no ha accedido al catastro ni al registro de la propiedad.

DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES	
SUELO PARA DOTACIONES	Se han realizado las cesiones para dotaciones que se describen en la figura 4.
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS CONSTRUIDOS	No se encuentran contruidos.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS INTERIORES AL ASENTAMIENTO	
ACCESO VIARIO	Urbanizado (Plano I.2.1; Hoja 2 de 14)
ENERGIA ELECTRICA	Disponible y en uso (Plano I.2.3; Hoja 3 de 15)
ABASTECIMIENTO DE AGUA	Disponible y en uso (Plano I.2.2; Hoja 3 de 15)
SANEAMIENTO	Disponible y en uso (Plano I.2.2; Hoja 3 de 15)
ALUMBRADO PUBLICO	Disponible y en uso (Plano I.2.3; Hoja 3 de 15)
COMUNICACIONES	Disponible red inalámbrica y en uso

CONEXIONES EXTERIORES NECESARIAS PARA EL SUMINISTRO DE SERVICIOS	
ACCESO VIARIO	Integración con el viario urbano colindante.
ENERGIA ELECTRICA	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
ABASTECIMIENTO DE AGUA	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
SANEAMIENTO	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
ALUMBRADO PUBLICO	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
COMUNICACIONES	Conectado con la red inalámbrica municipal.

RIESGOS A LOS QUE PUEDEN ESTAR SOMETIDOS LOS TERRENOS	No existen.
--	-------------

LIMITACIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACION SECTORIAL	
CARRETERAS	Si.
VIAS PECUARIAS	Si.
CAUCES PUBLICOS	Carece de afección.
AMBIENTALES	Carece de afección.
PATRIMONIO HISTORICO	Carece de afección.

DIAGNOSTICO	
DE SU SITUACIÓN RESPECTO DEL MODELO DE ASENTAMIENTOS QUE ESTABLECE EL PGOU	El asentamiento se encuentra colindante al suelo urbano de Limaria e integrado en su trama urbana.
RESPECTO DE LA CLASE Y LA CATEGORÍA DEL SUELO DONDE SE SITÚA SEGÚN EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE	El asentamiento se ubica en Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, en terrenos sin riesgos conocidos y sin afecciones sectoriales que lo limiten.
RESPECTO DE LA PARCELACIÓN DEL SUELO	El suelo no se encuentra jurídicamente parcelado por lo que no existe inconveniente para su reparcelación en el proceso de desarrollo urbanístico.
RESPECTO DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES	Se encuentran finalizadas y habitadas
RESPECTO DE SU GRADO DE CONSOLIDACION	Su grado de consolidación es superior al establecido en el art. 45.1.b) LOUA por lo que puede incorporarse con la clasificación de suelo urbano no consolidado
RESPECTO DE SU COMPATIBILIDAD CON EL MODELO TERRITORIAL Y URBANISTICO DEL PGOU.	El asentamiento se encuentra integrado en la trama del suelo urbano colindante por lo que es compatible con el modelo territorial y urbanístico del municipio.
RESPECTO DE LAS DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES.	Si existe suelo disponible para la implantación de las dotaciones.
RESPECTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS DE QUE DISPONE.	Dispone de todos los servicios e infraestructuras necesarios y estos se encuentran en funcionamiento prestando servicio a las viviendas construidas.
CONCLUSIONES:	Es viable la integración del asentamiento en la ordenación urbanística propuesta por el PGOU. El asentamiento es viable técnica y jurídicamente dado su grado de consolidación por la edificación y las dotaciones, infraestructuras y servicios de los que dispone. El asentamiento es viable económicamente dado que el valor de las edificaciones e infraestructuras realizadas supera el coste de inversión necesario para su regularización.

PROPUESTA DE INTEGRACIÓN EN EL PGOU	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
-------------------------------------	-----------------------------

INVENTARIO DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS; FICHA Nº 3

DENOMINACION	LOS MENCHONES
MATRICULA	A-03
LOCALIZACION	Plano O.1 (Hoja 3 de 5) Plano O.2 (Hoja 5 de 15)
CLASE Y CATEGORIA DE SUELO	Suelo No Urbanizable de Carácter Natural y Rural: Uso Preferentemente Agrícola
PROCESO HISTORICO DE IMPLANTACION	Construcción irregular entre los años 2004 y 2009 como prolongación de la edificación y urbanización del núcleo urbano colindante

PARCELAS Y LAS EDIFICACIONES EXISTENTES; CARACTERÍSTICAS BÁSICAS	
VIVIENDAS CONSTRUIDAS	18 Viviendas; Ubicación según Figura 2
VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCION POSIBLES	1 viviendas.
CARACTERISTICAS DE LAS EDIFICACIONES	Viviendas Unifamiliares asiladas en parcelas mínimas de 600 m ² . Superficie construida media 225 m ² . Parcela ajardinada usualmente con piscina.
PROPIEDAD DE LAS EDIFICACIONES	Mayoritariamente las edificaciones son el domicilio habitual de sus ocupantes. No han tenido acceso a un título público al no haberse materializado jurídicamente la parcelación del suelo ni haberse obtenido la licencia de obras. Disponen de un contrato privado de compra.
PARCELACION.	Según figura 3: estructura de la propiedad. La parcelación materializada real en la mayoría de los casos no ha accedido al catastro ni al registro de la propiedad.

DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES	
SUELO PARA DOTACIONES	Se han realizado las cesiones para dotaciones que se describen en la figura 4.
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS CONSTRUIDOS	No se encuentran construidos.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS INTERIORES AL ASENTAMIENTO	
ACCESO VIARIO	Urbanizado (Plano I.2.1; Hoja 5 de 14)
ENERGIA ELECTRICA	Disponible y en uso (Plano I.2.3; Hoja 6 de 15)
ABASTECIMIENTO DE AGUA	Disponible y en uso (Plano I.2.2; Hoja 6 de 15)
SANEAMIENTO	Disponible y en uso (Plano I.2.2; Hoja 6 de 15)
ALUMBRADO PUBLICO	Disponible y en uso (Plano I.2.3; Hoja 6 de 15)
COMUNICACIONES	Disponible red inalámbrica y en uso

CONEXIONES EXTERIORES NECESARIAS PARA EL SUMINISTRO DE SERVICIOS	
ACCESO VIARIO	Integración con el viario urbano colindante.
ENERGIA ELECTRICA	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
ABASTECIMIENTO DE AGUA	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
SANEAMIENTO	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
ALUMBRADO PUBLICO	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
COMUNICACIONES	Conectado con la red inalámbrica municipal.

RIESGOS A LOS QUE PUEDEN ESTAR SOMETIDOS LOS TERRENOS	No existen.
--	-------------

LIMITACIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACION SECTORIAL	
CARRETERAS	Carece de afección.
VIAS PECUARIAS	Carece de afección.
CAUCES PUBLICOS	Carece de afección.
AMBIENTALES	Carece de afección.
PATRIMONIO HISTORICO	Carece de afección.

DIAGNOSTICO	
DE SU SITUACIÓN RESPECTO DEL MODELO DE ASENTAMIENTOS QUE ESTABLECE EL PGOU	El asentamiento se encuentra colindante al suelo urbano de Los Menchones e integrado en su trama urbana.
RESPECTO DE LA CLASE Y LA CATEGORÍA DEL SUELO DONDE SE SITÚA SEGÚN EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE	El asentamiento se ubica en Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, en terrenos sin riesgos conocidos y sin afecciones sectoriales que lo limiten.
RESPECTO DE LA PARCELACIÓN DEL SUELO	El suelo no se encuentra jurídicamente parcelado por lo que no existe inconveniente para su reparcelación en el proceso de desarrollo urbanístico.
RESPECTO DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES	Se encuentran finalizadas y habitadas
RESPECTO DE SU GRADO DE CONSOLIDACION	Su grado de consolidación es superior al establecido en el art. 45.1.b) LOUA por lo que puede incorporarse con la clasificación de suelo urbano no consolidado
RESPECTO DE SU COMPATIBILIDAD CON EL MODELO TERRITORIAL Y URBANISTICO DEL PGOU.	El asentamiento se encuentra integrado en la trama del suelo urbano colindante por lo que es compatible con el modelo territorial y urbanístico del municipio.
RESPECTO DE LAS DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES.	Si existe suelo disponible para la implantación de las dotaciones..
RESPECTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS DE QUE DISPONE.	Dispone de todos los servicios e infraestructuras necesarios y estos se encuentran en funcionamiento prestando servicio a las viviendas construidas.
CONCLUSIONES:	Es viable la integración del asentamiento en la ordenación urbanística propuesta por el PGOU. El asentamiento es viable técnica y jurídicamente dado su grado de consolidación por la edificación y las dotaciones, infraestructuras y servicios de los que dispone. El asentamiento es viable económicamente dado que el valor de las edificaciones e infraestructuras realizadas supera el coste de inversión necesario para su regularización.

PROPUESTA DE INTEGRACIÓN EN EL PGOU	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
--	------------------------------------

INVENTARIO DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS; FICHA Nº 4

DENOMINACION	EL RULAOR
MATRICULA	A-04
LOCALIZACION	Plano O.1 (Hoja 3 de 5) Plano O.2 (Hoja 4 y 5 de 15)
CLASE Y CATEGORIA DE SUELO	Suelo No Urbanizable de Carácter Natural y Rural: Uso Preferentemente Agrícola
PROCESO HISTORICO DE IMPLANTACION	Construcción irregular entre los años 2004 y 2009 como prolongación de la edificación y urbanización del núcleo urbano colindante

PARCELAS Y LAS EDIFICACIONES EXISTENTES; CARACTERÍSTICAS BÁSICAS	
VIVIENDAS CONSTRUIDAS	5 Viviendas; Ubicación según Figura 2
VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCION PÓSIBLES	4 viviendas.
CARACTERISTICAS DE LAS EDIFICACIONES	Viviendas Unifamiliares asiladas en parcelas mínimas de 600 m ² . Superficie construida media 225 m ² . Parcela ajardinada usualmente con piscina.
PROPIEDAD DE LAS EDIFICACIONES	Mayoritariamente las edificaciones son el domicilio habitual de sus ocupantes. No han tenido acceso a un título público al no haberse materializado jurídicamente la parcelación del suelo ni haberse obtenido la licencia de obras. Disponen de un contrato privado de compra.

00165402

PARCELACION.	Según figura 3: estructura de la propiedad. La parcelación materializada real en la mayoría de los casos no ha accedido al catastro ni al registro de la propiedad.
---------------------	---

DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES	
SUELO PARA DOTACIONES	Se han realizado las cesiones para dotaciones que se describen y cuantifican en la figura 4.
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS CONSTRUIDOS	No se encuentran construidos.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS INTERIORES AL ASENTAMIENTO	
ACCESO VIARIO	Urbanizado (Plano I.2.1; Hoja 5 de 14)
ENERGIA ELECTRICA	Disponible y en uso (Plano I.2.3; Hoja 6 de 15)
ABASTECIMIENTO DE AGUA	Disponible y en uso (Plano I.2.2; Hoja 6 de 15)
SANEAMIENTO	Disponible y en uso (Plano I.2.2; Hoja 6 de 15)
ALUMBRADO PUBLICO	Disponible y en uso (Plano I.2.3; Hoja 6 de 15)
COMUNICACIONES	Disponible red inalámbrica y en uso

CONEXIONES EXTERIORES NECESARIAS PARA EL SUMINISTRO DE SERVICIOS	
ACCESO VIARIO	Integración con el viario urbano colindante.
ENERGIA ELECTRICA	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
ABASTECIMIENTO DE AGUA	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
SANEAMIENTO	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
ALUMBRADO PUBLICO	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.

COMUNICACIONES	Conectado con la red inalámbrica municipal
-----------------------	--

RIESGOS A LOS QUE PUEDEN ESTAR SOMETIDOS LOS TERRENOS
--

LIMITACIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACION SECTORIAL	
CARRETERAS	Carece de afección..
VIAS PECUARIAS	Carece de afección.
CAUCES PUBLICOS	Carece de afección.
AMBIENTALES	Carece de afección.
PATRIMONIO HISTORICO	Carece de afección.

DIAGNOSTICO	
DE SU SITUACIÓN RESPECTO DEL MODELO DE ASENTAMIENTOS QUE ESTABLECE EL PGOU	El asentamiento se encuentra colindante al suelo urbano de El Rulaor e integrado en su trama urbana.
RESPECTO DE LA CLASE Y LA CATEGORÍA DEL SUELO DONDE SE SITÚA SEGÚN EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE	El asentamiento se ubica en Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, en terrenos sin riesgos conocidos y sin afecciones sectoriales que lo limiten.
RESPECTO DE LA PARCELACIÓN DEL SUELO	El suelo no se encuentra jurídicamente parcelado por lo que no existe inconveniente para su reparcelación en el proceso de desarrollo urbanístico.
RESPECTO DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES	Se encuentran finalizadas y habitadas
RESPECTO DE SU GRADO DE CONSOLIDACION	Su grado de consolidación no alcanza el establecido en el art. 45.1.b) LOUA por lo que puede incorporarse a la ordenación del PGOU con la clasificación de suelo urbanizable sectorizado.
RESPECTO DE SU COMPATIBILIDAD CON EL MODELO TERRITORIAL Y URBANISTICO DEL PGOU.	El asentamiento se encuentra integrado en la trama del suelo urbano colindante por lo que es compatible con el modelo territorial y urbanístico del municipio.
RESPECTO DE LAS DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES.	Si existe suelo disponible para la implantación de las dotaciones.
RESPECTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS DE QUE DISPONE.	Dispone de todos los servicios e infraestructuras necesarios y estos se encuentran en funcionamiento prestando servicio a las viviendas construidas.
CONCLUSIONES:	Es viable la integración del asentamiento en la ordenación urbanística propuesta por el PGOU. El asentamiento es viable técnica y jurídicamente dado su grado de consolidación por la edificación y las dotaciones, infraestructuras y servicios de los que dispone. El asentamiento es viable económicamente dada su superficie, colindancia con el suelo urbano y valor de las infraestructuras y edificaciones ya construidas.

PROPUESTA DE INTEGRACIÓN EN EL PGOU	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
-------------------------------------	-------------------------------

INVENTARIO DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS; FICHA Nº 5

DENOMINACION	LA PERLA
MATRICULA	A-05
LOCALIZACION	Plano O.1 (Hoja 3 y 4 de 5) Plano O.2 (Hoja 9 de 15)
CLASE Y CATEGORIA DE SUELO	Suelo No Urbanizable de Carácter Natural y Rural: Uso Preferentemente Agrícola
PROCESO HISTORICO DE IMPLANTACION	Construcción irregular entre los años 2004 y 2009 como prolongación de la edificación y urbanización del núcleo urbano colindante

PARCELAS Y LAS EDIFICACIONES EXISTENTES; CARACTERÍSTICAS BÁSICAS	
VIVIENDAS CONSTRUIDAS	46 Viviendas; Ubicación según Figura 2
VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCION POSIBLES	3 viviendas.
CARACTERISTICAS DE LAS EDIFICACIONES	Viviendas Unifamiliares asiladas en parcelas mínimas de 600 m ² . Superficie construida media 225 m ² . Parcela ajardinada usualmente con piscina.
PROPIEDAD DE LAS EDIFICACIONES	Mayoritariamente las edificaciones son el domicilio habitual de sus ocupantes. No han tenido acceso a un título público al no haberse materializado jurídicamente la parcelación del suelo ni haberse obtenido la licencia de obras. Disponen de un contrato privado de compra.

PARCELACION.	Según figura 3: estructura de la propiedad. La parcelación materializada real en la mayoría de los casos no ha accedido al catastro ni al registro de la propiedad.
---------------------	---

DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES	
SUELO PARA DOTACIONES	Se han realizado las cesiones para dotaciones que se describen y cuantifican en la figura 4.
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS CONSTRUIDOS	No se encuentran construidos.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS INTERIORES AL ASENTAMIENTO	
ACCESO VIARIO	Urbanizado (Plano I.2.1; Hoja 9 de 14)
ENERGIA ELECTRICA	Disponible y en uso (Plano I.2.3; Hoja 10 de 15)
ABASTECIMIENTO DE AGUA	Disponible y en uso (Plano I.2.2; Hoja 10 de 15)
SANEAMIENTO	Disponible y en uso (Plano I.2.2; Hoja 10 de 15)
ALUMBRADO PUBLICO	Disponible y en uso (Plano I.2.3; Hoja 10 de 15)
COMUNICACIONES	Disponible red inalámbrica y en uso

CONEXIONES EXTERIORES NECESARIAS PARA EL SUMINISTRO DE SERVICIOS	
ACCESO VIARIO	Integración con el viario urbano colindante.
ENERGIA ELECTRICA	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
ABASTECIMIENTO DE AGUA	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
SANEAMIENTO	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.

ALUMBRADO PUBLICO	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
COMUNICACIONES	Conectado con la red inalámbrica municipal

RIESGOS A LOS QUE PUEDEN ESTAR SOMETIDOS LOS TERRENOS	No existen.
--	-------------

LIMITACIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACION SECTORIAL	
CARRETERAS	Carece de afección.
VIAS PECUARIAS	Si.
CAUCES PUBLICOS	Carece de afección.
AMBIENTALES	Carece de afección.
PATRIMONIO HISTORICO	Carece de afección.

IAGNOSTICO	
DE SU SITUACIÓN RESPECTO DEL MODELO DE ASENTAMIENTOS QUE ESTABLECE EL PGOU	El asentamiento se encuentra colindante al suelo urbano de La Perla e integrado en su trama urbana.
RESPECTO DE LA CLASE Y LA CATEGORÍA DEL SUELO DONDE SE SITÚA SEGÚN EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE	El asentamiento se ubica en Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, en terrenos sin riesgos conocidos y sin afecciones sectoriales que lo limiten.
RESPECTO DE LA PARCELACIÓN DEL SUELO	El suelo no se encuentra jurídicamente parcelado por lo que no existe inconveniente para su reparcelación en el proceso de desarrollo urbanístico.
RESPECTO DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES	Se encuentran finalizadas y habitadas
RESPECTO DE SU GRADO DE CONSOLIDACION	Su grado de consolidación es superior al establecido en el art. 45.1.b) LOUA por lo que puede incorporarse con la clasificación de suelo urbano no consolidado
RESPECTO DE SU COMPATIBILIDAD CON EL MODELO TERRITORIAL Y URBANISTICO DEL PGOU.	El asentamiento se encuentra integrado en la trama del suelo urbano colindante por lo que es compatible con el modelo territorial y urbanístico del municipio.
RESPECTO DE LAS DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES.	Si existe suelo disponible para la implantación de las dotaciones
RESPECTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS DE QUE DISPONE.	Dispone de todos los servicios e infraestructuras necesarios y estos se encuentran en funcionamiento prestando servicio a las viviendas construidas.
CONCLUSIONES:	Es viable la integración del asentamiento en la ordenación urbanística propuesta por el PGOU. El asentamiento es viable técnica y jurídicamente dado su grado de consolidación por la edificación y las dotaciones, infraestructuras y servicios de los que dispone. El asentamiento es viable económicamente dado que el valor de las edificaciones e infraestructuras realizadas supera el coste de inversión necesario para su regularización.

PROPUESTA DE INTEGRACIÓN EN EL PGOU	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
--	------------------------------------

INVENTARIO DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS; FICHA Nº 6

DENOMINACION	EL GERMÁN
MATRICULA	A-06
LOCALIZACION	Plano O.1 (Hoja 3 y 4 de 5) Plano O.2 (Hoja 9 de 15)
CLASE Y CATEGORIA DE SUELO	Suelo No Urbanizable de Carácter Natural y Rural: Uso Preferentemente Agrícola
PROCESO HISTORICO DE IMPLANTACION	Construcción irregular entre los años 2004 y 2009 como prolongación de la edificación y urbanización del núcleo urbano colindante

PARCELAS Y LAS EDIFICACIONES EXISTENTES; CARACTERÍSTICAS BÁSICAS	
VIVIENDAS CONSTRUIDAS	1 Vivienda; Ubicación según Figura 2
VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCION POSIBLES	8 viviendas.
CARACTERISTICAS DE LAS EDIFICACIONES	Viviendas Unifamiliares asiladas en parcelas mínimas de 600 m ² . Superficie construida media 225 m ² . Parcela ajardinada usualmente con piscina.
PROPIEDAD DE LAS EDIFICACIONES	Mayoritariamente las edificaciones son el domicilio habitual de sus ocupantes. No han tenido acceso a un título público al no haberse materializado jurídicamente la parcelación del suelo ni haberse obtenido la licencia de obras. Disponen de un contrato privado de compra.
PARCELACION.	Según figura 3: estructura de la propiedad. La parcelación materializada real en la mayoría de los casos no ha accedido al catastro ni al registro de la propiedad.

DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES	
SUELO PARA DOTACIONES	Se han realizado las cesiones para dotaciones que se describen en la figura 4.
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS CONSTRUIDOS	No se encuentran construidos.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS INTERIORES AL ASENTAMIENTO	
ACCESO VIARIO	Urbanizado (Plano I.2.1; Hoja 9 de 14)
ENERGIA ELECTRICA	Disponible y en uso (Plano I.2.3; Hoja 10 de 15)
ABASTECIMIENTO DE AGUA	Disponible y en uso (Plano I.2.2; Hoja 10 de 15)
SANEAMIENTO	Disponible y en uso (Plano I.2.2; Hoja 10 de 15)
ALUMBRADO PUBLICO	Disponible y en uso (Plano I.2.3; Hoja 10 de 15)
COMUNICACIONES	Disponible red inalámbrica y en uso

CONEXIONES EXTERIORES NECESARIAS PARA EL SUMINISTRO DE SERVICIOS	
ACCESO VIARIO	Integración con el viario urbano colindante.
ENERGIA ELECTRICA	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
ABASTECIMIENTO DE AGUA	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
SANEAMIENTO	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
ALUMBRADO PUBLICO	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
COMUNICACIONES	Conectado con la red inalámbrica municipal

RIESGOS A LOS QUE PUEDEN ESTAR SOMETIDOS LOS TERRENOS	No existen.
--	-------------

LIMITACIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACION SECTORIAL	
CARRETERAS	Si.
VIAS PECUARIAS	Si.
CAUCES PUBLICOS	Carece de afección.
AMBIENTALES	Carece de afección.
PATRIMONIO HISTORICO	Carece de afección.
DIAGNOSTICO	
DE SU SITUACIÓN RESPECTO DEL MODELO DE ASENTAMIENTOS QUE ESTABLECE EL PGOU	El asentamiento se encuentra colindante al suelo urbano de El Germán e integrado en su trama urbana.
RESPECTO DE LA CLASE Y LA CATEGORÍA DEL SUELO DONDE SE SITÚA SEGÚN EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE	El asentamiento se ubica en Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, en terrenos sin riesgos conocidos y sin afecciones sectoriales que lo limiten.
RESPECTO DE LA PARCELACIÓN DEL SUELO	El suelo no se encuentra jurídicamente parcelado por lo que no existe inconveniente para su reparcelación en el proceso de desarrollo urbanístico.
RESPECTO DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES	Se encuentran finalizadas y habitadas
RESPECTO DE SU GRADO DE CONSOLIDACION	Su grado de consolidación no alcanza el establecido en el art. 45.1.b) LOUA por lo que puede incorporarse a la ordenación del PGOU con la clasificación de suelo urbanizable sectorizado.
RESPECTO DE SU COMPATIBILIDAD CON EL MODELO TERRITORIAL Y URBANISTICO DEL PGOU.	El asentamiento se encuentra integrado en la trama del suelo urbano colindante por lo que es compatible con el modelo territorial y urbanístico del municipio.

RESPECTO DE LAS DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES.	Si existe suelo disponible para la implantación de las dotaciones..
RESPECTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS DE QUE DISPONE.	Dispone de todos los servicios e infraestructuras necesarios y estos se encuentran en funcionamiento prestando servicio a las viviendas construidas.
CONCLUSIONES:	Es viable la integración del asentamiento en la ordenación urbanística propuesta por el PGOU. El asentamiento es viable técnica y jurídicamente dado su grado de consolidación por la edificación y las dotaciones, infraestructuras y servicios de los que dispone. El asentamiento es viable económicamente dado que el valor de las edificaciones e infraestructuras realizadas supera el coste de inversión necesario para su regularización.
PROPUESTA DE INTEGRACIÓN EN EL PGOU	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

INVENTARIO DE ASENTAMIENTOS URBANISTICOS; FICHA Nº 7

DENOMINACION	EL RINCÓN (1)
MATRICULA	A-07
LOCALIZACION	Plano O.1 (Hoja 4 de 5) Plano O.2 (Hoja 8 de 15)
CLASE Y CATEGORIA DE SUELO	Suelo No Urbanizable de Carácter Natural y Rural: Uso Preferentemente Agrícola
PROCESO HISTORICO DE IMPLANTACION	Construcción irregular entre los años 2004 y 2009 como prolongación de la edificación y urbanización del núcleo urbano colindante

PARCELAS Y LAS EDIFICACIONES EXISTENTES; CARACTERÍSTICAS BÁSICAS	
VIVIENDAS CONSTRUIDAS	15 Viviendas; Ubicación según Figura 2
VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCION POSIBLES	2 viviendas.
CARACTERISTICAS DE LAS EDIFICACIONES	Viviendas Unifamiliares asiladas en parcelas mínimas de 600 m ² . Superficie construida media 225 m ² . Parcela ajardinada usualmente con piscina.
PROPIEDAD DE LAS EDIFICACIONES	Mayoritariamente las edificaciones son el domicilio habitual de sus ocupantes. No han tenido acceso a un título público al no haberse materializado jurídicamente la parcelación del suelo ni haberse obtenido la licencia de obras. Disponen de un contrato privado de compra.
PARCELACION.	Según figura 3: estructura de la propiedad. La parcelación materializada real en la mayoría de los casos no ha accedido al catastro ni al registro de la propiedad.

DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES	
SUELO PARA DOTACIONES	Se han realizado las cesiones para dotaciones que se describen en la figura 4.
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS CONSTRUIDOS	No se encuentran construidos.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS INTERIORES AL ASENTAMIENTO	
ACCESO VIARIO	Urbanizado (Plano I.2.1; Hoja 8 de 14)
ENERGIA ELECTRICA	Disponible y en uso (Plano I.2.3; Hoja 9 de 15)
ABASTECIMIENTO DE AGUA	Disponible y en uso (Plano I.2.2; Hoja 9 de 15)
SANEAMIENTO	Disponible y en uso (Plano I.2.2; Hoja 9 de 15)
ALUMBRADO PUBLICO	Disponible y en uso (Plano I.2.3; Hoja 9 de 15)
COMUNICACIONES	Disponible red inalámbrica y en uso.
CONEXIONES EXTERIORES NECESARIAS PARA EL SUMINISTRO DE SERVICIOS	
ACCESO VIARIO	Integración con el viario urbano colindante.
ENERGIA ELECTRICA	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
ABASTECIMIENTO DE AGUA	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
SANEAMIENTO	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
ALUMBRADO PUBLICO	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
COMUNICACIONES	Conectado con la red inalámbrica municipal.

RIESGOS A LOS QUE PUEDEN ESTAR SOMETIDOS LOS TERRENOS	No existen.
--	-------------

LIMITACIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACION SECTORIAL	
CARRETERAS	Carece de afección.
VIAS PECUARIAS	Carece de afección.
CAUCES PUBLICOS	Carece de afección.
AMBIENTALES	Carece de afección.
PATRIMONIO HISTORICO	Carece de afección.

DIAGNOSTICO	
DE SU SITUACIÓN RESPECTO DEL MODELO DE ASENTAMIENTOS QUE ESTABLECE EL PGOU	El asentamiento se encuentra colindante al suelo urbano de El Rincón e integrado en su trama urbana.
RESPECTO DE LA CLASE Y LA CATEGORÍA DEL SUELO DONDE SE SITÚA SEGÚN EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE	El asentamiento se ubica en Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, en terrenos sin riesgos conocidos y sin afecciones sectoriales que lo limiten.
RESPECTO DE LA PARCELACIÓN DEL SUELO	El suelo no se encuentra jurídicamente parcelado por lo que no existe inconveniente para su reparcelación en el proceso de desarrollo urbanístico.
RESPECTO DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES	Se encuentran finalizadas y habitadas
RESPECTO DE SU GRADO DE CONSOLIDACION	Su grado de consolidación es superior al establecido en el art. 45.1.b) LOUA por lo que puede incorporarse con la clasificación de suelo urbano no consolidado
RESPECTO DE SU COMPATIBILIDAD CON EL MODELO TERRITORIAL Y URBANISTICO DEL PGOU.	El asentamiento se encuentra integrado en la trama del suelo urbano colindante por lo que es compatible con el modelo territorial y urbanístico del municipio.
RESPECTO DE LAS DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES.	Si existe suelo disponible para la implantación de las dotaciones..
RESPECTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS DE QUE DISPONE.	Dispone de todos los servicios e infraestructuras necesarios y estos se encuentran en funcionamiento prestando servicio a las viviendas construidas.

CONCLUSIONES:	Es viable la integración del asentamiento en la ordenación urbanística propuesta por el PGOU. El asentamiento es viable técnica y jurídicamente dado su grado de consolidación por la edificación y las dotaciones, infraestructuras y servicios de los que dispone. El asentamiento es viable económicamente dado que el valor de las edificaciones e infraestructuras realizadas supera el coste de inversión necesario para su regularización.
PROPUESTA DE INTEGRACIÓN EN EL PGOU	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

INVENTARIO DE ASENTAMIENTOS URBANISTICOS; FICHA Nº 8

DENOMINACION	EL RINCÓN (2)
MATRICULA	A-07
LOCALIZACION	Plano O.1 (Hoja 4 de 5) Plano O.2 (Hoja 8 de 15)
CLASE Y CATEGORIA DE SUELO	Suelo No Urbanizable de Carácter Natural y Rural: Uso Preferentemente Agrícola
PROCESO HISTORICO DE IMPLANTACION	Construcción irregular entre los años 2004 y 2009 como prolongación de la edificación y urbanización del núcleo urbano colindante

PARCELAS Y LAS EDIFICACIONES EXISTENTES; CARACTERÍSTICAS BÁSICAS	
VIVIENDAS CONSTRUIDAS	3 Viviendas; Ubicación según Figura 2
VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCION POSIBLES	10 viviendas.
CARACTERISTICAS DE LAS EDIFICACIONES	Viviendas Unifamiliares asiladas en parcelas mínimas de 600 m ² . Superficie construida media 225 m ² . Parcela ajardinada usualmente con piscina.

PROPIEDAD DE LAS EDIFICACIONES	Mayoritariamente las edificaciones son el domicilio habitual de sus ocupantes. No han tenido acceso a un título público al no haberse materializado jurídicamente la parcelación del suelo ni haberse obtenido la licencia de obras. Disponen de un contrato privado de compra.
PARCELACION.	Según figura 3: estructura de la propiedad. La parcelación materializada real en la mayoría de los casos no ha accedido al catastro ni al registro de la propiedad.

DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES	
SUELO PARA DOTACIONES	Se han realizado las cesiones para dotaciones que se describen y cuantifican en la figura 4.
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS CONSTRUIDOS	No se encuentran construidos.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS INTERIORES AL ASENTAMIENTO	
ACCESO VIARIO	Urbanizado (Plano I.2.1; Hoja 8 de 14)
ENERGIA ELECTRICA	Disponible y en uso (Plano I.2.3; Hoja 9 de 15)
ABASTECIMIENTO DE AGUA	Disponible y en uso (Plano I.2.2; Hoja 9 de 15)
SANEAMIENTO	Disponible y en uso (Plano I.2.2; Hoja 9 de 15)
ALUMBRADO PUBLICO	Disponible y en uso (Plano I.2.3; Hoja 9 de 15)
COMUNICACIONES	Disponible red inalámbrica y en uso.

CONEXIONES EXTERIORES NECESARIAS PARA EL SUMINISTRO DE SERVICIOS	
ACCESO VIARIO	Integración con el viario urbano colindante.
ENERGIA ELECTRICA	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
ABASTECIMIENTO DE AGUA	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
SANEAMIENTO	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
ALUMBRADO PUBLICO	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
COMUNICACIONES	Conectado con la red inalámbrica municipal.

RIESGOS A LOS QUE PUEDEN ESTAR SOMETIDOS LOS TERRENOS	No existen.
---	-------------

LIMITACIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACION SECTORIAL	
CARRETERAS	Carece de afección.
VIAS PECUARIAS	Carece de afección.
CAUCES PUBLICOS	Carece de afección.
AMBIENTALES	Carece de afección.
PATRIMONIO HISTORICO	Carece de afección.

DIAGNOSTICO	
DE SU SITUACIÓN RESPECTO DEL MODELO DE ASENTAMIENTOS QUE ESTABLECE EL PGOU	El asentamiento se encuentra colindante al suelo urbano de El Rincón e integrado en su trama urbana.

RESPECTO DE LA CLASE Y LA CATEGORÍA DEL SUELO DONDE SE SITÚA SEGÚN EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE	El asentamiento se ubica en Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, en terrenos sin riesgos conocidos y sin afecciones sectoriales que lo limiten.
RESPECTO DE LA PARCELACIÓN DEL SUELO	El suelo no se encuentra jurídicamente parcelado por lo que no existe inconveniente para su reparcelación en el proceso de desarrollo urbanístico.
RESPECTO DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES	Se encuentran finalizadas y habitadas
RESPECTO DE SU GRADO DE CONSOLIDACION	Su grado de consolidación no alcanza el establecido en el art. 45.1.b) LOUA por lo que puede incorporarse a la ordenación del PGOU con la clasificación de suelo urbanizable sectorizado.
RESPECTO DE SU COMPATIBILIDAD CON EL MODELO TERRITORIAL Y URBANISTICO DEL PGOU.	El asentamiento se encuentra integrado en la trama del suelo urbano colindante por lo que es compatible con el modelo territorial y urbanístico del municipio.
RESPECTO DE LAS DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES.	Si existe suelo disponible para la implantación de las dotaciones. Dado el reducido número de viviendas que lo compone es compatible con el nivel de dotaciones existente en el núcleo urbano en el que se integra.
RESPECTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS DE QUE DISPONE.	Dispone de todos los servicios e infraestructuras necesarios y estos se encuentran en funcionamiento prestando servicio a las viviendas construidas.
CONCLUSIONES:	Es viable la integración del asentamiento en la ordenación urbanística propuesta por el PGOU. El asentamiento es viable técnica y jurídicamente dado su grado de consolidación por la edificación y las dotaciones, infraestructuras y servicios de los que dispone. El asentamiento es viable económicamente dada su superficie, colindancia con el suelo urbano y valor de las infraestructuras y edificaciones ya construidas..
PROPUESTA DE INTEGRACIÓN EN EL PGOU	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

INVENTARIO DE ASENTAMIENTOS URBANISTICOS; FICHA Nº 9

DENOMINACION	LOS CARRASCOS (1)
MATRICULA	A-08
LOCALIZACION	Plano O.1 (Hoja 4 de 5) Plano O.2 (Hoja 10 de 15)
CLASE Y CATEGORIA DE SUELO	Suelo No Urbanizable de Carácter Natural y Rural: Uso Preferentemente Agrícola
PROCESO HISTORICO DE IMPLANTACION	Construcción irregular entre los años 2004 y 2009 como prolongación de la edificación y urbanización del núcleo urbano colindante

PARCELAS Y LAS EDIFICACIONES EXISTENTES; CARACTERÍSTICAS BÁSICAS	
VIVIENDAS CONSTRUIDAS	49 Viviendas; Ubicación según Figura 2
VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCION	3 viviendas.
CARACTERISTICAS DE LAS EDIFICACIONES	Viviendas Unifamiliares asiladas en parcelas mínimas de 600 m ² . Superficie construida media 225 m ² . Parcela ajardinada usualmente con piscina.
PROPIEDAD DE LAS EDIFICACIONES	Mayoritariamente las edificaciones son el domicilio habitual de sus ocupantes. No han tenido acceso a un título público al no haberse materializado jurídicamente la parcelación del suelo ni haberse obtenido la licencia de obras. Disponen de un contrato privado de compra.
PARCELACION.	Según figura 3: estructura de la propiedad. La parcelación materializada real en la mayoría de los casos no ha accedido al catastro ni al registro de la propiedad.

DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES	
SUELO PARA DOTACIONES	Se han realizado las cesiones para dotaciones que se describen y cuantifican en la figura 4.
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS CONSTRUIDOS	No se encuentran construidos.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS INTERIORES AL ASENTAMIENTO	
ACCESO VIARIO	Urbanizado (Plano I.2.1; Hoja 10 de 14)
ENERGIA ELECTRICA	Disponible y en uso (Plano I.2.3; Hoja 11 de 15)
ABASTECIMIENTO DE AGUA	Disponible y en uso (Plano I.2.2; Hoja 11 de 15)
SANEAMIENTO	Disponible y en uso (Plano I.2.2; Hoja 11 de 15)
ALUMBRADO PUBLICO	Disponible y en uso (Plano I.2.3; Hoja 11 de 15)
COMUNICACIONES	Disponible red inalámbrica y en uso.

CONEXIONES EXTERIORES NECESARIAS PARA EL SUMINISTRO DE SERVICIOS	
ACCESO VIARIO	Integración con el viario urbano colindante.
ENERGIA ELECTRICA	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
ABASTECIMIENTO DE AGUA	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
SANEAMIENTO	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
ALUMBRADO PUBLICO	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
COMUNICACIONES	Conectado con la red inalámbrica municipal

RIESGOS A LOS QUE PUEDEN ESTAR SOMETIDOS LOS TERRENOS	No existen.
--	-------------

LIMITACIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACION SECTORIAL	
CARRETERAS	Si.
VIAS PECUARIAS	Carece de afección.
CAUCES PUBLICOS	Si.
AMBIENTALES	Carece de afección.
PATRIMONIO HISTORICO	Carece de afección.
DIAGNOSTICO	
DE SU SITUACIÓN RESPECTO DEL MODELO DE ASENTAMIENTOS QUE ESTABLECE EL PGOU	El asentamiento se encuentra colindante al suelo urbano de Los Carrascos e integrado en su trama urbana.
RESPECTO DE LA CLASE Y LA CATEGORÍA DEL SUELO DONDE SE SITÚA SEGÚN EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE	El asentamiento se ubica en Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, en terrenos sin riesgos conocidos y sin afecciones sectoriales que lo limiten.
RESPECTO DE LA PARCELACIÓN DEL SUELO	El suelo no se encuentra jurídicamente parcelado por lo que no existe inconveniente para su reparcelación en el proceso de desarrollo urbanístico.
RESPECTO DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES	Se encuentran finalizadas y habitadas
RESPECTO DE SU GRADO DE CONSOLIDACION	Su grado de consolidación es superior al establecido en el art. 45.1.b) LOUA por lo que puede incorporarse a la ordenación del PGOU con la clasificación de suelo urbano no consolidado
RESPECTO DE SU COMPATIBILIDAD CON EL MODELO TERRITORIAL Y URBANISTICO DEL PGOU.	El asentamiento se encuentra integrado en la trama del suelo urbano colindante por lo que es compatible con el modelo territorial y urbanístico del municipio.

RESPECTO DE LAS DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES.	Si existe suelo disponible para la implantación de las dotaciones. Dado el reducido número de viviendas que lo compone es compatible con el nivel de dotaciones existente en el núcleo urbano en el que se integra.
RESPECTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS DE QUE DISPONE.	Dispone de todos los servicios e infraestructuras necesarios y estos se encuentran en funcionamiento prestando servicio a las viviendas construidas.
CONCLUSIONES:	Es viable la integración del asentamiento en la ordenación urbanística propuesta por el PGOU. El asentamiento es viable técnica y jurídicamente dado su grado de consolidación por la edificación y las dotaciones, infraestructuras y servicios de los que dispone. El asentamiento es viable económicamente dado que el valor de las edificaciones e infraestructuras realizadas supera el coste de inversión necesario para su regularización.
PROPUESTA DE INTEGRACIÓN EN EL PGOU	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

INVENTARIO DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS; FICHA Nº 10

DENOMINACION	LOS CARRASCOS (2)
MATRICULA	A-08
LOCALIZACION	Plano O.1 (Hoja 4 de 5) Plano O.2 (Hoja 10 de 15)
CLASE Y CATEGORIA DE SUELO	Suelo No Urbanizable de Carácter Natural y Rural: Uso Preferentemente Agrícola
PROCESO HISTORICO DE IMPLANTACION	Parcelación irregular entre los años 2004 y 2009 como prolongación de la urbanización del núcleo urbano colindante

PARCELAS Y LAS EDIFICACIONES EXISTENTES; CARACTERÍSTICAS BÁSICAS	
VIVIENDAS CONSTRUIDAS	0 Viviendas; Ubicación según Figura 2
VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCION POSIBLES	26 viviendas.
CARACTERISTICAS DE LAS EDIFICACIONES	No existen.
PROPIEDAD DE LAS EDIFICACIONES	No existen.
PARCELACION.	Según figura 3: estructura de la propiedad. La parcelación materializada real en la mayoría de los casos no ha accedido al catastro ni al registro de la propiedad.

DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES	
SUELO PARA DOTACIONES	No se han realizado cesiones para dotaciones.
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS CONSTRUIDOS	No se encuentran construidos.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS INTERIORES AL ASENTAMIENTO	
ACCESO VIARIO	No existe
ENERGIA ELECTRICA	No existe
ABASTECIMIENTO DE AGUA	No existe
SANEAMIENTO	No existe
ALUMBRADO PUBLICO	No existe
COMUNICACIONES	Disponible red inalámbrica y en uso.

CONEXIONES EXTERIORES NECESARIAS PARA EL SUMINISTRO DE SERVICIOS	
ACCESO VIARIO	Integración con el viario urbano colindante.
ENERGIA ELECTRICA	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
ABASTECIMIENTO DE AGUA	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
SANEAMIENTO	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
ALUMBRADO PUBLICO	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
COMUNICACIONES	Conectado con la red inalámbrica municipal

RIESGOS A LOS QUE PUEDEN ESTAR SOMETIDOS LOS TERRENOS	No existen.
--	-------------

LIMITACIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACION SECTORIAL	
CARRETERAS	Si.
VIAS PECUARIAS	Carece de afección.
CAUCES PUBLICOS	Si.
AMBIENTALES	Carece de afección.
PATRIMONIO HISTORICO	Carece de afección.

DIAGNOSTICO	
DE SU SITUACIÓN RESPECTO DEL MODELO DE ASENTAMIENTOS QUE ESTABLECE EL PGOU	El asentamiento se encuentra colindante al suelo urbano de Los Carrascos e integrado en su trama urbana.
RESPECTO DE LA CLASE Y LA CATEGORÍA DEL SUELO DONDE SE SITÚA SEGÚN EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE	El asentamiento se ubica en Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, en terrenos sin riesgos conocidos y sin afecciones sectoriales que lo limiten.
RESPECTO DE LA PARCELACIÓN DEL SUELO	El suelo no se encuentra jurídicamente parcelado por lo que no existe inconveniente para su reparcelación en el proceso de desarrollo urbanístico.
RESPECTO DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES	No existen.
RESPECTO DE SU GRADO DE CONSOLIDACION	Su grado de consolidación no alcanza el establecido en el art. 45.1.b) LOUA por lo que puede incorporarse a la ordenación del PGOU con la clasificación de suelo urbanizable sectorizado.
RESPECTO DE SU COMPATIBILIDAD CON EL MODELO TERRITORIAL Y URBANISTICO DEL PGOU.	El asentamiento se encuentra integrado en la trama del suelo urbano colindante por lo que es compatible con el modelo territorial y urbanístico del municipio.
RESPECTO DE LAS DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES.	Si existe suelo disponible para la implantación de las dotaciones. Dado el reducido número de viviendas que lo compone es compatible con el nivel de dotaciones existente en el núcleo urbano en el que se integra.
RESPECTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS DE QUE DISPONE.	Dispone de todos los servicios e infraestructuras necesarios en el suelo urbano colindante..
CONCLUSIONES:	<p>Es viable la integración del asentamiento en la ordenación urbanística propuesta por el PGOU.</p> <p>El asentamiento es viable técnica y jurídicamente dado su grado de consolidación por la edificación y las dotaciones, infraestructuras y servicios de los que dispone.</p> <p>El asentamiento es viable económicamente dada su superficie y colindancia con el suelo urbano.</p>

PROPUESTA DE INTEGRACIÓN EN EL PGOU	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
-------------------------------------	-------------------------------

INVENTARIO DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS; FICHA Nº 11

DENOMINACION	LOS GARCÍAS
MATRICULA	A-09
LOCALIZACION	Plano O.1 (Hoja 4 de 5) Plano O.2 (Hoja 10 de 15)
CLASE Y CATEGORIA DE SUELO	Suelo No Urbanizable de Carácter Natural y Rural: Uso Preferentemente Agrícola
PROCESO HISTORICO DE IMPLANTACION	Construcción irregular entre los años 2004 y 2009 como prolongación de la edificación y urbanización del núcleo urbano colindante

PARCELAS Y LAS EDIFICACIONES EXISTENTES; CARACTERÍSTICAS BÁSICAS	
VIVIENDAS CONSTRUIDAS	14 Viviendas; Ubicación según Figura 2
VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCION POSIBLES	2 viviendas.
CARACTERISTICAS DE LAS EDIFICACIONES	Viviendas Unifamiliares asiladas en parcelas mínimas de 600 m ² . Superficie construida media 225 m ² . Parcela ajardinada usualmente con piscina.
PROPIEDAD DE LAS EDIFICACIONES	Mayoritariamente las edificaciones son el domicilio habitual de sus ocupantes. No han tenido acceso a un título público al no haberse materializado jurídicamente la parcelación del suelo ni haberse obtenido la licencia de obras. Disponen de un contrato privado de compra.

PARCELACION.	Según figura 3: estructura de la propiedad. La parcelación materializada real en la mayoría de los casos no ha accedido al catastro ni al registro de la propiedad.
---------------------	---

DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES	
SUELO PARA DOTACIONES	Se han realizado las cesiones para dotaciones que se describen en la figura 4.
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS CONSTRUIDOS	No se encuentran construidos.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS INTERIORES AL ASENTAMIENTO	
ACCESO VIARIO	Urbanizado (Plano I.2.1; Hoja 10 de 14)
ENERGIA ELECTRICA	Disponible y en uso (Plano I.2.3; Hoja 11 de 15)
ABASTECIMIENTO DE AGUA	Disponible y en uso (Plano I.2.2; Hoja 11 de 15)
SANEAMIENTO	Disponible y en uso (Plano I.2.2; Hoja 11 de 15)
ALUMBRADO PUBLICO	Disponible y en uso (Plano I.2.3; Hoja 11 de 15)
COMUNICACIONES	Disponible red inalámbrica y en uso.

CONEXIONES EXTERIORES NECESARIAS PARA EL SUMINISTRO DE SERVICIOS	
ACCESO VIARIO	Integración con el viario urbano colindante.
ENERGIA ELECTRICA	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
ABASTECIMIENTO DE AGUA	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
SANEAMIENTO	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.

ALUMBRADO PUBLICO	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
COMUNICACIONES	Conectado con la red inalámbrica municipal

RIESGOS A LOS QUE PUEDEN ESTAR SOMETIDOS LOS TERRENOS	No existen.
--	-------------

LIMITACIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACION SECTORIAL	
CARRETERAS	Carece de afección.
VIAS PECUARIAS	Carece de afección.
CAUCES PUBLICOS	Si.
AMBIENTALES	Carece de afección.
PATRIMONIO HISTORICO	Carece de afección.

DIAGNOSTICO	
DE SU SITUACIÓN RESPECTO DEL MODELO DE ASENTAMIENTOS QUE ESTABLECE EL PGOU	El asentamiento se encuentra colindante al suelo urbano de Los Garcías e integrado en su trama urbana.
RESPECTO DE LA CLASE Y LA CATEGORÍA DEL SUELO DONDE SE SITÚA SEGÚN EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE	El asentamiento se ubica en Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, en terrenos sin riesgos conocidos y sin afecciones sectoriales que lo limiten.
RESPECTO DE LA PARCELACIÓN DEL SUELO	El suelo no se encuentra jurídicamente parcelado por lo que no existe inconveniente para su reparcelación en el proceso de desarrollo urbanístico.
RESPECTO DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES	Se encuentran finalizadas y habitadas

RESPECTO DE SU GRADO DE CONSOLIDACION	Su grado de consolidación es superior al establecido en el art. 45.1.b) LOUA por lo que puede incorporarse con la clasificación de suelo urbano no consolidado
RESPECTO DE SU COMPATIBILIDAD CON EL MODELO TERRITORIAL Y URBANISTICO DEL PGOU.	El asentamiento se encuentra integrado en la trama del suelo urbano colindante por lo que es compatible con el modelo territorial y urbanístico del municipio.
RESPECTO DE LAS DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES.	Si existe suelo disponible para la implantación de las dotaciones. Dado el reducido número de viviendas que lo compone es compatible con el nivel de dotaciones existente en el núcleo urbano en el que se integra.
RESPECTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS DE QUE DISPONE.	Dispone de todos los servicios e infraestructuras necesarios y estos se encuentran en funcionamiento prestando servicio a las viviendas construidas.
CONCLUSIONES:	<p>Es viable la integración del asentamiento en la ordenación urbanística propuesta por el PGOU.</p> <p>El asentamiento es viable técnica y jurídicamente dado su grado de consolidación por la edificación y las dotaciones, infraestructuras y servicios de los que dispone.</p> <p>El asentamiento es viable económicamente dado que el valor de las edificaciones e infraestructuras realizadas supera el coste de inversión necesario para su regularización.</p>
PROPUESTA DE INTEGRACIÓN EN EL PGOU	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

INVENTARIO DE ASENTAMIENTOS URBANISTICOS; FICHA Nº 12

DENOMINACION	LOS TORRES
MATRICULA	A-10
LOCALIZACION	Plano O.1 (Hoja 5 de 5) Plano O.2 (Hoja 12 de 15)
CLASE Y CATEGORIA DE SUELO	Suelo No Urbanizable de Carácter Natural y Rural: Uso Preferentemente Agrícola
PROCESO HISTORICO DE IMPLANTACION	Construcción irregular entre los años 2004 y 2009 como prolongación de la edificación y urbanización del núcleo urbano colindante

PARCELAS Y LAS EDIFICACIONES EXISTENTES; CARACTERÍSTICAS BÁSICAS	
VIVIENDAS CONSTRUIDAS	33 Viviendas; Ubicación según Figura 2
VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCION	2 viviendas.
CARACTERISTICAS DE LAS EDIFICACIONES	Viviendas Unifamiliares asiladas en parcelas mínimas de 600 m ² . Superficie construida media 225 m ² . Parcela ajardinada usualmente con piscina.
PROPIEDAD DE LAS EDIFICACIONES	Mayoritariamente las edificaciones son el domicilio habitual de sus ocupantes. No han tenido acceso a un título público al no haberse materializado jurídicamente la parcelación del suelo ni haberse obtenido la licencia de obras. Disponen de un contrato privado de compra.
PARCELACION.	Según figura 3: estructura de la propiedad. La parcelación materializada real en la mayoría de los casos no ha accedido al catastro ni al registro de la propiedad.

DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES	
SUELO PARA DOTACIONES	Se han realizado las cesiones para dotaciones que se describen en la figura 4.
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS CONSTRUIDOS	No se encuentran construidos.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS INTERIORES AL ASENTAMIENTO	
ACCESO VIARIO	Urbanizado (Plano I.2.1; Hoja 12 de 14)
ENERGIA ELECTRICA	Disponible y en uso (Plano I.2.3; Hoja 13 de 15)
ABASTECIMIENTO DE AGUA	Disponible y en uso (Plano I.2.2; Hoja 13 de 15)
SANEAMIENTO	Disponible y en uso (Plano I.2.2; Hoja 13 de 15)
ALUMBRADO PUBLICO	Disponible y en uso (Plano I.2.3; Hoja 13 de 15)
COMUNICACIONES	Disponible red inalámbrica y en uso.

CONEXIONES EXTERIORES NECESARIAS PARA EL SUMINISTRO DE SERVICIOS	
ACCESO VIARIO	Integración con el viario urbano colindante.
ENERGIA ELECTRICA	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
ABASTECIMIENTO DE AGUA	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
SANEAMIENTO	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
ALUMBRADO PUBLICO	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
COMUNICACIONES	Conectado con la red inalámbrica municipal

RIESGOS A LOS QUE PUEDEN ESTAR SOMETIDOS LOS TERRENOS	No existen.
--	-------------

00165402

LIMITACIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACION SECTORIAL	
CARRETERAS	Si.
VIAS PECUARIAS	Carece de afección.
CAUCES PUBLICOS	Si.
AMBIENTALES	Carece de afección.
PATRIMONIO HISTORICO	Carece de afección.
DIAGNOSTICO	
DE SU SITUACIÓN RESPECTO DEL MODELO DE ASENTAMIENTOS QUE ESTABLECE EL PGOU	El asentamiento se encuentra colindante al suelo urbano de Los Torres e integrado en su trama urbana.
RESPECTO DE LA CLASE Y LA CATEGORÍA DEL SUELO DONDE SE SITÚA SEGÚN EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE	El asentamiento se ubica en Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, en terrenos sin riesgos conocidos y sin afecciones sectoriales que lo limiten.
RESPECTO DE LA PARCELACIÓN DEL SUELO	El suelo no se encuentra jurídicamente parcelado por lo que no existe inconveniente para su reparcelación en el proceso de desarrollo urbanístico.
RESPECTO DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES	Se encuentran finalizadas y habitadas
RESPECTO DE SU GRADO DE CONSOLIDACION	Su grado de consolidación es superior al establecido en el art. 45.1.b) LOUA por lo que puede incorporarse con la clasificación de suelo urbano no consolidado
RESPECTO DE SU COMPATIBILIDAD CON EL MODELO TERRITORIAL Y URBANISTICO DEL PGOU.	El asentamiento se encuentra integrado en la trama del suelo urbano colindante por lo que es compatible con el modelo territorial y urbanístico del municipio.
RESPECTO DE LAS DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES.	Si existe suelo disponible para la implantación de las dotaciones. Dado el reducido número de viviendas que lo compone es compatible con el nivel de dotaciones existente en el núcleo urbano en el que se integra.

RESPECTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS DE QUE DISPONE.	Dispone de todos los servicios e infraestructuras necesarios y estos se encuentran en funcionamiento prestando servicio a las viviendas construidas.
CONCLUSIONES:	Es viable la integración del asentamiento en la ordenación urbanística propuesta por el PGOU. El asentamiento es viable técnica y jurídicamente dado su grado de consolidación por la edificación y las dotaciones, infraestructuras y servicios de los que dispone. El asentamiento es viable económicamente dado que el valor de las edificaciones e infraestructuras realizadas supera el coste de inversión necesario para su regularización.
PROPUESTA DE INTEGRACIÓN EN EL PGOU	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

INVENTARIO DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS; FICHA Nº 13

DENOMINACION	LOS COJOS-LOS GILABERTES
MATRICULA	A-11
LOCALIZACION	Plano O.1 (Hoja 5 de 5) Plano O.2 (Hoja 12 de 15)
CLASE Y CATEGORIA DE SUELO	Suelo No Urbanizable de Carácter Natural y Rural: Uso Preferentemente Agrícola
PROCESO HISTORICO DE IMPLANTACION	Construcción irregular entre los años 2004 y 2009 como prolongación de la edificación y urbanización del núcleo urbano colindante

PARCELAS Y LAS EDIFICACIONES EXISTENTES; CARACTERÍSTICAS BÁSICAS	
VIVIENDAS CONSTRUIDAS	10 Viviendas; Ubicación según Figura 2
VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCION POSIBLES	3 viviendas.
CARACTERISTICAS DE LAS EDIFICACIONES	Viviendas Unifamiliares asiladas en parcelas mínimas de 600 m ² . Superficie construida media 225 m ² . Parcela ajardinada usualmente con piscina.
PROPIEDAD DE LAS EDIFICACIONES	Mayoritariamente las edificaciones son el domicilio habitual de sus ocupantes. No han tenido acceso a un título público al no haberse materializado jurídicamente la parcelación del suelo ni haberse obtenido la licencia de obras. Disponen de un contrato privado de compra.
PARCELACION.	Según figura 3: estructura de la propiedad. La parcelación materializada real en la mayoría de los casos no ha accedido al catastro ni al registro de la propiedad.

DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES	
SUELO PARA DOTACIONES	Se han realizado las cesiones para dotaciones que se describen y cuantifican en la figura 4.
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS CONSTRUIDOS	No se encuentran construidos.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS INTERIORES AL ASENTAMIENTO	
ACCESO VIARIO	Urbanizado (Plano I.2.1; Hoja 12 de 14)
ENERGIA ELECTRICA	Disponible y en uso (Plano I.2.3; Hoja 13 de 15)

ABASTECIMIENTO DE AGUA	Disponible y en uso (Plano I.2.2; Hoja 13 de 15)
SANEAMIENTO	Disponible y en uso (Plano I.2.2; Hoja 13 de 15)
ALUMBRADO PUBLICO	Disponible y en uso (Plano I.2.3; Hoja 13 de 15)
COMUNICACIONES	Disponible red inalámbrica y en uso.

CONEXIONES EXTERIORES NECESARIAS PARA EL SUMINISTRO DE SERVICIOS	
ACCESO VIARIO	Integración con el viario urbano colindante.
ENERGIA ELECTRICA	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
ABASTECIMIENTO DE AGUA	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
SANEAMIENTO	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
ALUMBRADO PUBLICO	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
COMUNICACIONES	Conectado con la red inalámbrica municipal.

RIESGOS A LOS QUE PUEDEN ESTAR SOMETIDOS LOS TERRENOS	No existen.
--	-------------

LIMITACIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACION SECTORIAL	
CARRETERAS	Carece de afección
VIAS PECUARIAS	Carece de afección
CAUCES PUBLICOS	Carece de afección
AMBIENTALES	Carece de afección.
PATRIMONIO HISTORICO	Carece de afección.

DIAGNOSTICO	
DE SU SITUACIÓN RESPECTO DEL MODELO DE ASENTAMIENTOS QUE ESTABLECE EL PGOU	El asentamiento se encuentra colindante al suelo urbano de Los Cojos-Los Gilabertes e integrado en su trama urbana.
RESPECTO DE LA CLASE Y LA CATEGORÍA DEL SUELO DONDE SE SITÚA SEGÚN EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE	El asentamiento se ubica en Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, en terrenos sin riesgos conocidos y sin afecciones sectoriales que lo limiten.
RESPECTO DE LA PARCELACIÓN DEL SUELO	El suelo no se encuentra jurídicamente parcelado por lo que no existe inconveniente para su reparcelación en el proceso de desarrollo urbanístico.
RESPECTO DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES	Se encuentran finalizadas y habitadas
RESPECTO DE SU GRADO DE CONSOLIDACION	Su grado de consolidación es superior al establecido en el art. 45.1.b) LOUA por lo que puede incorporarse con la clasificación de suelo urbano no consolidado
RESPECTO DE SU COMPATIBILIDAD CON EL MODELO TERRITORIAL Y URBANISTICO DEL PGOU.	El asentamiento se encuentra integrado en la trama del suelo urbano colindante por lo que es compatible con el modelo territorial y urbanístico del municipio.
RESPECTO DE LAS DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES.	Si existe suelo disponible para la implantación de las dotaciones. Dado el reducido número de viviendas que lo compone es compatible con el nivel de dotaciones existente en el núcleo urbano en el que se integra.
RESPECTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS DE QUE DISPONE.	Dispone de todos los servicios e infraestructuras necesarios y estos se encuentran en funcionamiento prestando servicio a las viviendas construidas.

CONCLUSIONES:	<p>Es viable la integración del asentamiento en la ordenación urbanística propuesta por el PGOU.</p> <p>El asentamiento es viable técnica y jurídicamente dado su grado de consolidación por la edificación y las dotaciones, infraestructuras y servicios de los que dispone.</p> <p>El asentamiento es viable económicamente dado que el valor de las edificaciones e infraestructuras realizadas supera el coste de inversión necesario para su regularización.</p>
PROPUESTA DE INTEGRACIÓN EN EL PGOU	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

INVENTARIO DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS; FICHA Nº 14

DENOMINACION	EL PRADO
MATRICULA	A-12
LOCALIZACION	Plano O.1 (Hoja 3 y 4 de 5) Plano O.2 (Hoja 6 de 15)
CLASE Y CATEGORIA DE SUELO	Suelo No Urbanizable de Carácter Natural y Rural: Uso Preferentemente Agrícola
PROCESO HISTORICO DE IMPLANTACION	Construcción irregular entre los años 2004 y 2009 como prolongación de la edificación y urbanización del núcleo urbano colindante

PARCELAS Y LAS EDIFICACIONES EXISTENTES; CARACTERÍSTICAS BÁSICAS	
VIVIENDAS CONSTRUIDAS	0 Viviendas (piscina)
VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCION POSIBLES	0 viviendas.

CARACTERISTICAS DE LAS EDIFICACIONES	Viviendas Unifamiliares asiladas en parcelas mínimas de 600 m ² . Superficie construida media 225 m ² . Parcela ajardinada usualmente con piscina.
PROPIEDAD DE LAS EDIFICACIONES	Mayoritariamente las edificaciones son el domicilio habitual de sus ocupantes. No han tenido acceso a un título público al no haberse materializado jurídicamente la parcelación del suelo ni haberse obtenido la licencia de obras. Disponen de un contrato privado de compra.
PARCELACION.	La parcelación materializada real en la mayoría de los casos no ha accedido al catastro ni al registro de la propiedad.

DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES	
SUELO PARA DOTACIONES	Se han realizado las cesiones para dotaciones que se describen en la figura 4.
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS CONSTRUIDOS	No se encuentran construidos.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS INTERIORES AL ASENTAMIENTO	
ACCESO VIARIO	Urbanizado (Plano I.2.1; Hoja 6 de 14)
ENERGIA ELECTRICA	Disponible y en uso (Plano I.2.3; Hoja 7 de 15)
ABASTECIMIENTO DE AGUA	Disponible y en uso (Plano I.2.2; Hoja 7 de 15)
SANEAMIENTO	Disponible y en uso (Plano I.2.2; Hoja 7 de 15)
ALUMBRADO PUBLICO	Disponible y en uso (Plano I.2.3; Hoja 7 de 15)
COMUNICACIONES	Disponible red inalámbrica y en uso.

CONEXIONES EXTERIORES NECESARIAS PARA EL SUMINISTRO DE SERVICIOS	
ACCESO VIARIO	Integración con el viario urbano colindante.
ENERGIA ELECTRICA	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
ABASTECIMIENTO DE AGUA	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
SANEAMIENTO	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
ALUMBRADO PUBLICO	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
COMUNICACIONES	Conectado con la red inalámbrica municipal.

RIESGOS A LOS QUE PUEDEN ESTAR SOMETIDOS LOS TERRENOS	No existen.
--	-------------

LIMITACIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACION SECTORIAL	
CARRETERAS	Carece de afección.
VIAS PECUARIAS	Si.
CAUCES PUBLICOS	Carece de afección.
AMBIENTALES	Carece de afección.
PATRIMONIO HISTORICO	Carece de afección.

DIAGNOSTICO	
SU SITUACIÓN RESPECTO DEL MODELO DE ASENTAMIENTOS QUE ESTABLECE EL PGOU	El asentamiento se encuentra colindante al suelo urbano de El Prado e integrado en su trama urbana.
RESPECTO DE LA CLASE Y LA CATEGORÍA DEL SUELO DONDE SE SITÚA SEGÚN EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE	El asentamiento se ubica en Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, en terrenos sin riesgos conocidos y sin afecciones sectoriales que lo limiten.
RESPECTO DE LA PARCELACIÓN DEL SUELO	El suelo no se encuentra jurídicamente parcelado por lo que no existe inconveniente para su reparcelación en el proceso de desarrollo urbanístico.
RESPECTO DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES	Se encuentran finalizadas y habitadas
RESPECTO DE SU GRADO DE CONSOLIDACION	Su grado de consolidación es superior al establecido en el art. 45.1.b) LOUA por lo que puede incorporarse con la clasificación de suelo urbano no consolidado
RESPECTO DE SU COMPATIBILIDAD CON EL MODELO TERRITORIAL Y URBANISTICO DEL PGOU.	El asentamiento se encuentra integrado en la trama del suelo urbano colindante por lo que es compatible con el modelo territorial y urbanístico del municipio.
RESPECTO DE LAS DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES.	No existe suelo disponible para la implantación de las dotaciones por encontrarse consolidado por la edificación. Dado el reducido número de viviendas que lo compone es compatible con el nivel de dotaciones existente en el núcleo urbano en el que se integra.
RESPECTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS DE QUE DISPONE.	Dispone de todos los servicios e infraestructuras necesarios y estos se encuentran en funcionamiento prestando servicio a las viviendas construidas.

CONCLUSIONES:	<p>Es viable la integración del asentamiento en la ordenación urbanística propuesta por el PGOU.</p> <p>El asentamiento es viable técnica y jurídicamente dado su grado de consolidación por la edificación y las dotaciones, infraestructuras y servicios de los que dispone.</p> <p>El asentamiento es viable económicamente dado que el valor de las edificaciones e infraestructuras realizadas supera el coste de inversión necesario para su regularización.</p>
PROPUESTA DE INTEGRACIÓN EN EL PGOU	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

INVENTARIO DE ASENTAMIENTOS URBANISTICOS; FICHA Nº 15

DENOMINACION	EL CHOPO
MATRICULA	A-13
LOCALIZACION	Plano O.1 (Hoja 4 y 5 de 5) Plano O.2 (Hoja 11 de 15)
CLASE Y CATEGORIA DE SUELO	Suelo No Urbanizable de Carácter Natural y Rural: Uso Preferentemente Agrícola
PROCESO HISTORICO DE IMPLANTACION	Construcción irregular entre los años 2004 y 2009 como prolongación de la edificación y urbanización del núcleo urbano colindante

PARCELAS Y LAS EDIFICACIONES EXISTENTES; CARACTERÍSTICAS BÁSICAS	
VIVIENDAS CONSTRUIDAS	2 Viviendas; Ubicación según Figura 2
VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCION POSIBLES	0 viviendas.
CARACTERISTICAS DE LAS EDIFICACIONES	Viviendas Unifamiliares asiladas en parcelas mínimas de 600 m ² . Superficie construida media 225 m ² . Parcela ajardinada usualmente con piscina.

PROPIEDAD DE LAS EDIFICACIONES	Mayoritariamente las edificaciones son el domicilio habitual de sus ocupantes. No han tenido acceso a un título público al no haberse materializado jurídicamente la parcelación del suelo ni haberse obtenido la licencia de obras. Disponen de un contrato privado de compra.
PARCELACION.	Según figura 3: estructura de la propiedad. La parcelación materializada real en la mayoría de los casos no ha accedido al catastro ni al registro de la propiedad.

DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES	
SUELO PARA DOTACIONES	Se han realizado las cesiones para dotaciones que se describen en la figura 4.
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS CONSTRUIDOS	No se encuentran construidos.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS INTERIORES AL ASENTAMIENTO	
ACCESO VIARIO	Urbanizado (Plano I.2.1; Hoja 11 de 14)
ENERGIA ELECTRICA	Disponible y en uso (Plano I.2.3; Hoja 12 de 15)
ABASTECIMIENTO DE AGUA	Disponible y en uso (Plano I.2.2; Hoja 12 de 15)
SANEAMIENTO	Disponible y en uso (Plano I.2.2; Hoja 12 de 15)
ALUMBRADO PUBLICO	Disponible y en uso (Plano I.2.3; Hoja 12 de 15)
COMUNICACIONES	Disponible red inalámbrica y en uso.

CONEXIONES EXTERIORES NECESARIAS PARA EL SUMINISTRO DE SERVICIOS	
ACCESO VIARIO	Integración con el viario urbano colindante.
ENERGIA ELECTRICA	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
ABASTECIMIENTO DE AGUA	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
SANEAMIENTO	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
ALUMBRADO PUBLICO	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
COMUNICACIONES	Conectado con la red inalámbrica municipal.

RIESGOS A LOS QUE PUEDEN ESTAR SOMETIDOS LOS TERRENOS	No existen.
--	-------------

LIMITACIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACION SECTORIAL	
CARRETERAS	Si.
VIAS PECUARIAS	Si.
CAUCES PUBLICOS	Si.
AMBIENTALES	Carece de afección.
PATRIMONIO HISTORICO	Carece de afección.

DIAGNOSTICO	
DE SU SITUACIÓN RESPECTO DEL MODELO DE ASENTAMIENTOS QUE ESTABLECE EL PGOU	El asentamiento se encuentra colindante al suelo urbano de El Chopo e integrado en su trama urbana.
RESPECTO DE LA CLASE Y LA CATEGORÍA DEL SUELO DONDE SE SITÚA SEGÚN EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE	El asentamiento se ubica en Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, en terrenos sin riesgos conocidos y sin afecciones sectoriales que lo limiten.
RESPECTO DE LA PARCELACIÓN DEL SUELO	El suelo no se encuentra jurídicamente parcelado por lo que no existe inconveniente para su reparcelación en el proceso de desarrollo urbanístico.
RESPECTO DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES	Se encuentran finalizadas y habitadas
RESPECTO DE SU GRADO DE CONSOLIDACION	Su grado de consolidación es superior al establecido en el art. 45.1.b) LOUA por lo que puede incorporarse con la clasificación de suelo urbano no consolidado
RESPECTO DE SU COMPATIBILIDAD CON EL MODELO TERRITORIAL Y URBANISTICO DEL PGOU.	El asentamiento se encuentra integrado en la trama del suelo urbano colindante por lo que es compatible con el modelo territorial y urbanístico del municipio.
RESPECTO DE LAS DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES.	No existe suelo disponible para la implantación de las dotaciones por encontrarse consolidado por la edificación. Dado el reducido número de viviendas que lo compone es compatible con el nivel de dotaciones existente en el núcleo urbano en el que se integra.
RESPECTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS DE QUE DISPONE.	Dispone de todos los servicios e infraestructuras necesarios y estos se encuentran en funcionamiento prestando servicio a las viviendas construidas.

CONCLUSIONES:	<p>Es viable la integración del asentamiento en la ordenación urbanística propuesta por el PGOU.</p> <p>El asentamiento es viable técnica y jurídicamente dado su grado de consolidación por la edificación y las dotaciones, infraestructuras y servicios de los que dispone.</p> <p>El asentamiento es viable económicamente dado que el valor de las edificaciones e infraestructuras realizadas supera el coste de inversión necesario para su regularización.</p>
PROPUESTA DE INTEGRACIÓN EN EL PGOU	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

INVENTARIO DE ASENTAMIENTOS URBANISTICOS; FICHA Nº 16

DENOMINACION	LOS REQUENAS
MATRICULA	A-14
LOCALIZACION	Plano O.1 (Hoja 4 y 5 de 5) Plano O.2 (Hoja 11 de 15)
CLASE Y CATEGORIA DE SUELO	Suelo No Urbanizable de Carácter Natural y Rural: Uso Preferentemente Agrícola
PROCESO HISTORICO DE IMPLANTACION	Construcción irregular entre los años 2004 y 2009 como prolongación de la edificación y urbanización del núcleo urbano colindante

PARCELAS Y LAS EDIFICACIONES EXISTENTES; CARACTERÍSTICAS BÁSICAS	
VIVIENDAS CONSTRUIDAS	31 Viviendas; Ubicación según Figura 2
VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCION POSIBLES	16 viviendas.
CARACTERISTICAS DE LAS EDIFICACIONES	Viviendas Unifamiliares asiladas en parcelas mínimas de 600 m ² . Superficie construida media 225 m ² . Parcela ajardinada usualmente con piscina.

PROPIEDAD DE LAS EDIFICACIONES	Mayoritariamente las edificaciones son el domicilio habitual de sus ocupantes. No han tenido acceso a un título público al no haberse materializado jurídicamente la parcelación del suelo ni haberse obtenido la licencia de obras. Disponen de un contrato privado de compra.
PARCELACION.	Según figura 3: estructura de la propiedad. La parcelación materializada real en la mayoría de los casos no ha accedido al catastro ni al registro de la propiedad.

DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES	
SUELO PARA DOTACIONES	Se han realizado las cesiones para dotaciones que se describen en la figura 4.
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS CONSTRUIDOS	No se encuentran construidos.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS INTERIORES AL ASENTAMIENTO	
ACCESO VIARIO	Urbanizado (Plano I.2.1; Hoja 11 de 14)
ENERGIA ELECTRICA	Disponible y en uso (Plano I.2.3; Hoja 12 de 15)
ABASTECIMIENTO DE AGUA	Disponible y en uso (Plano I.2.2; Hoja 12 de 15)
SANEAMIENTO	Disponible y en uso (Plano I.2.2; Hoja 12 de 15)
ALUMBRADO PUBLICO	Disponible y en uso (Plano I.2.3; Hoja 12 de 15)
COMUNICACIONES	Disponible red inalámbrica y en uso.

CONEXIONES EXTERIORES NECESARIAS PARA EL SUMINISTRO DE SERVICIOS	
ACCESO VIARIO	Integración con el viario urbano colindante.
ENERGIA ELECTRICA	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
ABASTECIMIENTO DE AGUA	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
SANEAMIENTO	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
ALUMBRADO PUBLICO	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
COMUNICACIONES	Conectado con la red inalámbrica municipal.

RIESGOS A LOS QUE PUEDEN ESTAR SOMETIDOS LOS TERRENOS	No existen.
--	-------------

LIMITACIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACION SECTORIAL	
CARRETERAS	Si.
VIAS PECUARIAS	Carece de afección.
CAUCES PUBLICOS	Si.
AMBIENTALES	Carece de afección.
PATRIMONIO HISTORICO	Carece de afección.

DIAGNOSTICO	
DE SU SITUACIÓN RESPECTO DEL MODELO DE ASENTAMIENTOS QUE ESTABLECE EL PGOU	El asentamiento se encuentra colindante al suelo urbano de Los Requeñas e integrado en su trama urbana.
RESPECTO DE LA CLASE Y LA CATEGORÍA DEL SUELO DONDE SE SITÚA SEGÚN EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE	El asentamiento se ubica en Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, en terrenos sin riesgos conocidos y sin afecciones sectoriales que lo limiten.
RESPECTO DE LA PARCELACIÓN DEL SUELO	El suelo no se encuentra jurídicamente parcelado por lo que no existe inconveniente para su reparcelación en el proceso de desarrollo urbanístico.
RESPECTO DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES	Se encuentran finalizadas y habitadas
RESPECTO DE SU GRADO DE CONSOLIDACION	Su grado de consolidación es superior al establecido en el art. 45.1.b) LOUA por lo que puede incorporarse con la clasificación de suelo urbano no consolidado
RESPECTO DE SU COMPATIBILIDAD CON EL MODELO TERRITORIAL Y URBANISTICO DEL PGOU.	El asentamiento se encuentra integrado en la trama del suelo urbano colindante por lo que es compatible con el modelo territorial y urbanístico del municipio.
RESPECTO DE LAS DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES.	Si existe suelo disponible para la implantación de las dotaciones. Dado el reducido número de viviendas que lo compone es compatible con el nivel de dotaciones existente en el núcleo urbano en el que se integra.
RESPECTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS DE QUE DISPONE.	Dispone de todos los servicios e infraestructuras necesarios y estos se encuentran en funcionamiento prestando servicio a las viviendas construidas.

CONCLUSIONES:	<p>Es viable la integración del asentamiento en la ordenación urbanística propuesta por el PGOU.</p> <p>El asentamiento es viable técnica y jurídicamente dado su grado de consolidación por la edificación y las dotaciones, infraestructuras y servicios de los que dispone.</p> <p>El asentamiento es viable económicamente dado que el valor de las edificaciones e infraestructuras realizadas supera el coste de inversión necesario para su regularización.</p>
PROPUESTA DE INTEGRACIÓN EN EL PGOU	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

INVENTARIO DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS; FICHA Nº 17

DENOMINACION	LOS COLORAOS
MATRICULA	A-15
LOCALIZACION	Plano O.1 (Hoja 5 de 5) Plano O.2 (Hoja 13 de 15)
CLASE Y CATEGORIA DE SUELO	Suelo No Urbanizable de Carácter Natural y Rural: Uso Preferentemente Agrícola
PROCESO HISTORICO DE IMPLANTACION	Construcción irregular entre los años 2004 y 2009 como prolongación de la edificación y urbanización del núcleo urbano colindante

PARCELAS Y LAS EDIFICACIONES EXISTENTES; CARACTERÍSTICAS BÁSICAS	
VIVIENDAS CONSTRUIDAS	14 Viviendas; Ubicación según Figura 2
VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCION PO	10 viviendas.
CARACTERISTICAS DE LAS EDIFICACIONES	Viviendas Unifamiliares asiladas en parcelas mínimas de 600 m ² . Superficie construida media 225 m ² . Parcela ajardinada usualmente con piscina.

PROPIEDAD DE LAS EDIFICACIONES	Mayoritariamente las edificaciones son el domicilio habitual de sus ocupantes. No han tenido acceso a un título público al no haberse materializado jurídicamente la parcelación del suelo ni haberse obtenido la licencia de obras. Disponen de un contrato privado de compra.
PARCELACION.	Según figura 3: estructura de la propiedad. La parcelación materializada real en la mayoría de los casos no ha accedido al catastro ni al registro de la propiedad.

DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES	
SUELO PARA DOTACIONES	Se han realizado las cesiones para dotaciones que se describen en la figura 4.
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS CONSTRUIDOS	No se encuentran construidos.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS INTERIORES AL ASENTAMIENTO	
ACCESO VIARIO	Urbanizado (Plano I.2.1; Hoja 13 de 14)
ENERGIA ELECTRICA	Disponible y en uso (Plano I.2.3; Hoja 14 de 15)
ABASTECIMIENTO DE AGUA	Disponible y en uso (Plano I.2.2; Hoja 14 de 15)
SANEAMIENTO	Disponible y en uso (Plano I.2.2; Hoja 14 de 15)
ALUMBRADO PUBLICO	Disponible y en uso (Plano I.2.3; Hoja 14 de 15)
COMUNICACIONES	Disponible red inalámbrica y en uso.

CONEXIONES EXTERIORES NECESARIAS PARA EL SUMINISTRO DE SERVICIOS	
ACCESO VIARIO	Integración con el viario urbano colindante.
ENERGIA ELECTRICA	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
ABASTECIMIENTO DE AGUA	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
SANEAMIENTO	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
ALUMBRADO PUBLICO	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
COMUNICACIONES	Conectado con la red inalámbrica municipal.

RIESGOS A LOS QUE PUEDEN ESTAR SOMETIDOS LOS TERRENOS	No existen.
--	-------------

LIMITACIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACION SECTORIAL	
CARRETERAS	Si.
VIAS PECUARIAS	Si.
CAUCES PUBLICOS	Carece de afección.
AMBIENTALES	Carece de afección.
PATRIMONIO HISTORICO	Carece de afección.

DIAGNOSTICO	
DE SU SITUACIÓN RESPECTO DEL MODELO DE ASENTAMIENTOS QUE ESTABLECE EL PGOU	El asentamiento se encuentra colindante al suelo urbano de Los Coloraos e integrado en su trama urbana.
RESPECTO DE LA CLASE Y LA CATEGORÍA DEL SUELO DONDE SE SITÚA SEGÚN EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE	El asentamiento se ubica en Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, en terrenos sin riesgos conocidos y sin afecciones sectoriales que lo limiten.
RESPECTO DE LA PARCELACIÓN DEL SUELO	El suelo no se encuentra jurídicamente parcelado por lo que no existe inconveniente para su reparcelación en el proceso de desarrollo urbanístico.
RESPECTO DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES	Se encuentran finalizadas y habitadas
RESPECTO DE SU GRADO DE CONSOLIDACION	Su grado de consolidación no alcanza el establecido en el art. 45.1.b) LOUA por lo que puede incorporarse a la ordenación del PGOU con la clasificación de suelo urbanizable sectorizado.
RESPECTO DE SU COMPATIBILIDAD CON EL MODELO TERRITORIAL Y URBANISTICO DEL PGOU.	El asentamiento se encuentra integrado en la trama del suelo urbano colindante por lo que es compatible con el modelo territorial y urbanístico del municipio.
RESPECTO DE LAS DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES.	Si existe suelo disponible para la implantación de las dotaciones. Dado el reducido número de viviendas que lo compone es compatible con el nivel de dotaciones existente en el núcleo urbano en el que se integra.
RESPECTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS DE QUE DISPONE.	Dispone de todos los servicios e infraestructuras necesarios y estos se encuentran en funcionamiento prestando servicio a las viviendas construidas.

CONCLUSIONES:	<p>Es viable la integración del asentamiento en la ordenación urbanística propuesta por el PGOU.</p> <p>El asentamiento es viable técnica y jurídicamente dado su grado de consolidación por la edificación y las dotaciones, infraestructuras y servicios de los que dispone.</p> <p>El asentamiento es viable económicamente dado que el valor de las edificaciones e infraestructuras realizadas supera el coste de inversión necesario para su regularización.</p>
PROPUESTA DE INTEGRACIÓN EN EL PGOU	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

INVENTARIO DE ASENTAMIENTOS URBANISTICOS; FICHA Nº 18

DENOMINACION	LOS HUEVANILLAS
MATRICULA	A-16
LOCALIZACION	Plano O.1 (Hoja 5 de 5) Plano O.2 (Hoja 13 de 15)
CLASE Y CATEGORIA DE SUELO	Suelo No Urbanizable de Carácter Natural y Rural: Uso Preferentemente Agrícola
PROCESO HISTORICO DE IMPLANTACION	Construcción irregular entre los años 2004 y 2009 como prolongación de la edificación y urbanización del núcleo urbano colindante

PARCELAS Y LAS EDIFICACIONES EXISTENTES; CARACTERÍSTICAS BÁSICAS	
VIVIENDAS CONSTRUIDAS	3 Vivienda; Ubicación según Figura 2
VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCION POSIBLES	1 viviendas.

CARACTERISTICAS DE LAS EDIFICACIONES	Viviendas Unifamiliares asiladas en parcelas mínimas de 600 m ² . Superficie construida media 225 m ² . Parcela ajardinada usualmente con piscina.
PROPIEDAD DE LAS EDIFICACIONES	Mayoritariamente las edificaciones son el domicilio habitual de sus ocupantes. No han tenido acceso a un título público al no haberse materializado jurídicamente la parcelación del suelo ni haberse obtenido la licencia de obras. Disponen de un contrato privado de compra.
PARCELACION.	Según figura 3: estructura de la propiedad. La parcelación materializada real en la mayoría de los casos no ha accedido al catastro ni al registro de la propiedad.

DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES	
SUELO PARA DOTACIONES	Se han realizado las cesiones para dotaciones que se describen en la figura 4.
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS CONSTRUIDOS	No se encuentran construidos.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS INTERIORES AL ASENTAMIENTO	
ACCESO VIARIO	Urbanizado (Plano I.2.1; Hoja 13 de 14)
ENERGIA ELECTRICA	Disponible y en uso (Plano I.2.3; Hoja 14 de 15)
ABASTECIMIENTO DE AGUA	Disponible y en uso (Plano I.2.2; Hoja 14 de 15)
SANEAMIENTO	Disponible y en uso (Plano I.2.2; Hoja 14 de 15)
ALUMBRADO PUBLICO	Disponible y en uso (Plano I.2.3; Hoja 14 de 15)
COMUNICACIONES	Disponible red inalámbrica y en uso.

CONEXIONES EXTERIORES NECESARIAS PARA EL SUMINISTRO DE SERVICIOS	
ACCESO VIARIO	Integración con el viario urbano colindante.
ENERGIA ELECTRICA	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
ABASTECIMIENTO DE AGUA	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
SANEAMIENTO	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
ALUMBRADO PUBLICO	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
COMUNICACIONES	Conectado con la red inalámbrica municipal.

RIESGOS A LOS QUE PUEDEN ESTAR SOMETIDOS LOS TERRENOS	No existen.
--	-------------

LIMITACIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACION SECTORIAL	
CARRETERAS	Carece de afección.
VIAS PECUARIAS	Carece de afección.
CAUCES PUBLICOS	Carece de afección.
AMBIENTALES	Carece de afección.
PATRIMONIO HISTORICO	Carece de afección.

DIAGNOSTICO	
DE SU SITUACIÓN RESPECTO DEL MODELO DE ASENTAMIENTOS QUE ESTABLECE EL PGOU	El asentamiento se encuentra colindante al suelo urbano de Los Huevanillas e integrado en su trama urbana.
RESPECTO DE LA CLASE Y LA CATEGORÍA DEL SUELO DONDE SE SITÚA SEGÚN EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE	El asentamiento se ubica en Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, en terrenos sin riesgos conocidos y sin afecciones sectoriales que lo limiten.
RESPECTO DE LA PARCELACIÓN DEL SUELO	El suelo no se encuentra jurídicamente parcelado por lo que no existe inconveniente para su reparcelación en el proceso de desarrollo urbanístico.
RESPECTO DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES	Se encuentran finalizadas y habitadas
RESPECTO DE SU GRADO DE CONSOLIDACION	Su grado de consolidación no alcanza el establecido en el art. 45.1.b) LOUA por lo que puede incorporarse a la ordenación del PGOU con la clasificación de suelo urbanizable sectorizado.
RESPECTO DE SU COMPATIBILIDAD CON EL MODELO TERRITORIAL Y URBANISTICO DEL PGOU.	El asentamiento se encuentra integrado en la trama del suelo urbano colindante por lo que es compatible con el modelo territorial y urbanístico del municipio.
RESPECTO DE LAS DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES.	Si existe suelo disponible para la implantación de las dotaciones. Dado el reducido número de viviendas que lo compone es compatible con el nivel de dotaciones existente en el núcleo urbano en el que se integra.
RESPECTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS DE QUE DISPONE.	Dispone de todos los servicios e infraestructuras necesarios y estos se encuentran en funcionamiento prestando servicio a las viviendas construidas.

CONCLUSIONES:	<p>Es viable la integración del asentamiento en la ordenación urbanística propuesta por el PGOU.</p> <p>El asentamiento es viable técnica y jurídicamente dado su grado de consolidación por la edificación y las dotaciones, infraestructuras y servicios de los que dispone.</p> <p>El asentamiento es viable económicamente dado que el valor de las edificaciones e infraestructuras realizadas supera el coste de inversión necesario para su regularización.</p>
PROPUESTA DE INTEGRACIÓN EN EL PGOU	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

INVENTARIO DE ASENTAMIENTOS URBANISTICOS; FICHA Nº 19

DENOMINACION	ARBOLEAS
MATRICULA	A-17
LOCALIZACION	Plano O.1 (Hoja 3 y 4 de 5) Plano O.2 (Hoja 4 de 15)
CLASE Y CATEGORIA DE SUELO	Suelo No Urbanizable de Carácter Natural y Rural: Uso Preferentemente Agrícola
PROCESO HISTORICO DE IMPLANTACION	Construcción irregular entre los años 2004 y 2009 como prolongación de la edificación y urbanización del núcleo urbano colindante

PARCELAS Y LAS EDIFICACIONES EXISTENTES; CARACTERÍSTICAS BÁSICAS	
VIVIENDAS CONSTRUIDAS	3 Viviendas; Ubicación según Figura 2
VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCION POSIBLES	0 viviendas.
CARACTERISTICAS DE LAS EDIFICACIONES	Viviendas Unifamiliares asiladas en parcelas mínimas de 600 m ² . Superficie construida media 225 m ² . Parcela ajardinada usualmente con piscina.
PROPIEDAD DE LAS EDIFICACIONES	Mayoritariamente las edificaciones son el domicilio habitual de sus ocupantes. No han tenido acceso a un título público al no haberse materializado jurídicamente la parcelación del suelo ni haberse obtenido la licencia de obras. Disponen de un contrato privado de compra.
PARCELACION.	Según figura 3: estructura de la propiedad. La parcelación materializada real en la mayoría de los casos no ha accedido al catastro ni al registro de la propiedad.

DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES	
SUELO PARA DOTACIONES	Se han realizado las cesiones para dotaciones que se describen en la figura 4.
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS CONSTRUIDOS	No se encuentran construidos.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS INTERIORES AL ASENTAMIENTO	
ACCESO VIARIO	Urbanizado (Plano I.2.1; Hoja 4 de 14)
ENERGIA ELECTRICA	Disponible y en uso (Plano I.2.3; Hoja 5 de 15)
ABASTECIMIENTO DE AGUA	Disponible y en uso (Plano I.2.2; Hoja 5 de 15)
SANEAMIENTO	Disponible y en uso (Plano I.2.2; Hoja 5 de 15)
ALUMBRADO PUBLICO	Disponible y en uso (Plano I.2.3; Hoja 5 de 15)
COMUNICACIONES	Disponible red inalámbrica y en uso.

CONEXIONES EXTERIORES NECESARIAS PARA EL SUMINISTRO DE SERVICIOS	
ACCESO VIARIO	Integración con el viario urbano colindante.
ENERGIA ELECTRICA	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
ABASTECIMIENTO DE AGUA	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
SANEAMIENTO	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
ALUMBRADO PUBLICO	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
COMUNICACIONES	Conectado con la red inalámbrica municipal.

RIESGOS A LOS QUE PUEDEN ESTAR SOMETIDOS LOS TERRENOS	No existen.
--	-------------

LIMITACIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACION SECTORIAL	
CARRETERAS	Carece de afección.
VIAS PECUARIAS	Carece de afección.
CAUCES PUBLICOS	Carece de afección.
AMBIENTALES	Carece de afección.
PATRIMONIO HISTORICO	Carece de afección.
DIAGNOSTICO	
DE SU SITUACIÓN RESPECTO DEL MODELO DE ASENTAMIENTOS QUE ESTABLECE EL PGOU	El asentamiento se encuentra colindante al suelo urbano de Arboleas e integrado en su trama urbana.
RESPECTO DE LA CLASE Y LA CATEGORÍA DEL SUELO DONDE SE SITÚA SEGÚN EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE	El asentamiento se ubica en Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, en terrenos sin riesgos conocidos y sin afecciones sectoriales que lo limiten.
RESPECTO DE LA PARCELACIÓN DEL SUELO	El suelo no se encuentra jurídicamente parcelado por lo que no existe inconveniente para su reparcelación en el proceso de desarrollo urbanístico.
RESPECTO DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES	Se encuentran finalizadas y habitadas
RESPECTO DE SU GRADO DE CONSOLIDACION	Su grado de consolidación es superior al establecido en el art. 45.1.b) LOUA por lo que puede incorporarse con la clasificación de suelo urbano no consolidado
RESPECTO DE SU COMPATIBILIDAD CON EL MODELO TERRITORIAL Y URBANISTICO DEL PGOU.	El asentamiento se encuentra integrado en la trama del suelo urbano colindante por lo que es compatible con el modelo territorial y urbanístico del municipio.
RESPECTO DE LAS DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES.	No existe suelo disponible para la implantación de las dotaciones por encontrarse consolidado por la edificación. Dado el reducido número de viviendas que lo compone es compatible con el nivel de dotaciones existente en el núcleo urbano en el que se integra.

RESPECTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS DE QUE DISPONE.	Dispone de todos los servicios e infraestructuras necesarios y estos se encuentran en funcionamiento prestando servicio a las viviendas construidas.
CONCLUSIONES:	Es viable la integración del asentamiento en la ordenación urbanística propuesta por el PGOU. El asentamiento es viable técnica y jurídicamente dado su grado de consolidación por la edificación y las dotaciones, infraestructuras y servicios de los que dispone. El asentamiento es viable económicamente dado que el valor de las edificaciones e infraestructuras realizadas supera el coste de inversión necesario para su regularización.
PROPUESTA DE INTEGRACIÓN EN EL PGOU	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

INVENTARIO DE ASENTAMIENTOS URBANISTICOS; FICHA Nº 20

DENOMINACION	LA CINTA
MATRICULA	A-18
LOCALIZACION	Plano O.1 (Hoja 4 de 5) Plano O.2 (Hoja 8 de 15)
CLASE Y CATEGORIA DE SUELO	Suelo No Urbanizable de Carácter Natural y Rural: Uso Preferentemente Agrícola
PROCESO HISTORICO DE IMPLANTACION	Construcción irregular entre los años 2004 y 2009 como prolongación de la edificación y urbanización del núcleo urbano colindante

PARCELAS Y LAS EDIFICACIONES EXISTENTES; CARACTERÍSTICAS BÁSICAS	
VIVIENDAS CONSTRUIDAS	4 Viviendas; Ubicación según Figura 2
VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCION POSIBLES	6 viviendas.
CARACTERISTICAS DE LAS EDIFICACIONES	Viviendas Unifamiliares asiladas en parcelas mínimas de 600 m ² . Superficie construida media 225 m ² . Parcela ajardinada usualmente con piscina.
PROPIEDAD DE LAS EDIFICACIONES	Mayoritariamente las edificaciones son el domicilio habitual de sus ocupantes. No han tenido acceso a un título público al no haberse materializado jurídicamente la parcelación del suelo ni haberse obtenido la licencia de obras. Disponen de un contrato privado de compra.
PARCELACION.	Según figura 3: estructura de la propiedad. La parcelación materializada real en la mayoría de los casos no ha accedido al catastro ni al registro de la propiedad.

DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES	
SUELO PARA DOTACIONES	Se han realizado las cesiones para dotaciones que se describen en la figura 4.
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS CONSTRUIDOS	No se encuentran construidos.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS INTERIORES AL ASENTAMIENTO	
ACCESO VIARIO	Urbanizado (Plano I.2.1; Hoja 8 de 14)
ENERGIA ELECTRICA	Disponible y en uso (Plano I.2.3; Hoja 9 de 15)

ABASTECIMIENTO DE AGUA	Disponible y en uso (Plano I.2.2; Hoja 9 de 15)
SANEAMIENTO	Disponible y en uso (Plano I.2.2; Hoja 9 de 15)
ALUMBRADO PUBLICO	Disponible y en uso (Plano I.2.3; Hoja 9 de 15)
COMUNICACIONES	Disponible red inalámbrica y en uso.

CONEXIONES EXTERIORES NECESARIAS PARA EL SUMINISTRO DE SERVICIOS	
ACCESO VIARIO	Integración con el viario urbano colindante.
ENERGIA ELECTRICA	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
ABASTECIMIENTO DE AGUA	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
SANEAMIENTO	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
ALUMBRADO PUBLICO	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
COMUNICACIONES	Conectado con la red inalámbrica municipal.

RIESGOS A LOS QUE PUEDEN ESTAR SOMETIDOS LOS TERRENOS	No existen.
--	-------------

LIMITACIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACION SECTORIAL	
CARRETERAS	Si.
VIAS PECUARIAS	Si.
CAUCES PUBLICOS	Si.
AMBIENTALES	Carece de afección.
PATRIMONIO HISTORICO	Carece de afección.

DIAGNOSTICO	
RESPECTO MODELO DE ASENTAMIENTOS QUE ESTABLECE EL PGOU	El asentamiento se encuentra colindante al suelo urbano de La Cinta e integrado en su trama urbana.
RESPECTO DE LA CLASE Y LA CATEGORÍA DEL SUELO DONDE SE SITÚA SEGÚN EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE	El asentamiento se ubica en Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, en terrenos sin riesgos conocidos y sin afecciones sectoriales que lo limiten.
RESPECTO DE LA PARCELACIÓN DEL SUELO	El suelo no se encuentra jurídicamente parcelado por lo que no existe inconveniente para su reparcelación en el proceso de desarrollo urbanístico.
RESPECTO DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES	Se encuentran finalizadas y habitadas
RESPECTO DE SU GRADO DE CONSOLIDACION	Su grado de consolidación no alcanza el establecido en el art. 45.1.b) LOUA por lo que puede incorporarse a la ordenación del PGOU con la clasificación de suelo urbanizable sectorizado.
RESPECTO DE SU COMPATIBILIDAD CON EL MODELO TERRITORIAL Y URBANISTICO DEL PGOU.	El asentamiento se encuentra integrado en la trama del suelo urbano colindante por lo que es compatible con el modelo territorial y urbanístico del municipio.
RESPECTO DE LAS DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES.	Si existe suelo disponible para la implantación de las dotaciones. Dado el reducido número de viviendas que lo compone es compatible con el nivel de dotaciones existente en el núcleo urbano en el que se integra.
RESPECTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS DE QUE DISPONE.	Dispone de todos los servicios e infraestructuras necesarios y estos se encuentran en funcionamiento prestando servicio a las viviendas construidas.

CONCLUSIONES:	<p>Es viable la integración del asentamiento en la ordenación urbanística propuesta por el PGOU.</p> <p>El asentamiento es viable técnica y jurídicamente dado su grado de consolidación por la edificación y las dotaciones, infraestructuras y servicios de los que dispone.</p> <p>El asentamiento es viable económicamente dado que el valor de las edificaciones e infraestructuras realizadas supera el coste de inversión necesario para su regularización.</p>
PROPUESTA DE INTEGRACIÓN EN EL PGOU	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

INVENTARIO DE ASENTAMIENTOS URBANISTICOS; FICHA Nº 21

DENOMINACION	VENTA MATEO
MATRICULA	A-19
LOCALIZACION	Plano O.1 (Hoja 3 de 5) Plano O.2 (Hoja 7 de 15)
CLASE Y CATEGORIA DE SUELO	Suelo No Urbanizable de Carácter Natural y Rural: Uso Preferentemente Agrícola
PROCESO HISTORICO DE IMPLANTACION	Construcción irregular entre los años 2004 y 2009 como prolongación de la edificación y urbanización del núcleo urbano colindante

PARCELAS Y LAS EDIFICACIONES EXISTENTES; CARACTERÍSTICAS BÁSICAS	
VIVIENDAS CONSTRUIDAS	5 Viviendas; Ubicación según Figura 2
VIVIENDAS DE NUEVA CONSTRUCCION POSIBLES	17 viviendas.

CARACTERISTICAS DE LAS EDIFICACIONES	Viviendas Unifamiliares asiladas en parcelas mínimas de 600 m ² . Superficie construida media 225 m ² . Parcela ajardinada usualmente con piscina.
PROPIEDAD DE LAS EDIFICACIONES	Mayoritariamente las edificaciones son el domicilio habitual de sus ocupantes. No han tenido acceso a un título público al no haberse materializado jurídicamente la parcelación del suelo ni haberse obtenido la licencia de obras. Disponen de un contrato privado de compra.
PARCELACION.	Según figura 3: estructura de la propiedad. La parcelación materializada real en la mayoría de los casos no ha accedido al catastro ni al registro de la propiedad.

DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES	
SUELO PARA DOTACIONES	Se han realizado las cesiones para dotaciones que se describen en la figura 4.
DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS CONSTRUIDOS	No se encuentran construidos.

INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS INTERIORES AL ASENTAMIENTO	
ACCESO VIARIO	Urbanizado (Plano I.2.1; Hoja 7 de 14)
ENERGIA ELECTRICA	Disponible y en uso (Plano I.2.3; Hoja 8 de 15)
ABASTECIMIENTO DE AGUA	Disponible y en uso (Plano I.2.2; Hoja 8 de 15)
SANEAMIENTO	Disponible y en uso (Plano I.2.2; Hoja 8 de 15)
ALUMBRADO PUBLICO	Disponible y en uso (Plano I.2.3; Hoja 8 de 15)
COMUNICACIONES	Disponible red inalámbrica y en uso.

CONEXIONES EXTERIORES NECESARIAS PARA EL SUMINISTRO DE SERVICIOS	
ACCESO VIARIO	Integración con el viario urbano colindante.
ENERGIA ELECTRICA	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
ABASTECIMIENTO DE AGUA	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
SANEAMIENTO	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
ALUMBRADO PUBLICO	Conectado con la red del núcleo urbano colindante.
COMUNICACIONES	Conectado con la red inalámbrica municipal.

RIESGOS A LOS QUE PUEDEN ESTAR SOMETIDOS LOS TERRENOS	No existen.
--	-------------

LIMITACIONES DERIVADAS DE LA LEGISLACION SECTORIAL	
CARRETERAS	Si.
VIAS PECUARIAS	Carece de afección.
CAUCES PUBLICOS	Carece de afección.
AMBIENTALES	Carece de afección.
PATRIMONIO HISTORICO	Carece de afección.

DIAGNOSTICO	
DE SU SITUACIÓN RESPECTO DEL MODELO DE ASENTAMIENTOS QUE ESTABLECE EL PGOU	El asentamiento se encuentra colindante al suelo urbano de Venta Mateo e integrado en su trama urbana.
RESPECTO DE LA CLASE Y LA CATEGORÍA DEL SUELO DONDE SE SITÚA SEGÚN EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE	El asentamiento se ubica en Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural, en terrenos sin riesgos conocidos y sin afecciones sectoriales que lo limiten.
RESPECTO DE LA PARCELACIÓN DEL SUELO	El suelo no se encuentra jurídicamente parcelado por lo que no existe inconveniente para su reparcelación en el proceso de desarrollo urbanístico.
RESPECTO DE LAS EDIFICACIONES EXISTENTES	Se encuentran finalizadas y habitadas
RESPECTO DE SU GRADO DE CONSOLIDACION	Su grado de consolidación no alcanza el establecido en el art. 45.1.b) LOUA por lo que puede incorporarse a la ordenación del PGOU con la clasificación de suelo urbanizable sectorizado.
RESPECTO DE SU COMPATIBILIDAD CON EL MODELO TERRITORIAL Y URBANISTICO DEL PGOU.	El asentamiento se encuentra integrado en la trama del suelo urbano colindante por lo que es compatible con el modelo territorial y urbanístico del municipio.
RESPECTO DE LAS DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS EXISTENTES.	Si existe suelo disponible para la implantación de las dotaciones. Dado el reducido número de viviendas que lo compone es compatible con el nivel de dotaciones existente en el núcleo urbano en el que se integra.
RESPECTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS DE QUE DISPONE.	Dispone de todos los servicios e infraestructuras necesarios y estos se encuentran en funcionamiento prestando servicio a las viviendas construidas.

CONCLUSIONES:	<p>Es viable la integración del asentamiento en la ordenación urbanística propuesta por el PGOU.</p> <p>El asentamiento es viable técnica y jurídicamente dado su grado de consolidación por la edificación y las dotaciones, infraestructuras y servicios de los que dispone.</p> <p>El asentamiento es viable económicamente dado que el valor de las edificaciones e infraestructuras realizadas supera el coste de inversión necesario para su regularización.</p>
PROPUESTA DE INTEGRACIÓN EN EL PGOU	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

4. RESUMEN DE LAS SUPERFICIES CORRESPONDIENTES A LOS DISTINTOS USOS PORMENORIZADOS PREDETERMINADOS POR ENCONTRARSE YA CONSOLIDADOS.

Se resumen en el siguiente cuadro:

ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS: SUPERFICIES PORMENORIZADAS POR USOS EXISTENTES (m ²)								
	NUCLEO	SUP. EDIF	NO EDIF	VIARIO	EQUIPAMIENTO.	ELP	SUP TOTAL	VIV edif
A-01	LOS HIGUERALES	10.487	0	839	0	479	11.585	9
A-02	LIMARIA	22.252	8.702	7.603	0	10.186	48.743	23
A-03	LOS MENCHONES	15.680	795	3.373	677	2.487	23.032	18
A-04	EL RULADOR	4.208	10.228	0	0	0	14.437	5
A-05	PERLA	32.258	5.843	5.971	0	2.120	46.192	48
A-06	EL GERMÁN	1.389	13.998	0	0	0	15.385	1
A-07	EL RINCÓN (1)	10.432	1.326	5.479	0	2.618	19.855	15
A-07	EL RINCÓN (2)	3.211	17.809	0	0	0	21.020	3
A-08	LOS CARRASCOS (1)	29.823	1.800	11.851	0	29.833	73.107	49
A-08	LOS CARRASCOS (2)	0	43.130	0	0	0	43.130	0
A-09	LOS GARCÍAS	13.145	1.600	4.924	1.320	2.404	23.383	14
A-10	LOS TORRES	20.752	2.451	7.420	4.728	6.858	42.209	31
A-11	LOS COJOS-LOS GILBERTES	5.946	2.937	1.318	0	1.746	11.945	10
A-12	EL PRADO	363	0	0	0	0	363	1
A-13	EL CHOPO	1.487	604	0	0	0	2.091	2
A-14	LOS REQUENAS	23.176	19.344	6.565	0	2.288	51.373	31
A-15	LOS COLORAOS	9.520	23.652	5.924	0	543	39.639	14
A-16	LOS HUEVANILLAS	1.781	4.150	773	0	0	6.704	3
A-17	ARBOLEAS	2.794	0	0	0	0	2.794	3
A-18	LA CINTA	4.804	8.349	4.043	0	0	17.196	4
A-19	VENTA MATEO	5.935	27.781	0	0	2.968	36.684	5
		219.414	194.497	65.881	6.725	64.340	550.857	289

ANEXO 2: DETERMINACIONES DE ORDENACION PARA LOS SUELOS CLASIFICADOS COMO SUELO URBANO NO CONSOLIDADO, COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION, FICHAS REGULADORAS y AREAS DE REPARTO.**1. DETERMINACIONES DE ORDENACION PARA LOS SUELOS CLASIFICADOS COMO URBANO NO CONSOLIDADO.**

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

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

TITULO IX.- NORMAS PARTICULARES DE SUELO URBANO.

Capítulo 7: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

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

1. *En esta categoría de suelo, la entrada en vigor del Plan General determina:*
 - a. *La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o área del suelo urbano en el marco de unidad de ejecución.*
 - b. *La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios en los términos que se deriven del sistema de actuación elegido, así como de los deberes del artículo anterior*
 - c. *El derecho de los propietarios al 90% del aprovechamiento medio del área de reparto al que se adscriba, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo anterior.*
 - d. *El derecho de los propietarios a la iniciativa y promoción de su transformación en los términos del sistema de actuación elegido.*
 - e. *La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio a los destinos previstos en el planeamiento.*

2. *Para el otorgamiento de la licencia de obras de edificación se precisa la aprobación del proyecto de reparcelación y de urbanización, y la urbanización completa de la parcela para que alcance su condición de solar y que deberá ser costeada por los propietarios del suelo que se urbaniza. Únicamente se admitirá la urbanización y edificación simultánea previo cumplimiento de las condiciones establecidas en estas normas.*

Artículo 9.7.2.- Régimen del Suelo Urbano No Consolidado: Areas de Reforma Interior coincidentes con asentamientos urbanísticos.

1. *Estos suelos se corresponden con los asentamientos urbanísticos integrados en la ordenación del PGOU como suelo urbano no consolidado.*
2. *Se delimita una unidad de ejecución por asentamiento, delimitación que puede ser modificada de acuerdo con lo establecido en el artículo 36.1 LOUA al objeto de facilitar la gestión.*
3. *El sistema de desarrollo es el de cooperación. En aplicación del art.19 del Decreto 2/2012 procederá su sustitución por el sistema de compensación cuando las personas que ostenten la titularidad de los terrenos y edificaciones lo soliciten y constituyan las garantías que aseguren la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con las reglas establecidas por el artículo 129 y siguientes de la LOUA.*
4. *Se delimita un área de reparto por asentamiento y ámbito de gestión.*
5. *Estos suelos tienen remitida su ordenación pormenorizada al desarrollo de un instrumento de planeamiento. Su régimen quedará sometido a lo que establezca la aprobación definitiva de dicho instrumento. Una vez establecida su ordenación pormenorizada se régimen es el establecido en el artículo 9.7.1.*
6. *En aplicación del Artículo 10.1.A).b) LOUA no se establece reserva para vivienda protegida, compensándose esta exención con el incremento del 5 % de la cesión de terrenos destinados a dar cumplimiento al deber contemplado en el artículo 51.1.C).e) LOUA., cesión referida al aprovechamiento residencial que reste por materializarse. Esta determinación se justifica por la tipología, unifamiliar aislada, y la baja densidad establecida para este suelo, características por la que se consideran estos ámbitos no aptos para la construcción de vivienda protegida.*

7. *Derechos de los propietarios con terrenos en la situación que indica el artículo:*
- Tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico que resulte de aplicar a su superficie el 85 % del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente que reste por materializar.*
 - Tras la aprobación del planeamiento de desarrollo: los señalados en el artículo 9.7.1.*
8. *Deberes de los propietarios en la situación de indica este artículo:*
- Si el sistema se sustituye por el de compensación, transformar los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigidos legalmente. Este deber integra el de presentar el instrumento correspondiente de planeamiento, así como la documentación requerida para el establecimiento del sistema.*
 - Redactar el planeamiento de desarrollo de la Unidad de Ejecución que corresponda según las determinaciones de la ficha reguladora de cada unidad.*
 - Ceder obligatoriamente y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados a viales y dotaciones, así como, los sistemas generales incluidos e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención. El plan especial de cada unidad de ejecución establecerá las reservas para dotaciones conforme a los estándares mínimos establecidos en el Art. 17 de la LOUA pudiendo eximirse parcialmente estos cuando se den las circunstancias previstas en el apartado 2 de dicho artículo.*
 - Ceder obligatoriamente y gratuitamente al Municipio los terrenos ya urbanizados correspondientes al aprovechamiento lucrativo que le corresponde a la Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10 % del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución.*
 - Proceder a la equitativa distribución de beneficios y cargas derivadas del planeamiento, lo que exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.*
 - Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.*
 - Conservar las obras de urbanización y mantener las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción por el ayuntamiento.*
 - Solicitar y obtener licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transfor-*

mación o uso del suelo, natural o construido.

- i. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.*
- j. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.*
- k. Conservar y en su caso rehabilitar la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.*

Artículo 9.7.3.- Régimen del Suelo Urbano No Consolidado: Areas de Reforma Interior coincidentes con vacíos interiores de los núcleos de población derivados de la adaptación parcial a la LOUA de las NN.SS.

- 1. Estos suelos se corresponden con los vacíos existentes en el interior de los núcleos de población. Estos suelos provienen de la adaptación parcial de las NN.SS. a la LOUA.*
- 2. Se delimita una unidad de ejecución por núcleo de población. delimitación que puede ser modificada de acuerdo con lo establecido en el artículo 36.1 LOUA al objeto de facilitar la gestión*
- 3. El sistema de desarrollo es el de compensación.*
- 4. Estos suelos tienen remitida su ordenación pormenorizada al desarrollo de un instrumento de planeamiento. Su régimen quedará sometido a lo que establezca la aprobación definitiva de dicho instrumento.*
- 5. En aplicación del Artículo 10.1.A).b) LOUA no se establece reserva para vivienda protegida, compensándose esta exención con el incremento del 5 % de la cesión de terrenos destinados a dar cumplimiento al deber contemplado en el artículo 51.1.C).e) LOUA. Esta determinación se justifica por la tipología, unifamiliar aislada, y la baja densidad establecidas para este suelo, características por la que se consideran estos ámbitos no aptos para la construcción de vivienda protegida.*
- 6. Derechos de los propietarios con terrenos en la situación que indica el artículo:*

- a. *Tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico que resulte de aplicar a su superficie el 85% del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente.*
 - b. *Tras la aprobación del planeamiento de desarrollo: los señalados en el artículo 9.7.1.*
7. *Deberes de los propietarios con terrenos en la situación que indica el artículo:*
- a. *Transformar los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigidos legalmente. Este deber integra el de presentar el instrumento correspondiente de planeamiento, así como la documentación requerida para el establecimiento del sistema.*
 - b. *Los señalados en el artículo 9.7.2.8, epígrafes b) a k)*

Artículo 9.7.4.- La urbanización y edificación simultánea en el Suelo Urbano no Consolidado.

1. *Excepcionalmente podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar, siempre que se den la concurrencia de las siguientes circunstancias:*
 - a. *Que se encuentre establecida la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución.*
 - b. *Que se encuentre aprobado el proyecto de urbanización del ámbito de la ordenación.*
 - c. *Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización el Ayuntamiento estime previsible que a la conclusión de la edificación la parcela de la que se trate contará con todos los servicios necesarios para ostentar la condición de solar.*
 - d. *Que se presente compromiso de ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos por el planeamiento de modo simultáneo a las de edificación.*
 - e. *Que se presente compromiso de no utilizar la construcción en tanto no esté concluida íntegramente las obras de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.*
 - f. *La aprobación e inscripción registral del proyecto de reparcelación y que se acredite la titularidad registral de la parcela sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.*

- g. *Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.*
2. *La fianza se extenderá a todas las obras pendientes de ejecución, y su determinación se obtendrá considerando:*
- *Las obras pendientes de ejecución, su duración y su coste, incrementado por aplicación del IPC.*
 - *Las obras ya ejecutadas, su correcta ejecución y conservación y los daños que en las mismas puede ocasionar la ejecución simultánea de las obras de edificación, así como su adecuación al planeamiento.*
 - *Los gastos de conservación precisos hasta la recepción municipal de las obras de urbanización.*
3. *En actuaciones sistemáticas por cooperación el solicitante tendrá que haber financiado en su integridad los gastos de urbanización y gestión que resulten de la cuenta de liquidación provisional del proyecto de parcelación.*
4. *El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirientes al resarcimiento de los daños y perjuicios de los que les hubiere irrogado. Así mismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.*

Artículo 9.7.5.- Prioridades y plazos de edificación en Suelo Urbano no Consolidado.

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

plazo será de ocho meses desde la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo.

3. *Las obras de urbanización, deberán iniciarse en el plazo de doce meses de la aprobación del proyecto de urbanización y acabadas en el plazo que indique el referido proyecto de urbanización, o en su defecto en el plazo máximo de treinta meses.*
4. *Tras la ejecución del planeamiento los propietarios deberán solicitar y obtener la licencia de edificación dentro del plazo que señale en cada caso concreto el planeamiento que establezca la ordenación detallada, contado desde que la parcela mereciese la condición de solar. En su defecto, si no se establece expresamente, se considerará como plazo de edificación el de cuatro años a contar desde la finalización de la urbanización.*
5. *Los plazos arriba señalados no se alterarán, aunque se efectuaran transmisiones de dominio.*

Artículo 9.7.6.- Actuaciones en el suelo urbano no consolidado.

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

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO ORDENADO.

Las actuaciones propuestas coinciden con las unidades de ejecución proyectadas en el PGOU vigente, las cuales mantienen sus condiciones de ordenación y desarrollo.

Matricula	Ubicación	Uso global
U.E. R-1	Venta Mateo	Residencial
U.E. R-2	Arboleas	Residencial
U.E. I-1	Polígono industrial	Industrial
U.E. I-2	Polígono industrial	Industrial
U.E. I-3	Polígono industrial	Industrial
U.E. I-5	Polígono industrial	Industrial

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: ARIs COINCIDENTES CON ASENTAMIENTOS URBANISTICOS.

Las actuaciones propuestas coinciden con los asentamientos incorporados a la ordenación de la revisión parcial del PGOU como suelo urbano no consolidado.

Matricula	Ubicación	Uso global
A.R.I. - A-01	Los Higuerales	Residencial
A.R.I. - A-02	Limaria	Residencial
A.R.I. - A-03	Los Menchones	Residencial
A.R.I. - A-05	Perla	Residencial
A.R.I. - A-07	El Rincon	Residencial
A.R.I. - A-08	Los Carrascos	Residencial
A.R.I. - A-09	Los Garcías	Residencial
A.R.I. - A-10	Los Torres	Residencial
A.R.I. - A-11	Los Cojos-Los Gilabertes	Residencial
A.R.I. - A-13	El Chopo	Residencial
A.R.I. - A-14	Los Requenas	Residencial
A.R.I. - A-17	Arboleas	Residencial

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: ARIs COINCIDENTES CON VACIOS URBANOS DERIVADOS DE LA ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE LAS NN.SS.

Las actuaciones propuestas coinciden con los suelos urbanos no consolidados ubicados en los denominados núcleos de población, Arboleas y Venta Mateo, suelos resultantes de la adaptación parcial a la LOUA de las NN.SS. También se incluye un suelo de uso industrial.

Matricula	Ubicación	Uso global
A.R.I. 01	Los Higuerales	Residencial
A.R.I. 02	Limaria	Residencial
A.R.I. 03	Los Menchones	Residencial
A.R.I. 04	Perla	Residencial
A.R.I. 05	El Germán	Residencial
A.R.I. 06	El Rincón	Residencial
A.R.I. 07	Los Carrascos	Residencial
A.R.I. 08	Los Garcías	Residencial
A.R.I. 09	Los Cojos-Los Gilbertes	Residencial
A.R.I. 10	El Prado	Residencial
A.R.I. 11	Los Requeñas	Residencial
A.R.I. 12	Los Coloraos	Residencial
A.R.I. 13	Los Huevanillas	Residencial
A.R.I. 14	Los Castos	Residencial
A.R.I. 15	Los Llanos	Residencial
A.R.I. 16	La Cueva	Residencial
A.R.I. 17	Arboleas.	Residencial
A.R.I. 18	Venta Mateo	Residencial

Como medida de fomento de la viabilidad de la gestión de los ámbitos de suelo urbano no consolidado, se identifica cada actuación con un área de reparto independiente, haciendo coincidir en las mismas los aprovechamientos medios con la edificabilidad global establecida para cada una de ellas.

A las anteriores habría que añadir una unidad de ejecución de uso industrial:

Matricula	Ubicación	Uso global
UE - I-4	Polígono Industrial	Industrial

Artículo 9.7.7.- Fichas Regulatoras del Suelo Urbano No Consolidado.

Se incluyen las siguientes fichas:

1. *Para el Suelo Urbano No Consolidado Ordenado se mantienen las fichas regulatoras del planeamiento adaptado parcialmente a la LOUA y la ordenación establecida en la cartografía de ordenación del PGOU. (no se adjuntan)*
2. *Para el Suelo Urbano No Consolidado "ARIs COINCIDENTES CON ASENTAMIENTOS URBANISTICOS" se adjuntan las fichas regulatoras de nueva redacción.*
3. *Para el Suelo Urbano No Consolidado "ARIs COINCIDENTES CON VACIOS URBANOS DERIVADOS DE LA ADPTACION PARCIAL A LA LOUA DE LAS NN.SS." se adjuntan las fichas regulatoras de nueva redacción.*
4. *También se incluye una ficha reguladora de nueva creación para el Suelo Industrial: "U.E. I-4; POLÍGONO INDUSTRIAL."*

2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION.

En el planeamiento vigente se encuentran definidos coeficientes de homogeneización para el suelo urbano.

Estos se definen en los artículos 2.1.2 y 3.2 de Adaptación Parcial a la LOUA y son los siguientes:

- Para todos los usos compatibles con el uso característico del ámbito de gestión sector, a excepción del industrial, el coeficiente es igual a la unidad.
- Para el industrial compatible el coeficiente de homogeneización es igual a 0,80.
- Para la vivienda protegida el coeficiente de homogeneización respecto de la vivienda libre es la unidad.

Las determinaciones referidas a los coeficientes de homogeneización para el suelo urbanizable se concretan en la modificación de Título IX de la normativa del PGOU, el cual sustituye su actual redacción, ya modificada en el epígrafe anterior, añadiendo un nuevo capítulo, el capítulo 8, con la siguiente redacción:

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

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

- Uso característico, Residencial Vivienda Libre: Coeficiente igual a la unidad.
- Para todos los usos compatibles con el uso característico del sector, a excepción del industrial, el coeficiente es igual a la unidad.
- Para el industrial compatible el coeficiente de homogeneización es igual a 0,80.
- Para la vivienda protegida el coeficiente de homogeneización es igual a la unidad.

3. FICHAS REGULADORAS DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: AREAS DE REFORMA INTERIOR COINCIDENTES CON ASENTAMIENTOS URBANISTICOS.

MATRICULA	NUCLEO
A.R.I. - A-01	LOS HIGUERALES
A.R.I. -A-02	LIMARIA
A.R.I. -A-03	LOS MENCHONES
A.R.I. -A-05	PERLA
A.R.I. -A-07	EL RINCON
A.R.I. - A-08	LOS CARRASCOS
A.R.I. -A-09	LOS GARCÍAS
A.R.I. -A-10	LOS TORRES
A.R.I. -A-11	LOS COJOS-LOS GILABERTES
A.R.I. -A-13	EL CHOPO
A.R.I. -A-14	LOS REQUENAS
A.R.I. -A-17	ARBOLEAS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: AMBITOS COINCIDENTES CON ASENTAMIENTOS URBANISTICOS.**A.R.I. A-01 ASENTAMIENTO URBANISTICO LOS HIGUERALES**

Localización en planos: Plano O.2; Hoja 1 de 11

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:Clase y categoría de suelo: **Suelo Urbano No Consolidado.**Superficie (m²_s): **10.712**
(tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área, a la que se aplicarán la edificabilidad y densidad globales).Uso global: **Residencial**Edificabilidad global (m²_t/ m²_s): **0,17**Techo máximo edificable (m²_t): **2.025**
(tendrá la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva el índice de edificabilidad global).Nivel de Densidad (viv/ha): **Densidad Baja. Más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.**Área de reparto: **AR.SUNC – A-01**Aprovechamiento medio (UAs / m²_s): **0,17**Reserva de vivienda protegida: **Se sustituye por el incremento en un 5% de la cesión de terrenos señalada en el art. 51.1.C).e) LOUA a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. [art. 10.1.A).b) LOUA], incremento que se materializará exclusivamente respecto de la edificabilidad residencial que resta por materializarse.**

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

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

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

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

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

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

RESERVAS PARA DOTACIONES (Predeterminadas)

Espacios Libres Públicos : **0 m²**
Equipamiento: **0 m²**
Plazas aparcamiento públicas (0,50 p/100 m²): **10 plazas**

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

Planeamiento y ejecución: PERI, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
Plazos: Art. 9.7.5
Plazo de ejecución: Dos años.
Sistema de actuación: COOPERACION.

CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

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

2.B. Determinaciones potestativas

ORDENACION

Ordenanzas de aplicación: **Ordenanza VIII, pudiendo modificarse justificadamente en el planeamiento de desarrollo.**
Tipología básica: **Unifamiliar**
Altura máxima edificable: **2 plantas (baja+1)**
Densidad (viv./ha.): **9**
Capacidad (nº viv.): **9 (incluidas las ya construidas)**
Viviendas construidas (nº) **9**

OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS

Las Determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica serán de obligado cumplimiento.

4. AFECCIONES:

- Cauces

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

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: AMBITOS COINCIDENTES CON ASENTAMIENTOS URBANISTICOS.**A.R.I. A-02 ASENTAMIENTO URBANISTICO LIMARIA**

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

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Clase y categoría de suelo: **Suelo Urbano No Consolidado.**

Superficie (m²_s): **37.824**
(tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área, a la que se aplicarán la edificabilidad y densidad globales).

Uso global: **Residencial**

Edificabilidad global (m²_t/ m²_s): **0,19**

Techo máximo edificable (m²_t): **7.200**

(tendrá la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva el índice de edificabilidad global).

Nivel de Densidad (viv/ha): **Densidad Baja. Más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.**
Área de reparto: **AR.SUNC – A-02**
Aprovechamiento medio (UAs / m²_s): **0,19**

Reserva de vivienda protegida: **Se sustituye por el incremento en un 5% de la cesión de terrenos señalada en el art. 51.1.C) e) LOUA a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. [art. 10.1.A). b) LOUA], incremento que se materializará exclusivamente respecto de la edificabilidad residencial que resta por materializarse.**

2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

2.A. Determinaciones preceptivas

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

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

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

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

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

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

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

RESERVAS PARA DOTACIONES (Predeterminadas)

Espacios Libres Públicos : **723 m²**
Equipamiento: **0 m²**
Plazas aparcamiento públicas (0,50 p/100 m²): **36 plazas**

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

Planeamiento y ejecución: PERI, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
Plazos: Art. 9.7.5
Plazo de ejecución: Dos años.
Sistema de actuación: COOPERACION.

CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

En cumplimiento del art. 51.1.A) b) de la LOUA, contribuirá a la adecuada dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada. Específicamente, la propiedad del suelo contribuirá en la proporción y forma que el planeamiento especial municipal determine a la ejecución de las obras necesarias para el mantenimiento de la funcionalidad de las redes generales que establezcan los correspondientes Planes Especiales Municipales de Mejora de Infraestructuras

(de Abastecimiento y Saneamiento y de Suministro Eléctrico) que, en caso de determinarse su necesidad o procedencia, pudieran redactarse y tramitarse.

2.B. Determinaciones potestativas

ORDENACION

Ordenanzas de aplicación:	Ordenanza VIII, pudiendo modificarse justificadamente en el planeamiento de desarrollo.
Tipología básica:	Unifamiliar
Altura máxima edificable:	2 plantas (baja+1)
Densidad (viv./ha.):	9
Capacidad (nº viv.):	32 (incluidas las ya construidas)
Viviendas construidas (nº)	23

OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS

Las Determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica serán de obligado cumplimiento.

8. AFECCIONES:

- Vías Pecuarias.

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

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: AMBITOS COINCIDENTES CON ASENTAMIENTOS URBANISTICOS.

A.R.I. A-03 ASENTAMIENTO URBANISTICO LOS MENCHONES.

Localización en planos: Plano O.2; Hoja 5 de 11

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:Clase y categoría de suelo: **Suelo Urbano No Consolidado.**Superficie (m²_s): **23.032**
(tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área, a la que se aplicarán la edificabilidad y densidad globales).Uso global: **Residencial**
Edificabilidad global (m²_t/ m²_s): **0,19**
Techo máximo edificable (m²_t): **4.275**
(tendrá la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva el índice de edificabilidad global).Nivel de Densidad (viv/ha): **Densidad Baja. Más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.**
Área de reparto: **AR.SUNC – A-03**
Aprovechamiento medio (UAs / m²_s): **0,19**Reserva de vivienda protegida: **Se sustituye por el incremento en un 5% de la cesión de terrenos señalada en el art. 51.1.C).e) LOUA a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. [art. 10.1.A).b) LOUA], incremento que se materializará exclusivamente respecto de la edificabilidad residencial que resta por materializarse.****2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:****2.A. Determinaciones preceptivas**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

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

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

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

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

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

RESERVAS PARA DOTACIONES (Predeterminadas)

Espacios Libres Públicos :	2.457 m²
Equipamiento:	677 m²
Plazas aparcamiento públicas (0,50 p/100 m ² ±)	21 plazas

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

Planeamiento y ejecución:	PERI, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
Plazos:	Art. 9.7.5
Plazo de ejecución:	Dos años.
Sistema de actuación:	COOPERACION.

CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

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

2.B. Determinaciones potestativas

ORDENACION

Ordenanzas de aplicación:	Ordenanza VIII, pudiendo modificarse justificadamente en el planeamiento de desarrollo.
Tipología básica:	Unifamiliar
Altura máxima edificable:	2 plantas (baja+1)
Densidad (viv./ha.):	8
Capacidad (nº viv.):	19 (incluidas las ya construidas)
Viviendas construidas (nº)	18

OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS

Las Determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica serán de obligado cumplimiento.

AFECCIONES:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: AMBITOS COINCIDENTES CON ASENTAMIENTOS URBANISTICOS.**A.R.I. A-05 ASENTAMIENTO URBANISTICO LA PERLA**

Localización en planos: Plano O.2; Hoja 7 de 11

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:Clase y categoría de suelo: **Suelo Urbano No Consolidado.**

Superficie (m²_s): **46.192**
(tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área, a la que se aplicarán la edificabilidad y densidad globales).

Uso global: **Residencial**
Edificabilidad global (m²_t/ m²_s): **0,25**
Techo máximo edificable (m²_t): **11.475**
(tendrá la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva el índice de edificabilidad global).

Nivel de Densidad (viv/ha): **Densidad Baja. Más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.**
Área de reparto: **AR.SUNC – A-05**
Aprovechamiento medio (UAs / m²_s): **0,25**

Reserva de vivienda protegida: **Se sustituye por el incremento en un 5% de la cesión de terrenos señalada en el art. 51.1.C).e) LOUA a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. [art. 10.1.A).b) LOUA], incremento que se materializará exclusivamente respecto de la edificabilidad residencial que resta por materializarse.**

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

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

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

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

14. Procurará la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y espacios libres previstos.

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

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

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

RESERVAS PARA DOTACIONES (Predeterminadas)

Espacios Libres Públicos :	4.619 m²
Equipamiento:	1.377 m²
Plazas aparcamiento públicas (0,50 p/100 m ²):	57 plazas

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

Planeamiento y ejecución:	PERI, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
Plazos:	Art. 9.7.5
Plazo de ejecución:	Dos años.
Sistema de actuación:	COOPERACION.

CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

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

2.B. Determinaciones potestativas

ORDENACION

Ordenanzas de aplicación:	Ordenanza VIII, pudiendo modificarse justificadamente en el planeamiento de desarrollo.
Tipología básica:	Unifamiliar
Altura máxima edificable:	2 plantas (baja+1)
Densidad (viv./ha.):	11
Capacidad (nº viv.):	51 (incluidas las ya construidas)
Viviendas construidas (nº)	48

OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS

Las Determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica serán de obligado cumplimiento.

12. AFECCIONES:

- Vías Pecuarias.
- Vía Verde

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

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: AMBITOS COINCIDENTES CON ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS.**A.R.I. A-07 ASENTAMIENTO URBANÍSTICO EL RINCÓN**

Localización en planos: Plano O.2; Hoja 6 de 11

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Clase y categoría de suelo: **Suelo Urbano No Consolidado.**

Superficie (m²_s): **18.606**
(tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área, a la que se aplicarán la edificabilidad y densidad globales).

Uso global: **Residencial**

Edificabilidad global (m²_t/ m²_s): **0,20**

Techo máximo edificable (m²_t): **3.825**

(tendrá la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva el índice de edificabilidad global).

Nivel de Densidad (viv/ha): **Densidad Baja. Más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.**
Área de reparto: **AR.SUNC – A-07**
Aprovechamiento medio (UAs / m²_s): **0,20**

Reserva de vivienda protegida: **Se sustituye por el incremento en un 5% de la cesión de terrenos señalada en el art. 51.1.C).e) LOUA a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. [art. 10.1.A).b) LOUA], incremento que se materializará exclusivamente respecto de la edificabilidad residencial que resta por materializarse.**

2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

2.A. Determinaciones preceptivas

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

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

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

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

46.Procurará la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y espacios libres previstos.

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

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

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

RESERVAS PARA DOTACIONES (Predeterminadas)

Espacios Libres Públicos :	1.941 m²
Equipamiento:	0 m²
Plazas aparcamiento públicas (0,50 p/100 m ²)	19 plazas

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

Planeamiento y ejecución:	PERI, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
Plazos:	Art. 9.7.5
Plazo de ejecución:	Dos años.
Sistema de actuación:	COOPERACION.

CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

En cumplimiento del art. 51.1.A)b) de la LOUA, contribuirá a la adecuada dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada. Específicamente, la propiedad del suelo contribuirá en la proporción y forma que el planeamiento especial municipal determine a la ejecución de las obras necesarias para el mantenimiento de la funcionalidad de las redes generales que establezcan los correspondientes Planes Especiales Municipales de Mejora de Infraestructuras

(de Abastecimiento y Saneamiento y de Suministro Eléctrico) que, en caso de determinarse su necesidad o procedencia, pudieran redactarse y tramitarse.

2.B. Determinaciones potestativas

ORDENACION

Ordenanzas de aplicación:	Ordenanza VIII, pudiendo modificarse justificadamente en el planeamiento de desarrollo.
Tipología básica:	Unifamiliar
Altura máxima edificable:	2 plantas (baja+1)
Densidad (viv./ha.):	9
Capacidad (nº viv.):	17 (incluidas las ya construidas)
Viviendas construidas (nº)	15

OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS

Las Determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica serán de obligado cumplimiento.

20. AFECCIONES:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: AMBITOS COINCIDENTES CON ASENTAMIENTOS URBANISTICOS.

A.R.I. A-08 ASENTAMIENTO URBANISTICO LOS CARRASCOS

Localización en planos: Plano O.2; Hoja 9 de 11

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Clase y categoría de suelo: **Suelo Urbano No Consolidado.**

Superficie (m²_s): **73.107**

(tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área, a la que se aplicarán la edificabilidad y densidad globales).

Uso global: **Residencial**

Edificabilidad global (m²_t/ m²_s): **0,16**

Techo máximo edificable (m²_t): **11.700**

(tendrá la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva el índice de edificabilidad global).

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

Área de reparto: **AR.SUNC – A-08**

Aprovechamiento medio (UAs / m²_s): **0,16**

Reserva de vivienda protegida: **Se sustituye por el incremento en un 5% de la cesión de terrenos señalada en el art. 51.1.C).e) LOUA a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. [art. 10.1.A).b) LOUA], incremento que se materializará exclusivamente respecto de la edificabilidad residencial que resta por materializarse.**

2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

2.A. Determinaciones preceptivas

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

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

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

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

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

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

RESERVAS PARA DOTACIONES (Predeterminadas)

Espacios Libres Públicos :	29.633 m²
Equipamiento:	0 m²
Plazas aparcamiento públicas (0,50 p/100 m ²):	59 plazas

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

Planeamiento y ejecución:	PERI, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
Plazos:	Art. 9.7.5
Plazo de ejecución:	Dos años.
Sistema de actuación:	COOPERACION.

CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

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

2.B. Determinaciones potestativas

ORDENACION

Ordenanzas de aplicación:	Ordenanza VIII, pudiendo modificarse justificadamente en el planeamiento de desarrollo.
Tipología básica:	Unifamiliar
Altura máxima edificable:	2 plantas (baja+1)
Densidad (viv./ha.):	7
Capacidad (nº viv.):	52 (incluidas las ya construidas)
Viviendas construidas (nº)	49

OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS

Las Determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica serán de obligado cumplimiento.

24. AFECIONES:

- Cauces

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

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: AMBITOS COINCIDENTES CON ASENTAMIENTOS URBANISTICOS.**A.R.I. A-09 ASENTAMIENTO URBANISTICO LOS GARCIAS.**

Localización en planos: Plano O.2; Hoja 9 de 11

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Clase y categoría de suelo: **Suelo Urbano No Consolidado.**

Superficie (m²_s): **22.073**
(tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área, a la que se aplicarán la edificabilidad y densidad globales).

Uso global: **Residencial**
Edificabilidad global (m²_t/ m²_s): **0,15**
Techo máximo edificable (m²_t): **3.600**
(tendrá la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva el índice de edificabilidad global).

Nivel de Densidad (viv/ha): **Densidad Baja. Más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.**
Área de reparto: **AR.SUNC – A-09**
Aprovechamiento medio (UAs / m²_s): **0,15**

Reserva de vivienda protegida: **Se sustituye por el incremento en un 5% de la cesión de terrenos señalada en el art. 51.1.C).e) LOUA a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. [art. 10.1.A).b) LOUA], incremento que se materializará exclusivamente respecto de la edificabilidad residencial que resta por materializarse.**

2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

2.A. Determinaciones preceptivas

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

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

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

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

26. Procurará la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y espacios libres previstos.

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

B.2.- Determinará las características de las dotaciones, infraestructuras y servicios interiores de la actuación, que serán las apropiadas y proporcionadas al carácter de este tipo de

asentamientos y a la opción legal establecida por el Plan General para su mantenimiento futuro. En este sentido, la solución que proponga el Plan Especial para la urbanización interior del asentamiento se regirá por los principios de economía (tanto de ejecución como de mantenimiento) y perdurabilidad, aconsejándose soluciones en plataforma única ejecutadas con materiales resistentes.

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

RESERVAS PARA DOTACIONES (Predeterminadas)

Espacios Libres Públicos :	2.404 m²
Equipamiento:	0 m²
Plazas aparcamiento públicas (0,50 p/100 m ²):	18 plazas

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

Planeamiento y ejecución:	PERI, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
Plazos:	Art. 9.7.5
Plazo de ejecución:	Dos años.
Sistema de actuación:	COOPERACION.

CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

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

2.B. Determinaciones potestativas

ORDENACION

Ordenanzas de aplicación:	Ordenanza VIII, pudiendo modificarse justificadamente en el planeamiento de desarrollo.
Tipología básica:	Unifamiliar
Altura máxima edificable:	2 plantas (baja+1)
Densidad (viv./ha.):	7
Capacidad (nº viv.):	16 (incluidas las ya construidas)
Viviendas construidas (nº)	14

OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS

Las Determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica serán de obligado cumplimiento.

28. AFECCIONES:

- Cauces

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

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: AMBITOS COINCIDENTES CON ASENTAMIENTOS URBANISTICOS.**A.R.I. A-10 ASENTAMIENTO URBANISTICO LOS TORRES**

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

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Clase y categoría de suelo: **Suelo Urbano No Consolidado.**

Superficie (m²_s): **42.209**

(tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área, a la que se aplicarán la edificabilidad y densidad globales).

Uso global: **Residencial**

Edificabilidad global (m^2_t / m^2_s): **0,19**

Techo máximo edificable (m^2_t): **7.875**

(tendrá la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva el índice de edificabilidad global).

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

Área de reparto: **AR.SUNC – A-10**

Aprovechamiento medio (UAs / m^2_s): **0,19**

Reserva de vivienda protegida: **Se sustituye por el incremento en un 5% de la cesión de terrenos señalada en el art. 51.1.C).e) LOUA a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. [art. 10.1.A).b) LOUA], incremento que se materializará exclusivamente respecto de la edificabilidad residencial que resta por materializarse.**

2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

2.A. Determinaciones preceptivas

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

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

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

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

30. Procurará la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y espacios libres previstos.

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

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

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

RESERVAS PARA DOTACIONES (Predeterminadas)

Espacios Libres Públicos :	6.858 m²
Equipamiento:	4.728 m²
Plazas aparcamiento públicas (0,50 p/100 m ²):	39 plazas

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

Planeamiento y ejecución:	PERI, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
Plazos:	Art. 9.7.5
Plazo de ejecución:	Dos años.
Sistema de actuación:	COOPERACION.

CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

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

2.B. Determinaciones potestativasORDENACION

Ordenanzas de aplicación:	Ordenanza VIII, pudiendo modificarse justificadamente en el planeamiento de desarrollo.
Tipología básica:	Unifamiliar
Altura máxima edificable:	2 plantas (baja+1)
Densidad (viv./ha.):	8
Capacidad (nº viv.):	35 (incluidas las ya construidas)
Viviendas construidas (nº)	31

OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS

Las Determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica serán de obligado cumplimiento.

32. AFECCIONES:

- Cauces

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

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: AMBITOS COINCIDENTES CON ASENTAMIENTOS URBANISTICOS.**A.R.I. A-11 ASENTAMIENTO URBANISTICO LOS COJOS – LOS GILABERTES.**

Localización en planos: Plano O.2; Hoja 10 de 11

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:Clase y categoría de suelo: **Suelo Urbano No Consolidado.**

Superficie (m²_s): **11.945**
(tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área, a la que se aplicarán la edificabilidad y densidad globales).

Uso global: **Residencial**
Edificabilidad global (m²_t / m²_s): **0,24**
Techo máximo edificable (m²_t): **2.925**
(tendrá la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva el índice de edificabilidad global).

Nivel de Densidad (viv/ha): **Densidad Baja. Más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.**
Área de reparto: **AR.SUNC – A-11**
Aprovechamiento medio (UAs / m²_s): **0,24**

Reserva de vivienda protegida: **Se sustituye por el incremento en un 5% de la cesión de terrenos señalada en el art. 51.1.C).e) LOUA a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. [art. 10.1.A).b) LOUA], incremento que se materializará exclusivamente respecto de la edificabilidad residencial que resta por materializarse.**

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

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

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

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

34. Procurará la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y espacios libres previstos.

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

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

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

RESERVAS PARA DOTACIONES (Predeterminadas)

Espacios Libres Públicos :	1.746 m²
Equipamiento:	0 m²
Plazas aparcamiento públicas (0,50 p/100 m ²):	15 plazas

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

Planeamiento y ejecución:	PERI, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
Plazos:	Art. 9.7.5
Plazo de ejecución:	Dos años.
Sistema de actuación:	COOPERACION.

CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

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

2.B. Determinaciones potestativasORDENACION

Ordenanzas de aplicación:	Ordenanza VIII, pudiendo modificarse justificadamente en el planeamiento de desarrollo.
Tipología básica:	Unifamiliar
Altura máxima edificable:	2 plantas (baja+1)
Densidad (viv./ha.):	11
Capacidad (nº viv.):	13 (incluidas las ya construidas)
Viviendas construidas (nº)	10

OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS

Las Determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica serán de obligado cumplimiento.

36. AFECCIONES:**SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: AMBITOS COINCIDENTES CON ASENTAMIENTOS URBANISTICOS.****A.R.I. A-13 ASENTAMIENTO URBANISTICO EL CHOPO.**

Localización en planos: Plano O.2; Hoja 10 de 11

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Clase y categoría de suelo: **Suelo Urbano No Consolidado.**

Superficie (m²_s): **2.091**
(tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área, a la que se aplicarán la edificabilidad y densidad globales).

Uso global: **Residencial**
Edificabilidad global (m²_t/ m²_s): **0,22**
Techo máximo edificable (m²_t): **450**
(tendrá la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva el índice de edificabilidad global).

Nivel de Densidad (viv/ha): **Densidad Baja. Más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.**
Área de reparto: **AR.SUNC – A-13**
Aprovechamiento medio (UAs / m²_s): **0,22**

Reserva de vivienda protegida: **Se sustituye por el incremento en un 5% de la cesión de terrenos señalada en el art. 51.1.C).e) LOUA a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. [art. 10.1.A).b) LOUA], incremento que se materializará exclusivamente respecto de la edificabilidad residencial que resta por materializarse.**

2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

2.A. Determinaciones preceptivas

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

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

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

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

B.2.- Determinará las características de las dotaciones, infraestructuras y servicios interiores de la actuación, que serán las apropiadas y proporcionadas al carácter de este tipo de asentamientos y a la opción legal establecida por el Plan General para su mantenimiento

futuro. En este sentido, la solución que proponga el Plan Especial para la urbanización interior del asentamiento se registrará por los principios de economía (tanto de ejecución como de mantenimiento) y perdurabilidad, aconsejándose soluciones en plataforma única ejecutadas con materiales resistentes.

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

RESERVAS PARA DOTACIONES (Predeterminadas)

Espacios Libres Públicos :	209 m²
Equipamiento:	0 m²
Plazas aparcamiento públicas (0,50 p/100 m ²):	2 plazas

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

Planeamiento y ejecución:	PERI, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
Plazos:	Art. 9.7.5
Plazo de ejecución:	Dos años.
Sistema de actuación:	COOPERACION.

CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

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

2.B. Determinaciones potestativas

ORDENACION

Ordenanzas de aplicación:	Ordenanza VIII, pudiendo modificarse justificadamente en el planeamiento de desarrollo.
Tipología básica:	Unifamiliar
Altura máxima edificable:	2 plantas (baja+1)
Densidad (viv./ha.):	10
Capacidad (nº viv.):	2 (incluidas las ya construidas)
Viviendas construidas (nº)	2

OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS

Las Determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica serán de obligado cumplimiento.

40. AFECCIONES:

- Cauces
- Vías Pecuarias.

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

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: AMBITOS COINCIDENTES CON ASENTAMIENTOS URBANISTICOS.

A.R.I. A-14 ASENTAMIENTO URBANISTICO LOS REQUENAS

Localización en planos: Plano O.2; Hoja 10 de 11

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Clase y categoría de suelo: **Suelo Urbano No Consolidado.**

- Superficie (m²_s): **51.373**
(tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área, a la que se aplicarán la edificabilidad y densidad globales).
- Uso global: **Residencial**
Edificabilidad global (m²_t/ m²_s): **0,21**
Techo máximo edificable (m²_t): **10.575**
(tendrá la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva el índice de edificabilidad global).
- Nivel de Densidad (viv/ha): **Densidad Baja. Más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.**
Área de reparto: **AR.SUNC – A-14**
Aprovechamiento medio (UAs / m²_s): **0,21**

Reserva de vivienda protegida: **Se sustituye por el incremento en un 5% de la cesión de terrenos señalada en el art. 51.1.C).e) LOUA a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. [art. 10.1.A).b) LOUA], incremento que se materializará exclusivamente respecto de la edificabilidad residencial que resta por materializarse.**

2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

2.A. Determinaciones preceptivas

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

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

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

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

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

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

RESERVAS PARA DOTACIONES (Predeterminadas)

Espacios Libres Públicos :	5.137 m²
Equipamiento:	1.239 m²
Plazas aparcamiento públicas (0,50 p/100 m ²)	53 plazas

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

Planeamiento y ejecución:	PERI, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
Plazos:	Art. 9.7.5
Plazo de ejecución:	Dos años.
Sistema de actuación:	COOPERACION.

CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

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

2.B. Determinaciones potestativasORDENACION

Ordenanzas de aplicación:	Ordenanza VIII, pudiendo modificarse justificadamente en el planeamiento de desarrollo.
Tipología básica:	Unifamiliar
Altura máxima edificable:	2 plantas (baja+1)
Densidad (viv./ha.):	9
Capacidad (nº viv.):	47 (incluidas las ya construidas)
Viviendas construidas (nº)	31

OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS

Las Determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica serán de obligado cumplimiento.

44. AFECCIONES:

- Cauces

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

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: AMBITOS COINCIDENTES CON ASENTAMIENTOS URBANISTICOS.**A.R.I. A-17 ASENTAMIENTO URBANISTICO ARBOLEAS**

Localización en planos: Plano O.2; Hoja 5 de 11

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:Clase y categoría de suelo: **Suelo Urbano No Consolidado.**

Superficie (m²_s): **2.794**
(tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área, a la que se aplicarán la edificabilidad y densidad globales).

Uso global: **Residencial**
Edificabilidad global (m²_t / m²_s): **0,24**
Techo máximo edificable (m²_t): **675**
(tendrá la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva el índice de edificabilidad global).

Nivel de Densidad (viv/ha): **Densidad Baja. Más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.**
Área de reparto: **AR.SUNC – A-17**

Aprovechamiento medio (UAs / m²_s): **0,24**

Reserva de vivienda protegida: **Se sustituye por el incremento en un 5% de la cesión de terrenos señalada en el art. 51.1.C).e) LOUA a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. [art. 10.1.A).b) LOUA], incremento que se materializará exclusivamente respecto de la edificabilidad residencial que resta por materializarse.**

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

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

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

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

46. Procurará la coherencia, funcionalidad y accesibilidad de las dotaciones y espacios libres previstos.

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

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

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

RESERVAS PARA DOTACIONES (Predeterminadas)

Espacios Libres Públicos :	0 m²
Equipamiento:	0 m²
Plazas aparcamiento públicas (0,50 p/100 m ²):	3 plazas

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

Planeamiento y ejecución:	PERI, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
Plazos:	Art. 9.7.5
Plazo de ejecución:	Dos años.
Sistema de actuación:	COOPERACION.

CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

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

2.B. Determinaciones potestativas

ORDENACION

Ordenanzas de aplicación:	Ordenanza VIII, pudiendo modificarse justificadamente en el planeamiento de desarrollo.
Tipología básica:	Unifamiliar
Altura máxima edificable:	2 plantas (baja+1)
Densidad (viv./ha.):	11
Capacidad (nº viv.):	3 (incluidas las ya construidas)
Viviendas construidas (nº)	3

OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS

Las Determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica serán de obligado cumplimiento.

48. AFECCIONES:

- Cauces

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

4. FICHAS REGULADORAS DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: AREAS DE REFORMA INTERIOR COINCIDENTES CON VACIOS URBANOS DERIVADOS DE LA ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE LAS NN.SS.

MATRICULA	NUCLEO
ARI-01	LOS HIGUERALES
ARI-02	LIMARIA
ARI-03	LOS MENCHONES
ARI-04	PERLA
ARI-05	EL GERMÁN
ARI-06	EL RINCÓN
ARI-07	LOS CARRASCOS
ARI-08	LOS GARCÍAS
ARI-09	LOS COJOS-LOS GILABERTES

ARI-10	EL PRADO
ARI-11	LOS REQUENAS
ARI-12	LOS COLORAOS
ARI-13	LOS HUEVANILLAS
ARI-14	LOS CASTOS
ARI-15	LOS LLANOS
ARI-16	LA CUEVA
ARI-17	ARBOLEAS
ARI-18	VENTA MATEO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: AMBITOS COINCIDENTES CON VACIOS URBANOS DERIVADOS DE LA ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE LAS NN.SS.

A.R.I. 01 LOS HIGUERALES

Localización en planos: Plano O.2; Hoja 1 de 11

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Clase y categoría de suelo: **Suelo Urbano No Consolidado.**

Superficie (m²_s): **269.243**
(tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área, a la que se aplicarán la edificabilidad y densidad globales).

- Uso global: **Residencial**
Edificabilidad global (m^2_t / m^2_s): **0,25**
Techo máximo edificable (m^2_t): **67.311**
(tendrá la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva el índice de edificabilidad global).
- Nivel de Densidad (viv/ha): **Densidad Baja. Más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.**
Área de reparto: **AR.SUNC – ARI-01**
Aprovechamiento medio (UAs / m^2_s): **0,25**
- Reserva de vivienda protegida: **Se sustituye por el incremento en un 5% de la cesión de terrenos señalada en el art. 51.1.C).e) LOUA a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. [art. 10.1.A).b) LOUA].**

2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

2.A. Determinaciones preceptivas

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

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

RESERVAS PARA DOTACIONES (Predeterminadas)

Espacios Libres Públicos (10% Sup. Bruta): **26.924 m²**
Equipamiento (12 $m^2_s / 100 m^2_c$): **8.077 m²**
Plazas aparcamiento públicas (0,50 p/100 m^2_t): **337 plazas**

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

Planeamiento y ejecución: PERI, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

Plazos: Art. 9.7.5
Plazo de ejecución: Ocho años.
Sistema de actuación: COMPENSACION.

CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

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

2.B. Determinaciones potestativas

ORDENACION

Ordenanzas de aplicación: **Ordenanza VIII, pudiendo modificarse justificadamente en el planeamiento de desarrollo.**
Tipología básica: **Unifamiliar**
Altura máxima edificable: **2 plantas (baja+1)**
Densidad (viv./ha.): **10**
Capacidad (nº viv.): **269** (incluidas las ya construidas)

OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS

Las determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica serán de obligado cumplimiento.

3. AFECCIONES:

- Vías pecuarias.
- Cauces.

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

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: AMBITOS COINCIDENTES CON VACIOS URBANOS DERIVADOS DE LA ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE LAS NN.SS.

A.R.I. 02 LIMARIA

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

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Clase y categoría de suelo: **Suelo Urbano No Consolidado.**

Superficie (m²_s): **141.782**
(tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área, a la que se aplicarán la edificabilidad y densidad globales).

Uso global: **Residencial**
Edificabilidad global (m²_t/ m²_s): **0,25**
Techo máximo edificable (m²_t): **35.446**
(tendrá la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva el índice de edificabilidad global).

Nivel de Densidad (viv/ha): **Densidad Baja. Más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.**
Área de reparto: **AR.SUNC – ARI-02**
Aprovechamiento medio (UAs / m²_s): **0,25**

Reserva de vivienda protegida: **Se sustituye por el incremento en un 5% de la cesión de terrenos señalada en el art. 51.1.C).e) LOUA a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. [art. 10.1.A).b) LOUA].**

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

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

RESERVAS PARA DOTACIONES (Predeterminadas)

Espacios Libres Públicos (10% Sup. Bruta): **14.178 m²**
Equipamiento (12 m²_s/100 m²_c): **4.523 m²**
Plazas aparcamiento públicas (0,50 p/100 m²_i): **177 plazas**

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

Planeamiento y ejecución: PERI, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
Plazos: Art. 9.7.5
Plazo de ejecución: Ocho años.
Sistema de actuación: COMPENSACION.

CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

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

2.B. Determinaciones potestativasORDENACION

Ordenanzas de aplicación:	Ordenanza VIII, pudiendo modificarse justificadamente en el planeamiento de desarrollo.
Tipología básica:	Unifamiliar
Altura máxima edificable:	2 plantas (baja+1)
Densidad (viv./ha.):	10
Capacidad (nº viv.):	142 (incluidas las ya construidas)

OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS

Las determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica serán de obligado cumplimiento.

3. AFECCIONES:

- Vías pecuarias.

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

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: AMBITOS COINCIDENTES CON VACIOS URBANOS DERIVADOS DE LA ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE LAS NN.SS.

A.R.I. 03 LOS MENCHONES

Localización en planos: Plano O.2; Hoja 5 de 11

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Clase y categoría de suelo: **Suelo Urbano No Consolidado.**

Superficie (m²_s): **33.223**

(tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área, a la que se aplicarán la edificabilidad y densidad globales).

Uso global: **Residencial**

Edificabilidad global (m²_t/ m²_s): **0,25**

Techo máximo edificable (m²_t): **8.306**

(tendrá la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva el índice de edificabilidad global).

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

Área de reparto: **AR.SUNC – ARI-03**

Aprovechamiento medio (UAs / m²_s): **0,25**

Reserva de vivienda protegida: **Se sustituye por el incremento en un 5% de la cesión de terrenos señalada en el art. 51.1.C).e) LOUA a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. [art. 10.1.A).b) LOUA].**

2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

2.A. Determinaciones preceptivas

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

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

RESERVAS PARA DOTACIONES (Predeterminadas)

Espacios Libres Públicos (10% Sup. Bruta): **3.322 m²**

Equipamiento (12 m²_s/100 m²_c): **997 m²**
Plazas aparcamiento públicas (0,50 p/100 m²_t): **42 plazas**

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

Planeamiento y ejecución: PERI, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
Plazos: Art. 9.7.5
Plazo de ejecución: Ocho años.
Sistema de actuación: COMPENSACION.

CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

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

2.B. Determinaciones potestativas

ORDENACION

Ordenanzas de aplicación: **Ordenanza VIII, pudiendo modificarse justificadamente en el planeamiento de desarrollo.**
Tipología básica: **Unifamiliar**
Altura máxima edificable: **2 plantas (baja+1)**
Densidad (viv./ha.): **10**
Capacidad (nº viv.): **33 (incluidas las ya construidas)**

OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS

Las determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica serán de obligado cumplimiento.

3. AFECCIONES:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: AMBITOS COINCIDENTES CON VACIOS URBANOS DERIVADOS DE LA ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE LAS NN.SS.

A.R.I. 04 LA PERLA

Localización en planos: Plano O.2; Hoja 7 de 11

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Clase y categoría de suelo: **Suelo Urbano No Consolidado.**

Superficie (m²_s): **48.495**
(tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área, a la que se aplicarán la edificabilidad y densidad globales).

Uso global: **Residencial**
Edificabilidad global (m²_t/ m²_s): **0,25**
Techo máximo edificable (m²_t): **12.124**
(tendrá la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva el índice de edificabilidad global).

Nivel de Densidad (viv/ha): **Densidad Baja. Más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.**
Área de reparto: **AR.SUNC – ARI-04**

Aprovechamiento medio (UAs / m²_s): **0,25**

Reserva de vivienda protegida: **Se sustituye por el incremento en un 5% de la cesión de terrenos señalada en el art. 51.1.C).e) LOUA a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. [art. 10.1.A).b) LOUA].**

2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

2.A. Determinaciones preceptivas

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

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

RESERVAS PARA DOTACIONES (Predeterminadas)

Espacios Libres Públicos (10% Sup. Bruta): **4.850 m²**

Equipamiento (12 m²_s/100 m²_c): **1.455 m²**

Plazas aparcamiento públicas (0,50 p/100 m²_t) **61plazas**

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

Planeamiento y ejecución: PERI, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

Plazos: Art. 9.7.5

Plazo de ejecución: Ocho años.

Sistema de actuación: COMPENSACION.

CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

En cumplimiento del art. 51.1.A) b) de la LOUA, contribuirá a la adecuada dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada. Específicamente, la propiedad del suelo contribuirá

en la proporción y forma que el planeamiento especial municipal determine a la ejecución de las obras necesarias para el mantenimiento de la funcionalidad de las redes generales que establezcan los correspondientes Planes Especiales Municipales de Mejora de Infraestructuras (de Abastecimiento y Saneamiento y de Suministro Eléctrico) que, en caso de determinarse su necesidad o procedencia, pudieran redactarse y tramitarse.

2.B. Determinaciones potestativas

ORDENACION

Ordenanzas de aplicación:	Ordenanza VIII, pudiendo modificarse justificadamente en el planeamiento de desarrollo.
Tipología básica:	Unifamiliar
Altura máxima edificable:	2 plantas (baja+1)
Densidad (viv./ha.):	10
Capacidad (nº viv.):	48 (incluidas las ya construidas)

OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS

Las determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica serán de obligado cumplimiento.

3. AFECCIONES:

- Vías pecuarias.
- Cauces.
- Vía Verde.

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

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: AMBITOS COINCIDENTES CON VACIOS URBANOS DERIVADOS DE LA ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE LAS NN.SS.

A.R.I. 05 EL GERMAN.

Localización en planos: Plano O.2; Hoja 7 de 11

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Clase y categoría de suelo: **Suelo Urbano No Consolidado.**

Superficie (m^2_s): **28.129**
(tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área, a la que se aplicarán la edificabilidad y densidad globales).

Uso global: **Residencial**
Edificabilidad global (m^2_t / m^2_s): **0,25**
Techo máximo edificable (m^2_t): **7.032**
(tendrá la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva el índice de edificabilidad global).

Nivel de Densidad (viv/ha): **Densidad Baja. Más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.**
Área de reparto: **AR.SUNC – ARI-05**
Aprovechamiento medio (UAs / m^2_s): **0,25**

Reserva de vivienda protegida: **Se sustituye por el incremento en un 5% de la cesión de terrenos señalada en el art. 51.1.C).e) LOUA a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. [art. 10.1.A).b) LOUA].**

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

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

RESERVAS PARA DOTACIONES (Predeterminadas)

Espacios Libres Públicos (10% Sup. Bruta): **2.813 m²**
Equipamiento (12 m²_s/100 m²_c): **844 m²**
Plazas aparcamiento públicas (0,50 p/100 m²_i): **35 plazas**

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

Planeamiento y ejecución: PERI, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
Plazos: Art. 9.7.5
Plazo de ejecución: Ocho años.
Sistema de actuación: COMPENSACION.

CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

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

2.B. Determinaciones potestativasORDENACION

00165402

Ordenanzas de aplicación:	Ordenanza VIII, pudiendo modificarse justificadamente en el planeamiento de desarrollo.
Tipología básica:	Unifamiliar
Altura máxima edificable:	2 plantas (baja+1)
Densidad (viv./ha.):	10
Capacidad (nº viv.):	28 (incluidas las ya construidas)

OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS

Las determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica serán de obligado cumplimiento.

3. AFECCIONES:

- Vías pecuarias.
- Cauces.
- Vía Verde.

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

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: AMBITOS COINCIDENTES CON VACIOS URBANOS DERIVADOS DE LA ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE LAS NN.SS.

A.R.I. 06 EL RINCON.

Localización en planos: Plano O.2; Hoja 6 de 11

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Clase y categoría de suelo: **Suelo Urbano No Consolidado.**

- Superficie (m²_s): **13.529**
(tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área, a la que se aplicarán la edificabilidad y densidad globales).
- Uso global: **Residencial**
Edificabilidad global (m²_t/ m²_s): **0,25**
Techo máximo edificable (m²_t): **3.382**
(tendrá la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva el índice de edificabilidad global).
- Nivel de Densidad (viv/ha): **Densidad Baja. Más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.**
Área de reparto: **AR.SUNC – ARI-06**
Aprovechamiento medio (UAs / m²_s): **0,25**
- Reserva de vivienda protegida: **Se sustituye por el incremento en un 5% de la cesión de terrenos señalada en el art. 51.1.C).e) LOUA a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. [art. 10.1.A).b) LOUA].**

2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

2.A. Determinaciones preceptivas

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

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

RESERVAS PARA DOTACIONES (Predeterminadas)

- Espacios Libres Públicos (10% Sup. Bruta): **1.353 m²**
Equipamiento (12 m²_s/100 m²_c): **406 m²**
Plazas aparcamiento públicas (0,50 p/100 m²_t): **17 plazas**

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

Planeamiento y ejecución:	PERI, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
Plazos:	Art. 9.7.5
Plazo de ejecución:	Ocho años.
Sistema de actuación:	COMPENSACION.

CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

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

2.B. Determinaciones potestativas

ORDENACION

Ordenanzas de aplicación:	Ordenanza VIII, pudiendo modificarse justificadamente en el planeamiento de desarrollo.
Tipología básica:	Unifamiliar
Altura máxima edificable:	2 plantas (baja+1)
Densidad (viv./ha.):	10
Capacidad (nº viv.):	14 (incluidas las ya construidas)

OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS

Las determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica serán de obligado cumplimiento.

3. AFECCIONES:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: AMBITOS COINCIDENTES CON VACIOS URBANOS DERIVADOS DE LA ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE LAS NN.SS.**A.R.I. 07 LOS CARRASCOS.**

Localización en planos: Plano O.2; Hoja 9 de 11

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:Clase y categoría de suelo: **Suelo Urbano No Consolidado.**

Superficie (m²_s): **18.591**
(tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área, a la que se aplicarán la edificabilidad y densidad globales).

Uso global: **Residencial**
Edificabilidad global (m²_t/ m²_s): **0,25**
Techo máximo edificable (m²_t): **4.648**
(tendrá la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva el índice de edificabilidad global).

Nivel de Densidad (viv/ha): **Densidad Baja. Más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.**
Área de reparto: **AR.SUNC – ARI-07**
Aprovechamiento medio (UAs / m²_s): **0,25**

Reserva de vivienda protegida: **Se sustituye por el incremento en un 5% de la cesión de terrenos señalada en el art. 51.1.C).e) LOUA a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. [art. 10.1.A).b) LOUA].**

2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

2.A. Determinaciones preceptivas

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

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

RESERVAS PARA DOTACIONES (Predeterminadas)

Espacios Libres Públicos (10% Sup. Bruta): **1.859 m²**
Equipamiento (12 m²_s/100 m²_c): **558 m²**
Plazas aparcamiento públicas (0,50 p/100 m²_i): **23 plazas**

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

Planeamiento y ejecución: PERI, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

Plazos: Art. 9.7.5
Plazo de ejecución: Ocho años.
Sistema de actuación: COMPENSACION.

CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

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

2.B. Determinaciones potestativas

ORDENACION

Ordenanzas de aplicación:	Ordenanza VIII, pudiendo modificarse justificadamente en el planeamiento de desarrollo.
Tipología básica:	Unifamiliar
Altura máxima edificable:	2 plantas (baja+1)
Densidad (viv./ha.):	10
Capacidad (nº viv.):	19 (incluidas las ya construidas)

OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS

Las determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica serán de obligado cumplimiento.

3. AFECCIONES:

- Cauces.

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

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: AMBITOS COINCIDENTES CON VACIOS URBANOS DERIVADOS DE LA ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE LAS NN.SS.

A.R.I. 08 LOS GARCIAS.

Localización en planos: Plano O.2; Hoja 9 de 11

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Clase y categoría de suelo:	Suelo Urbano No Consolidado.
Superficie (m ²):	19.593

(tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área, a la que se aplicarán la edificabilidad y densidad globales).

Uso global:	Residencial
Edificabilidad global (m^2_t / m^2_s):	0,25
Techo máximo edificable (m^2_t):	4.898
	(tendrá la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva el índice de edificabilidad global).
Nivel de Densidad (viv/ha):	Densidad Baja. Más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.
Área de reparto:	AR.SUNC – ARI-08
Aprovechamiento medio (UAs / m^2_s):	0,25
Reserva de vivienda protegida:	Se sustituye por el incremento en un 5% de la cesión de terrenos señalada en el art. 51.1.C).e) LOUA a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. [art. 10.1.A).b) LOUA].

2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

2.A. Determinaciones preceptivas

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

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

RESERVAS PARA DOTACIONES (Predeterminadas)

Espacios Libres Públicos (10% Sup. Bruta):	1.959 m²
Equipamiento (12 m ² _v /100 m ² _c):	588 m²
Plazas aparcamiento públicas (0,50 p/100 m ²):	24 plazas

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

Planeamiento y ejecución:	PERI, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
Plazos:	Art. 9.7.5
Plazo de ejecución:	Ocho años.
Sistema de actuación:	COMPENSACION.

CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

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

2.B. Determinaciones potestativas

ORDENACION

Ordenanzas de aplicación:	Ordenanza VIII, pudiendo modificarse justificadamente en el planeamiento de desarrollo.
Tipología básica:	Unifamiliar
Altura máxima edificable:	2 plantas (baja+1)
Densidad (viv./ha.):	10
Capacidad (nº viv.):	20 (incluidas las ya construidas)

OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS

Las determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica serán de obligado cumplimiento.

3. AFECCIONES:

- Cauces.

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

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: AMBITOS COINCIDENTES CON VACIOS URBANOS DERIVADOS DE LA ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE LAS NN.SS.**A.R.I. 09 LOS COJOS-LOS GILABERTES.**

Localización en planos: Plano O.2; Hoja 10 de 11

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:Clase y categoría de suelo: **Suelo Urbano No Consolidado.**

Superficie (m²_s): **6.507**
(tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área, a la que se aplicarán la edificabilidad y densidad globales).

Uso global: **Residencial**
Edificabilidad global (m²_t/ m²_s): **0,25**
Techo máximo edificable (m²_t): **1.627**
(tendrá la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva el índice de edificabilidad global).

Nivel de Densidad (viv/ha): **Densidad Baja. Más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.**
Área de reparto: **AR.SUNC – ARI-09**
Aprovechamiento medio (UAs / m²_s): **0,25**

Reserva de vivienda protegida: **Se sustituye por el incremento en un 5% de la cesión de terrenos señalada en el art. 51.1.C).e) LOUA a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. [art. 10.1.A).b) LOUA].**

2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

2.A. Determinaciones preceptivasOBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

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

RESERVAS PARA DOTACIONES (Predeterminadas)

Espacios Libres Públicos (10% Sup. Bruta): **651 m²**
Equipamiento (12 m²_s/100 m²_c): **195 m²**
Plazas aparcamiento públicas (0,50 p/100 m²_t): **8 plazas**

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

Planeamiento y ejecución: PERI, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
Plazos: Art. 9.7.5
Plazo de ejecución: Ocho años.
Sistema de actuación: COMPENSACION.

CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

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

2.B. Determinaciones potestativasORDENACION

Ordenanzas de aplicación:	Ordenanza VIII, pudiendo modificarse justificadamente en el planeamiento de desarrollo.
Tipología básica:	Unifamiliar
Altura máxima edificable:	2 plantas (baja+1)
Densidad (viv./ha.):	10
Capacidad (nº viv.):	7 (incluidas las ya construidas)

OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS

Las determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica serán de obligado cumplimiento.

3. AFECCIONES:

- Cauces.

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

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: AMBITOS COINCIDENTES CON VACIOS URBANOS DERIVADOS DE LA ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE LAS NN.SS.

A.R.I. 10 EL PRADO.

Localización en planos: Plano O.2; Hoja 8 de 11

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Clase y categoría de suelo: **Suelo Urbano No Consolidado.**

- Superficie (m²_s): **35.706**
(tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área, a la que se aplicarán la edificabilidad y densidad globales).
- Uso global: **Residencial**
Edificabilidad global (m²_t/ m²_s): **0,25**
Techo máximo edificable (m²_t): **8.926**
(tendrá la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva el índice de edificabilidad global).
- Nivel de Densidad (viv/ha): **Densidad Baja. Más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.**
Área de reparto: **AR.SUNC – ARI-10**
Aprovechamiento medio (UAs / m²_s): **0,25**
- Reserva de vivienda protegida: **Se sustituye por el incremento en un 5% de la cesión de terrenos señalada en el art. 51.1.C).e) LOUA a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. [art. 10.1.A).b) LOUA].**
-

2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

2.A. Determinaciones preceptivas

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

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

RESERVAS PARA DOTACIONES (Predeterminadas)

- Espacios Libres Públicos (10% Sup. Bruta): **3.571 m²**
Equipamiento (12 m²_s/100 m²_c): **1.072 m²**
Plazas aparcamiento públicas (0,50 p/100 m²_t): **45 plazas**

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

Planeamiento y ejecución:	PERI, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
Plazos:	Art. 9.7.5
Plazo de ejecución:	Ocho años.
Sistema de actuación:	COMPENSACION.

CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

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

2.B. Determinaciones potestativas

ORDENACION

Ordenanzas de aplicación:	Ordenanza VIII, pudiendo modificarse justificadamente en el planeamiento de desarrollo.
Tipología básica:	Unifamiliar
Altura máxima edificable:	2 plantas (baja+1)
Densidad (viv./ha.):	10
Capacidad (nº viv.):	35 (incluidas las ya construidas)

OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS

Las determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica serán de obligado cumplimiento.

3. AFECCIONES:

- Vías pecuarias.
- Cauces.
- Vía Verde.

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

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: AMBITOS COINCIDENTES CON VACIOS URBANOS DERIVADOS DE LA ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE LAS NN.SS.**A.R.I. 11 LOS REQUENAS.**

Localización en planos: Plano O.2; Hoja 10 de 11

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Clase y categoría de suelo: **Suelo Urbano No Consolidado.**

Superficie (m²_s): **9.822**
(tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área, a la que se aplicarán la edificabilidad y densidad globales).

Uso global: **Residencial**
Edificabilidad global (m²_t/ m²_s): **0,25**
Techo máximo edificable (m²_t): **2.456**
(tendrá la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva el índice de edificabilidad global).

Nivel de Densidad (viv/ha): **Densidad Baja. Más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.**
Área de reparto: **AR.SUNC – ARI-11**
Aprovechamiento medio (UAs / m²_s): **0,25**

Reserva de vivienda protegida: **Se sustituye por el incremento en un 5% de la cesión de terrenos señalada en el art. 51.1.C).e) LOUA a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. [art. 10.1.A).b) LOUA].**

2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

2.A. Determinaciones preceptivas

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

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

RESERVAS PARA DOTACIONES (Predeterminadas)

Espacios Libres Públicos (10% Sup. Bruta): **982 m²**
Equipamiento (12 m²_s/100 m²_c): **295 m²**
Plazas aparcamiento públicas (0,50 p/100 m²_i): **12 plazas**

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

Planeamiento y ejecución:	PERI, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
Plazos:	Art. 9.7.5
Plazo de ejecución:	Ocho años.
Sistema de actuación:	COMPENSACION.

CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

En cumplimiento del art. 51.1.A) b) de la LOUA, contribuirá a la adecuada dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada. Específicamente, la propiedad del suelo contribuirá en la proporción y forma que el planeamiento especial municipal determine a la ejecución de las obras necesarias para el mantenimiento de la funcionalidad de las redes generales que

establezcan los correspondientes Planes Especiales Municipales de Mejora de Infraestructuras (de Abastecimiento y Saneamiento y de Suministro Eléctrico) que, en caso de determinarse su necesidad o procedencia, pudieran redactarse y tramitarse.

2.B. Determinaciones potestativas

ORDENACION

Ordenanzas de aplicación:	Ordenanza VIII, pudiendo modificarse justificadamente en el planeamiento de desarrollo.
Tipología básica:	Unifamiliar
Altura máxima edificable:	2 plantas (baja+1)
Densidad (viv./ha.):	10
Capacidad (nº viv.):	10 (incluidas las ya construidas)

OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS

Las determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica serán de obligado cumplimiento.

3. AFECCIONES:

- Cauces.

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

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: AMBITOS COINCIDENTES CON VACIOS URBANOS DERIVADOS DE LA ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE LAS NN.SS.**A.R.I. 12 LOS COLORAOS.**

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

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:Clase y categoría de suelo: **Suelo Urbano No Consolidado.**

Superficie (m²_s): **29.446**
(tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área, a la que se aplicarán la edificabilidad y densidad globales).

Uso global: **Residencial**
Edificabilidad global (m²_t/ m²_s): **0,25**
Techo máximo edificable (m²_t): **7.362**
(tendrá la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva el índice de edificabilidad global).

Nivel de Densidad (viv/ha): **Densidad Baja. Más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.**
Área de reparto: **AR.SUNC – ARI-12**
Aprovechamiento medio (UAs / m²_s): **0,25**

Reserva de vivienda protegida: **Se sustituye por el incremento en un 5% de la cesión de terrenos señalada en el art. 51.1.C).e) LOUA a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. [art. 10.1.A).b) LOUA].**

2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

2.A. Determinaciones preceptivasOBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

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

RESERVAS PARA DOTACIONES (Predeterminadas)

Espacios Libres Públicos (10% Sup. Bruta): **2.945 m²**
Equipamiento (12 m²_s/100 m²_c): **883 m²**
Plazas aparcamiento públicas (0,50 p/100 m²_t): **37 plazas**

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

Planeamiento y ejecución: PERI, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
Plazos: Art. 9.7.5
Plazo de ejecución: Ocho años.
Sistema de actuación: COMPENSACION.

CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

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

2.B. Determinaciones potestativasORDENACION

Ordenanzas de aplicación:	Ordenanza VIII, pudiendo modificarse justificadamente en el planeamiento de desarrollo.
Tipología básica:	Unifamiliar
Altura máxima edificable:	2 plantas (baja+1)
Densidad (viv./ha.):	10
Capacidad (nº viv.):	29 (incluidas las ya construidas)

OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS

Las determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica serán de obligado cumplimiento.

3. AFECCIONES:

- Vías pecuarias.
- Cauces.

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

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: AMBITOS COINCIDENTES CON VACIOS URBANOS DERIVADOS DE LA ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE LAS NN.SS.

A.R.I. 13 LOS HUEVANILLAS.

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

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Clase y categoría de suelo: **Suelo Urbano No Consolidado.**

Superficie (m²_s): **24.755**

(tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área, a la que se aplicarán la edificabilidad y densidad globales).

Uso global: **Residencial**

Edificabilidad global (m^2_t / m^2_s): **0,25**

Techo máximo edificable (m^2_t): **6.189**

(tendrá la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva el índice de edificabilidad global).

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

Área de reparto: **AR.SUNC – ARI-13**

Aprovechamiento medio (UAs / m^2_s): **0,25**

Reserva de vivienda protegida: **Se sustituye por el incremento en un 5% de la cesión de terrenos señalada en el art. 51.1.C).e) LOUA a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. [art. 10.1.A).b) LOUA].**

2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

2.A. Determinaciones preceptivas

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

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

RESERVAS PARA DOTACIONES (Predeterminadas)

Espacios Libres Públicos (10% Sup. Bruta): **2.476 m²**

Equipamiento (12 $m^2_s / 100 m^2_c$): **743 m²**

Plazas aparcamiento públicas (0,50 p/100 m^2_t): **31 plazas**

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

Planeamiento y ejecución:	PERI, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
Plazos:	Art. 9.7.5
Plazo de ejecución:	Ocho años.
Sistema de actuación:	COMPENSACION.

CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

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

2.B. Determinaciones potestativas

ORDENACION

Ordenanzas de aplicación:	Ordenanza VIII, pudiendo modificarse justificadamente en el planeamiento de desarrollo.
Tipología básica:	Unifamiliar
Altura máxima edificable:	2 plantas (baja+1)
Densidad (viv./ha.):	10
Capacidad (nº viv.):	25 (incluidas las ya construidas)

OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS

Las determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica serán de obligado cumplimiento.

3. AFECCIONES:

- Vías pecuarias.

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

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: AMBITOS COINCIDENTES CON VACIOS URBANOS DERIVADOS DE LA ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE LAS NN.SS.**A.R.I. 14 LOS CASTOS.**

Localización en planos: Plano O.2; Hoja 8 de 11

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Clase y categoría de suelo: **Suelo Urbano No Consolidado.**

Superficie (m²_s): **26.458**
(tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área, a la que se aplicarán la edificabilidad y densidad globales).

Uso global: **Residencial**
Edificabilidad global (m²_t/ m²_s): **0,25**
Techo máximo edificable (m²_t): **6.615**
(tendrá la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva el índice de edificabilidad global).

Nivel de Densidad (viv/ha): **Densidad Baja. Más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.**
Área de reparto: **AR.SUNC – A-01**
Aprovechamiento medio (UAs / m²_s): **0,25**

Reserva de vivienda protegida: **Se sustituye por el incremento en un 5% de la cesión de terrenos señalada en el art. 51.1.C).e) LOUA a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. [art. 10.1.A).b) LOUA].**

2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

2.A. Determinaciones preceptivas

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

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

RESERVAS PARA DOTACIONES (Predeterminadas)

Espacios Libres Públicos (10% Sup. Bruta): **2.646 m²**
Equipamiento (12 m²_s/100 m²_c): **794 m²**
Plazas aparcamiento públicas (0,50 p/100 m²_i): **33 plazas**

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

Planeamiento y ejecución:	PERI, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
Plazos:	Art. 9.7.5
Plazo de ejecución:	Ocho años.
Sistema de actuación:	COMPENSACION.

CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

En cumplimiento del art. 51.1.A) b) de la LOUA, contribuirá a la adecuada dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada. Específicamente, la propiedad del suelo contribuirá en la proporción y forma que el planeamiento especial municipal determine a la ejecución de las obras necesarias para el mantenimiento de la funcionalidad de las redes generales que

establezcan los correspondientes Planes Especiales Municipales de Mejora de Infraestructuras (de Abastecimiento y Saneamiento y de Suministro Eléctrico) que, en caso de determinarse su necesidad o procedencia, pudieran redactarse y tramitarse.

2.B. Determinaciones potestativas

ORDENACION

Ordenanzas de aplicación:	Ordenanza VIII, pudiendo modificarse justificadamente en el planeamiento de desarrollo.
Tipología básica:	Unifamiliar
Altura máxima edificable:	2 plantas (baja+1)
Densidad (viv./ha.):	10
Capacidad (nº viv.):	26 (incluidas las ya construidas)

OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS

Las determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica serán de obligado cumplimiento.

3. AFECCIONES:

- Vías pecuarias.
- Vía Verde.

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

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: AMBITOS COINCIDENTES CON VACIOS URBANOS DERIVADOS DE LA ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE LAS NN.SS.**A.R.I. 15 LOS LLANOS.**

Localización en planos: Plano O.2; Hoja 3 de 11

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:Clase y categoría de suelo: **Suelo Urbano No Consolidado.**

Superficie (m²_s): **115.727**
(tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área, a la que se aplicarán la edificabilidad y densidad globales).

Uso global: **Residencial**Edificabilidad global (m²_t/ m²_s): **0,25**Techo máximo edificable (m²_t): **28.932**

(tendrá la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva el índice de edificabilidad global).

Nivel de Densidad (viv/ha): **Densidad Baja. Más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.**Área de reparto: **AR.SUNC – ARI-15**Aprovechamiento medio (UAs / m²_s): **0,25**

Reserva de vivienda protegida: **Se sustituye por el incremento en un 5% de la cesión de terrenos señalada en el art. 51.1.C).e) LOUA a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. [art. 10.1.A).b) LOUA].**

2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

2.A. Determinaciones preceptivasOBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

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

RESERVAS PARA DOTACIONES (Predeterminadas)

Espacios Libres Públicos (10% Sup. Bruta): **11.573 m²**
Equipamiento (12 m²_s/100 m²_c): **3.472 m²**
Plazas aparcamiento públicas (0,50 p/100 m²_i): **145 plazas**

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

Planeamiento y ejecución: PERI, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
Plazos: Art. 9.7.5
Plazo de ejecución: Ocho años.
Sistema de actuación: COMPENSACION.

CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

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

2.B. Determinaciones potestativasORDENACION

Ordenanzas de aplicación:	Ordenanza VIII, pudiendo modificarse justificadamente en el planeamiento de desarrollo.
Tipología básica:	Unifamiliar
Altura máxima edificable:	2 plantas (baja+1)
Densidad (viv./ha.):	10
Capacidad (nº viv.):	116 (incluidas las ya construidas)

OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS

Las determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica serán de obligado cumplimiento.

3. AFECCIONES:

- Carretera Autonómica.

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

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: AMBITOS COINCIDENTES CON VACIOS URBANOS DERIVADOS DE LA ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE LAS NN.SS.

A.R.I. 16 LA CUEVA.

Localización en planos: Plano O.2; Hoja 4 de 11

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Clase y categoría de suelo: **Suelo Urbano No Consolidado.**

Superficie (m²_s): **26.011**

(tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área, a la que se aplicarán la edificabilidad y densidad globales).

Uso global: **Residencial**

Edificabilidad global (m^2_t / m^2_s): **0,25**

Techo máximo edificable (m^2_t): **6.503**

(tendrá la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva el índice de edificabilidad global).

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

Área de reparto: **AR.SUNC – ARI-16**

Aprovechamiento medio (UAs / m^2_s): **0,25**

Reserva de vivienda protegida: **Se sustituye por el incremento en un 5% de la cesión de terrenos señalada en el art. 51.1.C).e) LOUA a los efectos de compensar las plusvalías generadas por dicha exención. [art. 10.1.A).b) LOUA].**

2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

2.A. Determinaciones preceptivas

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

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

RESERVAS PARA DOTACIONES (Predeterminadas)

Espacios Libres Públicos (10% Sup. Bruta): **2.601 m²**

Equipamiento (12 $m^2_s / 100 m^2_c$): **780 m²**

Plazas aparcamiento públicas (0,50 p/100 m^2_t): **33 plazas**

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

Planeamiento y ejecución:	PERI, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
Plazos:	Art. 9.7.5
Plazo de ejecución:	Ocho años.
Sistema de actuación:	COMPENSACION.

CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

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

2.B. Determinaciones potestativas

ORDENACION

Ordenanzas de aplicación:	Ordenanza VIII, pudiendo modificarse justificadamente en el planeamiento de desarrollo.
Tipología básica:	Unifamiliar
Altura máxima edificable:	2 plantas (baja+1)
Densidad (viv./ha.):	10
Capacidad (nº viv.):	26 (incluidas las ya construidas)

OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS

Las determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica serán de obligado cumplimiento.

3. AFECCIONES:

- Vías pecuarias.
- Carretera Autonómica.
- Autovía.

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

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: AMBITOS COINCIDENTES CON VACIOS URBANOS DERIVADOS DE LA ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE LAS NN.SS.**A.R.I. 17 ARBOLEAS**

Localización en planos: Plano O.2; Hoja 5 de 11

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Clase y categoría de suelo: **Suelo Urbano No Consolidado.**

Superficie (m²_s): **9.995**
(tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área, a la que se aplicarán la edificabilidad y densidad globales).

Uso global: **Residencial**
Edificabilidad global (m²_t/ m²_s): **1,00**
Techo máximo edificable (m²_t): **9.995**
(tendrá la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva el índice de edificabilidad global).

Nivel de Densidad (viv/ha): **Densidad Alta. Más de 50 y hasta 75 viviendas por hectárea.**
Área de reparto: **AR.SUNC – ARI-17**
Aprovechamiento medio (UAs / m²_s): **1,00**

Reserva de vivienda protegida: **30% de la edificabilidad residencial que resta por construir.**

2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

2.A. Determinaciones preceptivas

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

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

RESERVAS PARA DOTACIONES (Predeterminadas)

Espacios Libres Públicos (12 m²_s/100 m²_c): **627 m²**
Equipamiento (12 m²_s/100 m²_c): **0 m²**
Plazas aparcamiento públicas (0,50 p/100 m²_t): **50 plazas**

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

Planeamiento y ejecución: PERI, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
Plazos: Art. 9.7.5
Plazo de ejecución: Ocho años.
Sistema de actuación: COMPENSACION.

CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

En cumplimiento del art. 51.1.A)b) de la LOUA, contribuirá a la adecuada dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada. Específicamente, la propiedad del suelo contribuirá en la proporción y forma que el planeamiento especial municipal determine a la ejecución de las obras necesarias para el mantenimiento de la funcionalidad de las redes generales que

establezcan los correspondientes Planes Especiales Municipales de Mejora de Infraestructuras (de Abastecimiento y Saneamiento y de Suministro Eléctrico) que, en caso de determinarse su necesidad o procedencia, pudieran redactarse y tramitarse.

2.B. Determinaciones potestativas

ORDENACION

Ordenanzas de aplicación:	Ordenanza II, pudiendo modificarse justificadamente en el planeamiento de desarrollo.
Tipología básica:	Plurifamiliar
Altura máxima edificable:	3 plantas (baja+2)
Densidad (viv./ha.):	75
Capacidad (nº viv.):	75 (incluidas las ya construidas)

OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS

Las determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica serán de obligado cumplimiento.

3. AFECCIONES:

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: AMBITOS COINCIDENTES CON VACIOS URBANOS DERIVADOS DE LA ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE LAS NN.SS.

A.R.I. 18 VENTA MATEO

Localización en planos: Plano O.2; Hoja 4 de 11

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Clase y categoría de suelo: **Suelo Urbano No Consolidado.**

Superficie (m²_s): **8.954**
(tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área, a la que se aplicarán la edificabilidad y densidad globales).

Uso global: **Residencial**
Edificabilidad global (m²_t/ m²_s): **1,00**
Techo máximo edificable (m²_t): **8.954**
(tendrá la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva el índice de edificabilidad global).

Nivel de Densidad (viv/ha): **Densidad Alta. Más de 50 y hasta 75 viviendas por hectárea.**
Área de reparto: **AR.SUNC – ARI-18**
Aprovechamiento medio (UAs / m²_s): **1,00**

Reserva de vivienda protegida: **30% de la edificabilidad residencial que resta por construir.**

2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

2.A. Determinaciones preceptivas

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

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

RESERVAS PARA DOTACIONES (Predeterminadas)

Espacios Libres Públicos (12 m²_s/100 m²_c): **0 m²**
Equipamiento (12 m²_s/100 m²_c): **0 m²**
Plazas aparcamiento públicas (0,50 p/100 m²_t): **45 plazas**

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

Planeamiento y ejecución:	PERI, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
Plazos:	Art. 9.7.5
Plazo de ejecución:	Ocho años.
Sistema de actuación:	COMPENSACION.

CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

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

2.B. Determinaciones potestativas

ORDENACION

Ordenanzas de aplicación:	Ordenanza II, pudiendo modificarse justificadamente en el planeamiento de desarrollo.
Tipología básica:	Plurifamiliar
Altura máxima edificable:	2 plantas (baja+1)
Densidad (viv./ha.):	75
Capacidad (nº viv.):	67 (incluidas las ya construidas)

OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS

Las determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica serán de obligado cumplimiento.

3. AFECIONES:

5. FICHAS REGULADORAS DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: USO INDUSTRIAL.

MATRICULA	NUCLEO
U.E. - I-4	POLIGONO INDUSTRIAL LOS LLANOS

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: AMBITOS COINCIDENTES CON VACIOS URBANOS DERIVADOS DE LA ADAPTACION PARCIAL A LA LOUA DE LAS NN.SS.**U.E. I-4 INDUSTRIAL LOS LLANOS.**

Localización en planos: Plano O.2; Hoja 6 de 11

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:Clase y categoría de suelo: **Suelo Urbano No Consolidado.**

Superficie (m²_s): **10.818**
(tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área, a la que se aplicarán la edificabilidad y densidad globales).

Uso global: **Industrial.**
Edificabilidad global (m²_t/ m²_s): **0,60**
Techo máximo edificable (m²_t): **6.491**
(tendrá la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva el índice de edificabilidad global).

00165402

Área de reparto: **AR.SUNC – U.E.-I-01**
Aprovechamiento medio (UAs / m²_s): **0,60**
Coeficiente de homogeneización: **1,00**

2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

2.A. Determinaciones preceptivas

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Completar la trama urbana del polígono industrial dando continuidad al viario y los servicios e infraestructuras existentes.

RESERVAS PARA DOTACIONES (Predeterminadas)

Espacios Libres Públicos (10% Sup. Bruta): **1.082 m²**
Equipamiento (4% Sup. Bruta): **433 m²**
Plazas aparcamiento públicas (0,50 p/100 m²_t): **65 plazas**

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

Planeamiento y ejecución: PERI, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
Plazos: 1 año para el planeamiento de desarrollo.
Plazo de ejecución: Dos años.
Sistema de actuación: COMPENSACION.

CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

En cumplimiento del art. 51.1.A) b) de la LOUA, contribuirá a la adecuada dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada. Específicamente, la propiedad del suelo contribuirá en la proporción y forma que el planeamiento especial municipal determine a la ejecución de las obras necesarias para el mantenimiento de la funcionalidad de las redes generales que

establezcan los correspondientes Planes Especiales Municipales de Mejora de Infraestructuras (de Abastecimiento y Saneamiento y de Suministro Eléctrico) que, en caso de determinarse su necesidad o procedencia, pudieran redactarse y tramitarse.

2.B. Determinaciones potestativas

ORDENACION

Ordenanzas de aplicación: **Las determinadas en el planeamiento de desarrollo.**
Tipología básica: **Nave adosada**
Altura máxima edificable: **3 plantas (14 m.)**

OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS

Las determinaciones de la Declaración Ambiental Estratégica serán de obligado cumplimiento.

3. AFECCIONES:

- Vías pecuarias.
 - Autovía.

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

6. FICHAS REGULADORAS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO: USO INDUSTRIAL.

El aprovechamiento medio de todas las áreas de reparto coinciden con la edificabilidad global descrita en el cuadro siguiente:

AREA DE REPARTO	UBICACIÓN	ACTUACION	USO	SUP. TOTAL (m ²)	Densidad (viv/ha)	CAPACIDAD (viviendas)	APROV. MEDIO Uas	EDF. GLOBAL (m ² techo)	Ind. Edif. (m ² /m ² s)	RESERVA VP (%)	ELP (m ² s)	% ST	EQUIP		DOT (m ²)	% ST	m ² /100 m ²
													(m ²)	% ST			
AR.SUNC - UE-R-1	VENTA MATED	U.E.-R-1	Residencial	10.864	51	55	0,62	6.715	0,62	30	4.507	41,49%	0	0,00%	4.507	41,49%	41,49
AR.SUNC - UE-R-2	ARBOLEAS	U.E.-R-2	Residencial	14.025	46	65	0,66	9.296	0,66	70	1.650	11,76%	2.682	19,12%	4.332	30,89%	30,89
AR.SUNC - A-01	LOS HIGUERALES	A.R.I.-A-01	Residencial	10.712	9	9	0,17	2.025	0,17	0	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0,00
AR.SUNC - A-02	UMARIA	A.R.I.-A-02	Residencial	37.824	9	32	0,19	7.200	0,19	0	723	1,91%	0	0,00%	723	1,91%	10,04
AR.SUNC - A-03	LOS MENCHONES	A.R.I.-A-03	Residencial	23.032	8	19	0,19	4.275	0,19	0	2.497	10,84%	677	2,94%	3.174	13,78%	74,25
AR.SUNC - A-05	PERLA	A.R.I.-A-05	Residencial	46.192	11	51	0,25	11.475	0,25	0	4.619	10,00%	1.377	2,98%	5.996	12,98%	52,25
AR.SUNC - A-07	EL RINCÓN	A.R.I.-A-07	Residencial	18.606	9	17	0,2	3.825	0,2	0	1.941	10,43%	0	0,00%	1.941	10,43%	50,75
AR.SUNC - A-08	LOS CARRASCOS	A.R.I.-A-08	Residencial	73.107	7	52	0,16	11.700	0,16	0	29.633	40,53%	0	0,00%	29.633	40,53%	253,27
AR.SUNC - A-09	LOS GARCÍAS	A.R.I.-A-09	Residencial	22.073	7	16	0,15	3.600	0,15	0	2.404	10,89%	0	0,00%	2.404	10,89%	66,78
AR.SUNC - A-10	LOS TORRES	A.R.I.-A-10	Residencial	42.209	8	35	0,19	7.875	0,19	0	6.858	16,25%	4.728	11,20%	11.586	27,45%	147,12
AR.SUNC - A-11	LOS COJOS-LOS GILBERTES	A.R.I.-A-11	Residencial	11.945	11	13	0,24	2.925	0,24	0	1.746	14,62%	0	0,00%	1.746	14,62%	59,69
AR.SUNC - A-13	EL CHOPO	A.R.I.-A-13	Residencial	2.091	10	2	0,22	450	0,22	0	209	10,00%	0	0,00%	209	10,00%	46,44
AR.SUNC - A-14	LOS REQUEJAS	A.R.I.-A-14	Residencial	51.373	9	47	0,21	10.575	0,21	0	5.137	10,00%	1.269	2,47%	6.406	12,47%	60,58
AR.SUNC - A-17	ARBOLEAS	A.R.I.-A-17	Residencial	2.794	11	3	0,24	675	0,24	0	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0,00
AR.SUNC-AR-01	LOS HIGUERALES	A.R.I.-01	Residencial	269.243	10	269	0,25	67.311	0,25	0	26.924	10,00%	8.077	3,00%	35.002	13,00%	52,00
AR.SUNC-AR-02	UMARIA	A.R.I.-02	Residencial	141.782	10	142	0,25	35.446	0,25	0	14.178	10,00%	4.253	3,00%	18.432	13,00%	52,00
AR.SUNC-AR-03	LOS MENCHONES	A.R.I.-03	Residencial	33.223	10	33	0,25	8.306	0,25	0	3.322	10,00%	997	3,00%	4.319	13,00%	52,00
AR.SUNC-AR-04	PERLA	A.R.I.-04	Residencial	48.495	10	48	0,25	12.124	0,25	0	4.850	10,00%	1.455	3,00%	6.304	13,00%	52,00
AR.SUNC-AR-05	EL GERMÁN	A.R.I.-05	Residencial	28.129	10	28	0,25	7.032	0,25	0	2.813	10,00%	844	3,00%	3.657	13,00%	52,00
AR.SUNC-AR-06	EL RINCÓN	A.R.I.-06	Residencial	13.529	10	14	0,25	3.382	0,25	0	1.353	10,00%	406	3,00%	1.759	13,00%	52,00
AR.SUNC-AR-07	LOS CARRASCOS	A.R.I.-07	Residencial	18.591	10	19	0,25	4.648	0,25	0	1.859	10,00%	558	3,00%	2.417	13,00%	52,00
AR.SUNC-AR-08	LOS GARCÍAS	A.R.I.-08	Residencial	19.593	10	20	0,25	4.898	0,25	0	1.959	10,00%	588	3,00%	2.547	13,00%	52,00
AR.SUNC-AR-09	LOS COJOS-LOS GILBERTES	A.R.I.-09	Residencial	6.507	10	7	0,25	1.627	0,25	0	651	10,00%	195	3,00%	846	13,00%	52,00
AR.SUNC-AR-10	EL PRADO	A.R.I.-10	Residencial	35.706	10	35	0,25	8.926	0,25	0	3.570	10,00%	1.071	3,00%	4.641	13,00%	52,00
AR.SUNC-AR-11	LOS REQUEJAS	A.R.I.-11	Residencial	9.822	10	10	0,25	2.456	0,25	0	982	10,00%	295	3,00%	1.277	13,00%	52,00
AR.SUNC-AR-12	LOS COLORADOS	A.R.I.-12	Residencial	29.446	10	29	0,25	7.362	0,25	0	2.945	10,00%	883	3,00%	3.828	13,00%	52,00
AR.SUNC-AR-13	LOS HUEVIANILLAS	A.R.I.-13	Residencial	24.755	10	25	0,25	6.189	0,25	0	2.476	10,00%	743	3,00%	3.218	13,00%	52,00
AR.SUNC-AR-14	LOS CASTOS	A.R.I.-14	Residencial	26.458	10	26	0,25	6.615	0,25	0	2.646	10,00%	794	3,00%	3.440	13,00%	52,00
AR.SUNC-AR-15	LOS LLANOS	A.R.I.-15	Residencial	115.727	10	116	0,25	28.932	0,25	0	11.573	10,00%	3.472	3,00%	15.045	13,00%	52,00
AR.SUNC-AR-16	LA CUEVA	A.R.I.-16	Residencial	26.011	10	26	0,25	6.503	0,25	0	2.601	10,00%	780	3,00%	3.381	13,00%	52,00
AR.SUNC-AR-17	ARBOLEAS	A.R.I.-17	Residencial	9.995	75	75	1	9.995	1,00	30	627	6,27%	0	0,00%	627	6,00%	6,27
AR.SUNC-AR-18	VENTA MATED	A.R.I.-18	Residencial	8.954	75	67	1	8.954	1,00	30	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0,00
AR.UE.-I-4	POLIGONO INDUSTRIAL	U.E.-I-4	Industrial	10.818	0	0	0,6	6.491	0,6	0	1.082	10,00%	433	4,00%	1.515	14,00%	1,40

00165402



ANEXO 3: DETERMINACIONES DE ORDENACION PARA LOS SUELOS CLASIFICADOS COMO SUELO URBANIZABLE, COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION, FICHAS REGULADORAS y AREAS DE REPARTO.**1. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PARA LOS SUELOS URBANIZABLES.**

Las determinaciones de ordenación para el suelo urbanizable se concretan en la modificación de Título X de la normativa del PGOU, el cual sustituye su actual redacción por la siguiente:

TITULO X. NORMAS PARTICULARES DE SUELO URBANIZABLE.**CAPÍTULO 1. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y ORDENADO****Artículo 10.1.1.- Delimitación.**

En este PGOU se delimitan como Suelo Urbanizable Ordenado los sectores de suelo urbanizable previstos en el Plan General anterior y en sus innovaciones y modificaciones que tienen aprobado definitivamente su Plan Parcial y que aún no han alcanzado la condición de suelo urbano.

Artículo 10.1.2.- Ordenación pormenorizada y plazos de ejecución.

La ordenación pormenorizada prevista por el Plan en este suelo se corresponde con la establecida en los correspondientes planes parciales aprobados en cada caso por lo que prevalecerá ésta ante cualquier error o interpretación.

Artículo 10.1.3.- Actuaciones en el suelo urbanizable ordenado.

Matricula	Ubicación	Uso global
S. LL-01	Los Llanos	Terciario Comercial

CAPÍTULO 2. SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**Artículo 10.2.1.- Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado.**

1. El suelo urbanizable sectorizado se ha dividido en sectores los cuales quedan integrados en las áreas de reparto que delimita el presente Plan General a efectos de determinar su aprovechamiento medio.
2. Para el uso global residencial estos suelos se corresponden con ocho sectores correspondientes con los asentamientos urbanísticos integrados en la ordenación del PGOU como suelo urbanizable, tres sectores que provienen, esencialmente, de la reclasificación a esta clase de suelo de ámbitos clasificados en el PGOU vigente suelo urbano no consolidado y dos sectores de nueva creación delimitados para conformar la conurbación de Arboleas, Los Menchones y El Rulador.
3. Para el uso terciario se delimita un único sector, delimitación que coincide con la innovación del PGOU por la que se procedió a su clasificación.
4. Se delimita un ámbito de planeamiento por sector, delimitación que puede ser modificada de acuerdo con lo establecido en el artículo 36.1 LOUA al objeto de facilitar la gestión.
5. Para los sectores que coinciden con asentamientos urbanísticos el sistema de desarrollo es el de cooperación. En aplicación del art.19 del Decreto 2/2012 procederá su sustitución por el sistema de compensación cuando las personas que ostenten la titularidad de los terrenos y edificaciones lo soliciten y constituyan las garantías que aseguren la ejecución de las obras de urbanización, de conformidad con las reglas establecidas por el artículo 129 y siguientes de la LOUA.
6. Para el resto de los sectores el sistema de desarrollo es el de compensación.
7. Estos suelos tienen remitida su ordenación pormenorizada al desarrollo de un instrumento de planeamiento. Su régimen quedará sometido a lo que establezca la aprobación definitiva de dicho instrumento. Una vez establecida su ordenación pormenorizada se régimen es el establecido en el artículo 10.1.2.

8. El suelo urbanizable sectorizado está integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles de acuerdo con las directrices que resultan del modelo de evolución urbana y territorial. El Plan General delimita los siguientes ámbitos de crecimiento en el suelo urbanizable sectorizado:
9. Tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico que resulte de aplicar a su superficie el 90% del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente.
10. Deberes de los propietarios en la situación de este Artículo:
 - a. Si el sistema se sustituye por el de compensación, transformar los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigidos legalmente. Este deber integra el de presentar el instrumento correspondiente de planeamiento, así como la documentación requerida para el establecimiento del sistema.
 - b. Redactar el planeamiento de desarrollo del sector según las determinaciones de su ficha reguladora.
 - c. Ceder obligatoriamente y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados a viales y dotaciones, así como, los sistemas generales incluidos e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.
 - d. Ceder obligatoriamente y gratuitamente al Municipio los terrenos ya urbanizados correspondientes al aprovechamiento lucrativo que le corresponde a la Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación.
 - e. Proceder a la equitativa distribución de beneficios y cargas derivadas del planeamiento, lo que exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.
 - f. Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.
 - g. Conservar las obras de urbanización y mantener las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción por el ayuntamiento.
 - h. Solicitar y obtener licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
 - i. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

- j. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
- k. Conservar y en su caso rehabilitar la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

Artículo 10.2.2.- Actuaciones urbanísticas en suelo urbanizable sectorizado.

Actuaciones propuestas que coinciden con los asentamientos incorporados a la ordenación de la revisión parcial del PGOU como suelo urbanizable.

Matrícula	Ubicación	Uso global
S - A-04	El Rulador	Residencial
S - A-06	El Germán	Residencial
S - A-07	El Rincón	Residencial
S - A-08	Los Carrascos	Residencial
S - A-15	Los Coloraos	Residencial
S - A-16	Los Huevanillas	Residencial
S - A-18	La Cinta	Residencial
S - A-19	Venta Mateo	Residencial

Actuaciones propuestas que no coinciden con los asentamientos incorporados a la ordenación de la revisión parcial del PGOU como suelo urbanizable.

Matrícula	Ubicación	Uso global
S - R.2	Arboleas	Residencial
S - 1	Los Higuerales	Residencial
S - 2	Los Llanos	Residencial
S - 3	Los Menchones	Residencial
S - 4	Arboleas	Residencial
S - 5	Area Central	Residencial
S - LL-02	Los Llanos	Terciario

Artículo 10.2.3.- Ordenación

1. Para cada sector el Plan establece una ficha urbanística en la que se determinan su superficie y sus condiciones de ordenación especificando los usos, densidades y edificabilidades globales, las ordenanzas aplicables y el sistema de actuación.
2. Los sectores se ordenarán de forma pormenorizada mediante un plan parcial de ordenación.

Artículo 10.2.4.- Cesiones y reservas.

1. El plan parcial de cada sector establecerá las reservas para dotaciones conforme a los estándares mínimos establecidos en el Art. 17 de la LOUA.
2. Asimismo, se cederá la superficie de suelo ya urbanizada con aprovechamiento lucrativo precisa para materializar el porcentaje del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente a la Administración.

Artículo 10.2.5.- Urbanización.

Se realizarán proyectos de urbanización tras la aprobación del plan parcial de ordenación correspondiente, para dotar al suelo urbanizable sectorizado de los servicios e infraestructuras necesarios. Dichos proyectos seguirán las previsiones de este P.G.O.U. y de los planes parciales de ordenación que desarrollen.

Artículo 10.2.6.- Edificación.

Las acciones de edificación estarán sujetas a las mismas condiciones que se establecen con carácter general para la edificación en la normativa del PGOU.

Artículo 10.2.7.- La urbanización y edificación simultánea en el Suelo Urbanizable.

1. Excepcionalmente podrá autorizarse la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar, siempre que se den la concurrencia de las siguientes circunstancias:
 - a. Que se encuentre establecida la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución.
 - b. Que se encuentre aprobado el proyecto de urbanización del ámbito de la ordenación.
 - c. Que por el estado de ejecución de las obras de urbanización el Ayuntamiento estime previsible que a la conclusión de la edificación la parcela de la que se trate contará con todos los servicios necesarios para ostentar la condición de solar.

- d. Que se presente compromiso de ejecutar las obras de urbanización en los plazos previstos por el planeamiento de modo simultáneo a las de edificación.
 - e. Que se presente compromiso de no utilizar la construcción en tanto no esté concluida íntegramente las obras de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones del derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
 - f. La aprobación e inscripción registral del proyecto de reparcelación y que se acredite la titularidad registral de la parcela sobre la que se pretende construir por parte del solicitante de licencia.
 - g. Que se preste fianza, en cualquiera de las formas admitidas por la legislación local, en cuantía suficiente para garantizar la ejecución en su integridad de las obras de urbanización pendientes.
2. La fianza se extenderá a todas las obras pendientes de ejecución, y su determinación se obtendrá considerando:
- Las obras pendientes de ejecución, su duración y su coste, incrementado por aplicación del IPC.
 - Las obras ya ejecutadas, su correcta ejecución y conservación y los daños que en las mismas puede ocasionar la ejecución simultánea de las obras de edificación así como su adecuación al planeamiento.
 - Los gastos de conservación precisos hasta la recepción municipal de las obras de urbanización.
3. En actuaciones sistemáticas por cooperación el solicitante tendrá que haber financiado en su integridad los gastos de urbanización y gestión que resulten de la cuenta de liquidación provisional del proyecto de reparcelación.
4. El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios de los que les hubiere irrogado. Así mismo, comportará la pérdida de las fianzas prestadas.

Artículo 10.2.8.- Determinaciones de los planes parciales de ordenación.

1. Corresponde a los Planes Parciales de Ordenación el desarrollo detallado y completo del sector comprendiendo las siguientes determinaciones:
 - a. El trazado y las características de la red de comunicaciones propias del sector y de los enlaces con el sistema general de comunicaciones previsto en el P.G.O.U. con señalamiento en ambos casos de sus alineaciones y rasantes.
 - b. Delimitación de las zonas de ordenación urbanística, con asignación de los usos pormenorizados y tipologías edificatorias y su regulación, respetando las densidades y edificabilidades máximas asignadas al sector en el P.G.O.U.
 - c. La fijación de la superficie y características de las reservas para dotaciones, incluidas las relativas a aparcamientos, de acuerdo con las previsiones del presente P.G.O.U. y los estándares y características establecidas en la L.O.U.A.
 - d. El trazado y las características de las galerías y redes propias del sector, así como de su enlace con otras redes existentes o previstas, incluyendo reciclaje de aguas residuales para el riego de jardines e instalaciones deportivas.
 - e. El señalamiento en el correspondiente de las condiciones objetivas y funcionales que ordenen la eventual secuencia de la puesta en servicio de cada una de ellas.
 - f. La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización y, en su caso, de las dotaciones.
2. Si son urbanizaciones de iniciativa particular contendrán, además, las siguientes:
 - a. Compromisos a contraer entre urbanizador, Ayuntamiento y futuros propietarios.
 - b. Garantías del cumplimiento de dichos compromisos por importe del 7% del coste total de la urbanización.
 - c. Medios económicos de que dispone y fuentes de financiación del promotor.
3. En todo caso será preceptiva la aplicación de las Prescripciones de Corrección (Genéricas y Específicas) Control y Desarrollo Ambiental contenidas en DAE.

Artículo 10.2.9.- Modificación de las determinaciones del P.G.O.U.

Los Planes Parciales de Ordenación únicamente podrán modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter potestativo en el presente P.G.O.U. para sectores enteros del suelo urbanizable, con respeto a la ordenación estructural y de conformidad con los criterios y directrices que en el mismo se establecen, sin que pueda afectar negativamente a la funcionalidad del sector o a la ordenación de su entorno.

La modificación de cualquiera de las restantes determinaciones requerirá la innovación del P.G.O.U. En ningún caso se aceptará ésta si cambia sustancialmente el modo de ocupación territorial, entorpece la adecuada conexión viaria con el entorno o ubica los terrenos de cesión obligatoria y gratuita (equipamientos y áreas libres) en situación más desfavorable, características topográficas, etc.

La citada innovación podrá tramitarse previa o simultáneamente al Plan Parcial, pero siempre en expedientes separados.

Artículo 10.2.10.- Plazos de ordenación y ejecución.

1. Para los sectores delimitados en suelo urbanizable se establecen los plazos de ordenación siguientes:
 - **Asentamientos:** para la redacción e inicio de la tramitación del planeamiento de desarrollo será de seis meses desde la aprobación definitiva de la revisión parcial del PGOU. Para la redacción e inicio de la tramitación del proyecto redistributivo y del proyecto de urbanización correspondiente el plazo será de ocho meses desde la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo.
 - **Sector R-2:** para la redacción e inicio de la tramitación del planeamiento de desarrollo será de dos años desde la aprobación definitiva de la revisión parcial del PGOU. Para la redacción e inicio de la tramitación del proyecto redistributivo y del proyecto de urbanización correspondiente el plazo será de ocho meses desde la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo.
 - **Resto de sectores:** para la redacción e inicio de la tramitación del planeamiento de desarrollo será de cuatro años desde la aprobación definitiva de la revisión parcial del PGOU. Para la redacción e inicio de la tramitación del proyecto redistributivo y del proyecto de urbanización correspondiente el plazo será de ocho meses desde la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo.
2. Las obras de urbanización, deberán iniciarse en el plazo de doce meses de la

aprobación del proyecto de urbanización y acabadas en el plazo que indique el referido proyecto de urbanización, o en su defecto en el plazo máximo de treinta meses.

3. Tras la ejecución del planeamiento los propietarios deberán solicitar y obtener la licencia de edificación dentro del plazo que señale en cada caso concreto el planeamiento que establezca la ordenación detallada, contado desde que la parcela mereciese la condición de solar. En su defecto, si no se establece expresamente, se considerará como plazo de edificación el de cuatro años a contar desde la finalización de la urbanización.
4. Los plazos arriba señalados no se alterarán, aunque los mismos se efectuaran transmisiones de dominio.
5. El incumplimiento de dichos plazos dará lugar a las penalizaciones especificadas en la L.O.U.A.

CAPITULO 3.- FICHAS REGULADORAS DEL SUELO URBANIZABLE.

Artículo 10.3.1.-

Se incluyen las siguientes fichas:

1. Para el Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado, sector LL-01 se mantiene la ficha reguladora del planeamiento adaptado parcialmente a la LOUA y la ordenación establecida en la cartografía de ordenación del PGOU.
2. Para el Suelo Urbanizable Sectorizado, sector R-2 se incorpora una ficha que incluye la reserva para vivienda protegida.
3. Se mantiene la ficha reguladora del suelo urbanizable sectorizado Sector LL-02
4. Para el Suelo Urbanizable Sectorizado se adjuntan las fichas reguladoras de nueva redacción.
5. Para los sectores de nueva delimitación en la revisión parcial se incluye un cuadro con las determinaciones de cada área de reparto. No se modifican las áreas de reparto vigentes.

2. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN.

En el planeamiento vigente se encuentran definidos coeficientes de homogeneización para el suelo urbanizable.

Estos se definen en los artículos 2.1.2 y 3.2 de Adaptación Parcial a la LOUA y son los siguientes:

- Para todos los usos compatibles con el uso característico del sector, a excepción del industrial, el coeficiente es igual a la unidad.
- Para el industrial compatible el coeficiente de homogeneización es igual a 0,80.
- Para la vivienda protegida el coeficiente de homogeneización respecto de la vivienda libre es la unidad.

Para el área de reparto "LOS LLANOS-TERCIARIO" se definen en la innovación que se delimita coeficientes de homogeneización por sector que son los siguientes:

- ✓ SECTOR "LLANOS-01": Uso característico Comercial
 - Coeficiente de homogeneización 1,15
- ✓ SECTOR TERCIARIO "LLANOS-02": Uso característico Oficinas

Coeficientes de homogeneización:

- Oficinas 1,45
- Naves escaparte 1,20
- Hotelero 1,30
- Locales de ocio y restauración 1,40
-

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

TITULO X. NORMAS PARTICULARES DE SUELO URBANIZABLE.**CAPITULO 4.- COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACION.****Artículo 10.4.1.- Coeficientes de homogeneización para el suelo urbanizable delimitado con anterioridad a la revisión parcial del PGOU.**

Se mantienen los coeficientes de homogeneización del PGOU vigente para los suelos urbanizables delimitados con anterioridad a la presente revisión parcial.

Artículo 10.4.2.- Coeficientes de homogeneización para el suelo urbanizable delimitado en la presente revisión parcial del PGOU.

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

- Uso característico, Residencial Vivienda Libre: Coeficiente igual a la unidad.
- Para todos los usos compatibles con el uso característico del sector, a excepción del industrial, el coeficiente es igual a la unidad.
- Para el industrial compatible el coeficiente de homogeneización es igual a 0,80.
- Para la vivienda protegida el coeficiente de homogeneización es igual a la unidad.

3. FICHA REGULADORA DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: AMBITO COINCIDENTE CON EL SECTOR R-2, AFECTADO POR LA SENTENCIA TSJA Nº 1386/2012, DE 23 DE ABRIL.

MATRICULA	NUCLEO
S - R-2	ARBOLEAS

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: AMBITO COINCIDENTE CON EL SECTOR R-2 AFECTADO POR LA SENTENCIA TSJA Nº 1386/2012, DE 23 DE ABRIL.**SECTOR S. R-2 ARBOLEAS**

Localización en planos: Plano O.2; Hoja 5 de 11

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Clase y categoría de suelo:	Suelo Urbanizable Sectorizado.
Superficie (m ² _s):	8.030 (tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área, a la que se aplicarán la edificabilidad y densidad globales).
Uso global:	Residencial
Edificabilidad global (m ² _e / m ² _s):	1,00
Techo máximo edificable (m ² _e):	8.030 (tendrá la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva el índice de edificabilidad global).
Nivel de Densidad (viv/ha):	Densidad Media. Más de 30 y hasta 50 viviendas por hectárea.
Área de reparto:	AR. - S. R-2
Aprovechamiento medio (UAs / m ² _s):	1,00
Sistemas Generales adscritos:	NO
Reserva de vivienda protegida:	30% de la edificabilidad residencial

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

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

RESERVAS PARA DOTACIONES (Predeterminadas)

Espacios Libres Públicos (18 m²/100 m²c): **1.446 m²**
Equipamiento (12 m²/100 m²c): **964 m²**
Plazas aparcamiento públicas (0,50 p/100 m²): **40 plazas**

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

Planeamiento y ejecución: Plan Parcial de Ordenación, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
Plazos: Art. 10.2.10
Plazo de ejecución: Cuatro años.
Sistema de actuación: COMPENSACION.

CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

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

2.B. Determinaciones potestativas

ORDENACION

Ordenanzas de aplicación: **Las establecidas en el plan parcial de ordenación.**
Tipología básica: **Plurifamiliar; alineación a vial**
Altura máxima edificable: **2 plantas (baja+1) (7,00 m.)**
Densidad (viv./ha.): **45**
Capacidad (nº viv.): **36**

OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS

Usos compatibles: Terciario de equipamientos, industrial en categoría 1ª en planta baja y aparcamientos en planta baja y sótanos y semisótanos.

Usos prohibidos: Industrial en categoría 2ª y 3ª.

Ubicación del equipamiento: Posibilidad de agrupación junto al equipamiento existente en la zona consolidada de suelo urbano.

Se respetará la consonancia de la edificación con la existente en el entorno.

Las establecidas en la DAE que serán de obligado cumplimiento.

3. AFECCIONES:

4. FICHAS REGULADORAS DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: AMBITOS QUE COINCIDEN CON ASENTAMIENTOS URBANISTICOS

MATRICULA	NUCLEO
S - A-04	EL RULADOR
S - A-06	EL GERMÁN
S - A-07	EL RINCÓN
S - A-08	LOS CARRASCOS
S - A-15	LOS COLORAOS
S - A-16	LOS HUEVANILLAS
S - A-18	LA CINTA
S - A-19	VENTA MATEO

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: AMBITOS COINCIDENTES CON
ASENTAMIENTOS URBANISTICOS****SECTOR S.-A-04 ASENTAMIENTO URBANISTICO EL RULADOR**

Localización en planos: Plano O.2; Hoja 5 de 11

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:Clase y categoría de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**Superficie (m²_s):**14.437**

(tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área, a la que se aplicarán la edificabilidad y densidad globales).

Uso global:

ResidencialEdificabilidad global (m²_t/ m²_s): **0,25**Techo máximo edificable (m²_t): **3.609**

(tendrá la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva el índice de edificabilidad global).

Nivel de densidad: **Densidad baja: más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.,**

Área de reparto:

AR- S. A-04Aprovechamiento medio (UAs / m²_s):**0,25**

Sistemas generales adscritos:

NO

Reserva de vivienda protegida:

30% de la edificabilidad residencial que resta por materializarse**2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:****2.A. Determinaciones preceptivas****OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:**

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

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

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

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

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

RESERVAS PARA DOTACIONES (Predeterminadas)

Espacios Libres Públicos (10% Sup. Total):	1.444 m²
Equipamiento (12 m ² _s /100 m ² _t):	433 m²
Plazas aparcamiento públicas (0,50 p/100 m ² _t):	18 plazas

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

Planeamiento y ejecución: Plan Parcial de Ordenación, Proyecto de Reparcelación y

	Proyecto de Urbanización.
Plazos:	Art. 10.2.10
Plazo de ejecución:	Dos años.
Sistema de actuación:	COOPERACION

CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

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

2.B. Determinaciones potestativas

ORDENACION

Ordenanzas de aplicación:	Las determinadas en el planeamiento de desarrollo.
Tipología básica:	Unifamiliar
Altura máxima edificable:	2 plantas (baja+1)
Densidad (viv./ha.):	10
Capacidad (nº viv.):	14 (incluidas las ya construidas)
Viviendas construidas (nº)	5

OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS

Las medidas de la Declaración Ambiental Estratégica serán de obligado cumplimiento.

3. AFECCIONES:

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: AMBITOS COINCIDENTES CON
ASENTAMIENTOS URBANISTICOS****SECTOR S.-A-06 ASENTAMIENTO URBANISTICO EL GERMAN**

Localización en planos: Plano O.2; Hoja 7 de 11

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:Clase y categoría de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**Superficie (m²_s):**15.365**

(tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área, a la que se aplicarán la edificabilidad y densidad globales).

Uso global:

ResidencialEdificabilidad global (m²_t/ m²_s): **0,25**Techo máximo edificable (m²_t): **3.841**

(tendrá la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva el índice de edificabilidad global).

Nivel de densidad: **Densidad baja: más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.,**

Área de reparto:

AR-S. A-06Aprovechamiento medio (UAs / m²_s): **0,25**

Sistemas generales adscritos:

NO

Reserva de vivienda protegida:

30% de la edificabilidad residencial que resta por materializarse**2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:****2.a. Determinaciones preceptivas**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

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

B.1.- El Plan Parcial incluirá un análisis socioeconómico y urbanístico del asentamiento, con el objetivo de determinar los usos existentes que es necesario erradicar y los compatibles.

Asimismo, incluirá las medidas precisas para la integración territorial, ambiental y paisajística del asentamiento y aquellas que, en su caso, limitan su crecimiento o imposibilitan su extensión, entre otras:

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

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

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

RESERVAS PARA DOTACIONES (Predeterminadas)

Espacios Libres Públicos (10% Sup. Total): **1.537 m²**

Equipamiento (12 m²_s/100 m²_t): **461 m²**

Plazas aparcamiento públicas (0,50 p/100 m²_t): **19 plazas**

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

Planeamiento y ejecución: Plan Parcial de Ordenación, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

Plazos: Art. 10.2.10.

Plazo de ejecución: Dos años.

Sistema de actuación: **COOPERACION**

CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

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

2.B. Determinaciones potestativas

ORDENACION

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

Tipología básica:	Unifamiliar
Altura máxima edificable:	2 plantas (baja+1)
Densidad (viv./ha.):	10
Capacidad (nº viv.):	15 (incluidas las ya construidas)
Viviendas construidas (nº)	1

OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS

Las medidas de la Declaración Ambiental Estratégica serán de obligado cumplimiento.

3. AFECCIONES:

- Vías Pecuarias
- Sistema General de ELP-Vía Verde.

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

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: AMBITOS COINCIDENTES CON
ASENTAMIENTOS URBANISTICOS****SECTOR S.- A-07 ASENTAMIENTO URBANISTICO EL RINCON**

Localización en planos: Plano O.2; Hoja 6 de 11

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:Clase y categoría de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**Superficie (m²_s):**21.020**

(tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área, a la que se aplicarán la edificabilidad y densidad globales).

Uso global:

ResidencialEdificabilidad global (m²_t/ m²_s): **0,25**Techo máximo edificable (m²_t): **5.255**

(tendrá la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva el índice de edificabilidad global).

Nivel de densidad: **Densidad baja: más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.**

Área de reparto:

AR-S. A-07Aprovechamiento medio (UAs / m²_s):**0,25**

Sistemas generales adscritos:

NO

Reserva de vivienda protegida:

30% de la edificabilidad residencial que resta por materializarse**2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:****2.a. Determinaciones preceptivas****OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:**

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

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

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

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

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

RESERVAS PARA DOTACIONES (Predeterminadas)

Espacios Libres Públicos (10% Sup. Total): **2.102 m²**
Equipamiento (12 m²_s/100 m²_t): **631 m²**
Plazas aparcamiento públicas (0,50 p/100 m²_t): **26 plazas**

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

Planeamiento y ejecución: Plan Parcial de Ordenación, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

Plazos: Art. 10.2.10.
Plazo de ejecución: Dos años.
Sistema de actuación: COOPERACION

CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

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

2.B. Determinaciones potestativas

ORDENACION

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

Tipología básica: **Unifamiliar**
Altura máxima edificable: **2 plantas (baja+1)**
Densidad (viv./ha.): **10**
Capacidad (nº viv.): **21** (incluidas las ya construidas)
Viviendas construidas (nº) **3**

OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS

Las medidas de la Declaración Ambiental Estratégica serán de obligado cumplimiento.

3. AFECCIONES:

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: AMBITOS COINCIDENTES CON
ASENTAMIENTOS URBANISTICOS****SECTOR S.- A-08 ASENTAMIENTO URBANISTICO LOS CARRASCOS**

Localización en planos: Plano O.2; Hoja 9 de 11

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:Clase y categoría de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

Superficie (m²_s): **43.130**
(tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área, a la que se aplicarán la edificabilidad y densidad globales).

Uso global: **Residencial**
Edificabilidad global (m²_t/ m²_s): **0,25**
Techo máximo edificable (m²_t): **10.783**
(tendrá la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva el índice de edificabilidad global).

Nivel de densidad: **Densidad baja: más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.,**
Área de reparto: **AR- S. A-08**
Aprovechamiento medio (UAs / m²_s): **0,25**
Sistemas generales adscritos: **NO**
Reserva de vivienda protegida: **30% de la edificabilidad residencial que resta por materializarse**

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

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

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

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

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

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

RESERVAS PARA DOTACIONES (Predeterminadas)

Espacios Libres Públicos (10% Sup. Total): **4.313 m²**

Equipamiento (12 m²_s/100 m²_t): **1.294 m²**

Plazas aparcamiento públicas (0,50 p/100 m²_t): **54 plazas**

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

Planeamiento y ejecución: Plan Parcial de Ordenación, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

Plazos: Art. 10.2.10.

Plazo de ejecución: Dos años.
Sistema de actuación: COOPERACION

CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

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

2.B. Determinaciones potestativas

ORDENACION

Ordenanzas de aplicación: **Las determinadas en el planeamiento de desarrollo.**
Tipología básica: **Unifamiliar**
Altura máxima edificable: **2 plantas (baja+1)**
Densidad (viv./ha.): **10**
Capacidad (nº viv.): **43** (incluidas las ya construidas)
Viviendas construidas (nº) **0**

OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS

Las medidas de la Declaración Ambiental Estratégica serán de obligado cumplimiento.

3. AFECCIONES:

- Vías Pecuarias

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

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: AMBITOS COINCIDENTES CON
ASENTAMIENTOS URBANISTICOS****SECTOR S.- A-15 ASENTAMIENTO URBANISTICO LOS COLORAOS**

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

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:Clase y categoría de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**Superficie (m²_s):**39.639**

(tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área, a la que se aplicarán la edificabilidad y densidad globales).

Uso global:

ResidencialEdificabilidad global (m²_t/ m²_s): **0,25**Techo máximo edificable (m²_t): **9.910**

(tendrá la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva el índice de edificabilidad global).

Nivel de densidad: **Densidad baja: más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.,**

Área de reparto:

AR- S. A-015Aprovechamiento medio (UAs / m²_s): **0,25**

Sistemas generales adscritos:

NO

Reserva de vivienda protegida:

30% de la edificabilidad residencial que resta por materializarse**2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:****2.a. Determinaciones preceptivas**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

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

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

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

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

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

RESERVAS PARA DOTACIONES (Predeterminadas)

Espacios Libres Públicos (10% Sup. Total): **3.964 m²**

Equipamiento (12 m²_s/100 m²_t): **1.189 m²**

Plazas aparcamiento públicas (0,50 p/100 m²_t): **50 plazas**

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

Planeamiento y ejecución: Plan Parcial de Ordenación, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

Plazos: Art. 10.2.10.

Plazo de ejecución: Dos años.
Sistema de actuación: COOPERACION

CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

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

2.B. Determinaciones potestativas

ORDENACION

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

Tipología básica:	Unifamiliar
Altura máxima edificable:	2 plantas (baja+1)
Densidad (viv./ha.):	10
Capacidad (nº viv.):	40 (incluidas las ya construidas)
Viviendas construidas (nº)	14

OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS

Las medidas de la Declaración Ambiental Estratégica serán de obligado cumplimiento.

3. AFECCIONES:

- Vías Pecuarias

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

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: AMBITOS COINCIDENTES CON
ASENTAMIENTOS URBANISTICOS****SECTOR S.- A-16 ASENTAMIENTO URBANISTICO LOS HUEVANILLAS**

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

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:Clase y categoría de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**Superficie (m²_s):**6.704**

(tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área, a la que se aplicarán la edificabilidad y densidad globales).

Uso global:

ResidencialEdificabilidad global (m²_t/ m²_s): **0,25**Techo máximo edificable (m²_t): **1.676**

(tendrá la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva el índice de edificabilidad global).

Nivel de densidad: **Densidad baja: más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.,**Área de reparto: **AR- S. A-16**Aprovechamiento medio (UAs / m²_s): **0,25**Sistemas generales adscritos: **NO**Reserva de vivienda protegida: **30% de la edificabilidad residencial que resta por materializarse****2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:****2.a. Determinaciones preceptivas**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

A.- Sector delimitado con el objetivo de resolver un problema de orden territorial, social y ambiental, por medio de la integración en la ordenación, y, específicamente, en el sistema general viario municipal, de un asentamiento urbanístico que el Plan General declara

expresamente compatible con el modelo urbanístico-territorial que establece.

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

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

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

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

RESERVAS PARA DOTACIONES (Predeterminadas)

Espacios Libres Públicos (10% Sup. Total): **671 m²**
Equipamiento (12 m²_s/100 m²_t): **201 m²**
Plazas aparcamiento públicas (0,50 p/100 m²_t): **8 plazas**

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

Planeamiento y ejecución: Plan Parcial de Ordenación, Proyecto de Reparcelación y

Plazos: Proyecto de Urbanización.
Art. 10.2.10.
Plazo de ejecución: Dos años.
Sistema de actuación: COOPERACION

CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

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

2.B. Determinaciones potestativas

ORDENACION

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

Tipología básica: **Unifamiliar**
Altura máxima edificable: **2 plantas (baja+1)**
Densidad (viv./ha.): **10**
Capacidad (nº viv.): **7 (incluidas las ya construidas)**
Viviendas construidas (nº) **3**

OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS

Las medidas de la Declaración Ambiental Estratégica serán de obligado cumplimiento.

3. AFECCIONES:

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: AMBITOS COINCIDENTES CON
ASENTAMIENTOS URBANISTICOS****SECTOR S.- A-18 ASENTAMIENTO URBANISTICO LA CINTA**

Localización en planos: Plano O.2; Hoja 6 de 11

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:Clase y categoría de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

Superficie (m²_s): **17.196**
(tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área, a la que se aplicarán la edificabilidad y densidad globales).

Uso global: **Residencial**
Edificabilidad global (m²_t/ m²_s): **0,25**
Techo máximo edificable (m²_t): **4.299**
(tendrá la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva el índice de edificabilidad global).

Nivel de densidad: **Densidad baja: más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.,**
Área de reparto: **AR- S. A-18**
Aprovechamiento medio (UAs / m²_s): **0,25**
Sistemas generales adscritos: **NO**
Reserva de vivienda protegida: **30% de la edificabilidad residencial que resta por materializarse**

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

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

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

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

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

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

RESERVAS PARA DOTACIONES (Predeterminadas)

Espacios Libres Públicos (10% Sup. Total): **1.720 m²**
Equipamiento (12 m²_s/100 m²_t): **516 m²**
Plazas aparcamiento públicas (0,50 p/100 m²_t): **21 plazas**

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

Planeamiento y ejecución: Plan Parcial de Ordenación, Proyecto de Reparcelación y

Plazos: Proyecto de Urbanización.
Art. 10.2.10.
Plazo de ejecución: Dos años.
Sistema de actuación: COOPERACION

CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

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

2.B. Determinaciones potestativas**ORDENACION**

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

Tipología básica: **Unifamiliar**
Altura máxima edificable: **2 plantas (baja+1)**
Densidad (viv./ha.): **10**
Capacidad (nº viv.): **17** (incluidas las ya construidas)
Viviendas construidas (nº) **4**

OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS

Las medidas de la Declaración Ambiental Estratégica serán de obligado cumplimiento.

3. AFECCIONES:

- Vías Pecuarias

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

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: AMBITOS COINCIDENTES CON
ASENTAMIENTOS URBANISTICOS****SECTOR S.-A-19 ASENTAMIENTO URBANISTICO VENTA MATEO**

Localización en planos: Plano O.2; Hoja 4 de 11

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:Clase y categoría de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

Superficie (m²_s): **36.684**
(tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área, a la que se aplicarán la edificabilidad y densidad globales).

Uso global: **Residencial**
Edificabilidad global (m²_t/ m²_s): **0,25**
Techo máximo edificable (m²_t): **9.171**
(tendrá la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva el índice de edificabilidad global).

Nivel de densidad: **Densidad baja: más de 5 y hasta 15 viviendas por hectárea.,**
Área de reparto: **AR- S. A-19**
Aprovechamiento medio (UAs / m²_s): **0,25**
Sistemas generales adscritos: **NO**
Reserva de vivienda protegida: **30% de la edificabilidad residencial que resta por materializarse**

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

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

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

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

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

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

RESERVAS PARA DOTACIONES (Predeterminadas)

Espacios Libres Públicos (10% Sup. Total): **3.668 m²**
Equipamiento (12 m²_s/100 m²_t): **1.101 m²**
Plazas aparcamiento públicas (0,50 p/100 m²_t): **46 plazas**

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

Planeamiento y ejecución: Plan Parcial de Ordenación, Proyecto de Reparcelación y

Plazos: Proyecto de Urbanización.
Art. 10.2.10.
Plazo de ejecución: Dos años.
Sistema de actuación: COOPERACION

CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

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

2.B. Determinaciones potestativas

ORDENACION

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

Tipología básica: **Unifamiliar**
Altura máxima edificable: **2 plantas (baja+1)**
Densidad (viv./ha.): **10**
Capacidad (nº viv.): **37** (incluidas las ya construidas)
Viviendas construidas (nº) **5**

OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS

Las medidas de la Declaración Ambiental Estratégica serán de obligado cumplimiento.

3. AFECCIONES:

1. FICHAS REGULADORAS DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: AMBITOS QUE NO COINCIDEN CON ASENTAMIENTOS URBANISTICOS.

MATRICULA	UBICACIÓN
S - 1	LOS HIGUERALES
S - 2	LOS LLANOS
S - 3	LOS MENCHONES
S - 4	ARBOLEAS
S - 5	AREA CENTRAL

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: AMBITOS NO COINCIDENTES CON ASENTAMIENTOS URBANISTICOS.**SECTOR S-1 LOS HIGUERALES**

Localización en planos: Plano O.2; Hoja 1 de 11

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:Clase y categoría de suelo: **SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.**Superficie (m²_s): **162.855**
(tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área, a la que se aplicarán la edificabilidad y densidad globales).Uso global: **Residencial**Edificabilidad global (m²_t/ m²_s): **0,25**Techo máximo edificable (m²): **40.714**

00165402

(tendrá la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva el índice de edificabilidad global).

Nivel de Densidad (viv/ha): **Densidad Baja. Más de 5 y hasta 15 viviendas/Ha.**
Área de reparto: **AR. S-1**
Aprovechamiento medio (UAs / m²): **0,25**
Sistemas generales adscritos: **NO**
Reserva de vivienda protegida: **30% de la edificabilidad residencial.**

2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

2.A. Determinaciones preceptivas

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Este sector se delimita sobre suelo urbano no consolidado del planeamiento en revisión. Es parte de la delimitación de los denominados núcleos de población.

El sector se corresponde con las demandas previstas para el segundo cuatrienio de programación.

RESERVAS PARA DOTACIONES (Predeterminadas)

Espacios Libres Públicos (10% S_{BRUTA}): **16.286 m²**
Equipamiento: (12 m²/100 m²): **4.886 m²**
Plazas aparcamiento públicas (0,50 p/100 m²): **204 plazas**

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

Planeamiento y ejecución: Plan Parcial de Ordenación, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
Plazos: Art. 10.2.10
Plazo de ejecución: Ocho años. 2º Cuatrienio.
Sistema de actuación: COMPENSACION.

CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

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

Saneamiento y de Suministro Eléctrico) que, en caso de determinarse su necesidad o procedencia, pudieran redactarse y tramitarse.

2.B. Determinaciones potestativas.

ORDENACION

Ordenanzas de aplicación:	Las determinadas en el planeamiento de desarrollo.
Tipología básica:	Unifamiliar
Altura máxima edificable:	2 plantas (baja+1)
Densidad (viv./ha.):	10
Capacidad (nº viv.):	163

OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS

Las medidas de la Declaración Ambiental Estratégica serán de obligado cumplimiento.

3. AFECCIONES:

- Cauces.
- Vías Pecuarias.

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

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: AMBITOS NO COINCIDENTES CON ASENTAMIENTOS URBANISTICOS.

SECTOR S-2 LOS LLANOS

Localización en planos: Plano O.2; Hoja 3 de 11

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Clase y categoría de suelo:	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.
Superficie (m ² _s):	38.209 (tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área, a la que se aplicarán la edificabilidad y densidad globales).
Uso global:	Residencial
Edificabilidad global (m ² _t / m ² _s):	0,25
Techo máximo edificable (m ²):	9.552 (tendrá la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva el índice de edificabilidad global).
Nivel de Densidad (viv/ha):	Densidad Baja. Más de 5 y hasta 15 viviendas/Ha.
Área de reparto:	AR. S-2
Aprovechamiento medio (UAs / m ² _s):	0,25
Sistemas generales adscritos:	NO
Reserva de vivienda protegida:	30% de la edificabilidad residencial.

2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

2.A. Determinaciones preceptivas

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Este sector se delimita sobre suelo urbano no consolidado del planeamiento en revisión. Es parte de la delimitación de los denominados núcleos de población.

El sector se corresponde con las demandas previstas para el segundo cuatrienio de programación.

RESERVAS PARA DOTACIONES (Predeterminadas)

Espacios Libres Públicos (10% S _{BRUTA}):	3.821 m²
Equipamiento: (12 m ² /100 m ² _t):	1.146 m²
Plazas aparcamiento públicas (0,50 p/100 m ²):	48 plazas

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

Planeamiento y ejecución:	Plan Parcial de Ordenación, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
Plazos:	Art. 10.2.10
Plazo de ejecución:	Ocho años. 2º Cuatrienio.
Sistema de actuación:	COMPENSACION.

CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

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

2.B. Determinaciones potestativas

ORDENACION

Ordenanzas de aplicación:	Las determinadas en el planeamiento de desarrollo.
Tipología básica:	Unifamiliar
Altura máxima edificable:	2 plantas (baja+1)
Densidad (viv./ha.):	10
Capacidad (nº viv.):	38

OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS

Las medidas de la Declaración Ambiental Estratégica serán de obligado cumplimiento.

3. AFECCIONES:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: AMBITOS NO COINCIDENTES CON ASENTAMIENTOS URBANISTICOS.

SECTOR S-3 LOS MENCHONES

Localización en planos: Plano O.2; Hoja 5 de 11

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Clase y categoría de suelo:	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.
Superficie (m ² _s):	22.817 (tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área, a la que se aplicarán la edificabilidad y densidad globales).
Uso global:	Residencial
Edificabilidad global (m ² _t / m ² _s):	0,25
Techo máximo edificable (m ²):	5.704 (tendrá la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva el índice de edificabilidad global).
Nivel de Densidad (viv/ha):	Densidad Baja. Más de 5 y hasta 15 viviendas/Ha.
Área de reparto:	AR. S-3
Aprovechamiento medio (UAs / m ² _s):	0,25
Sistemas generales adscritos:	NO
Reserva de vivienda protegida:	30% de la edificabilidad residencial.

2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

2.A. Determinaciones preceptivas

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

Este sector se delimita sobre suelo urbano no consolidado del planeamiento en revisión. Es parte de la delimitación de los denominados núcleos de población.

El sector se corresponde con las demandas previstas para el segundo cuatrienio de programación.

RESERVAS PARA DOTACIONES (Predeterminadas)

Espacios Libres Públicos (10% S _{BRUTA}):	2.282 m²
Equipamiento: (12 m ² /100 m ² _t):	685 m²
Plazas aparcamiento públicas (0,50 p/100 m ²):	29 plazas

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

Planeamiento y ejecución:	Plan Parcial de Ordenación, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
Plazos:	Art. 10.2.10
Plazo de ejecución:	Ocho años. 2º Cuatrienio.
Sistema de actuación:	COMPENSACION.

CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

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

2.B. Determinaciones potestativas

ORDENACION

Ordenanzas de aplicación:	Las determinadas en el planeamiento de desarrollo.
Tipología básica:	Unifamiliar
Altura máxima edificable:	2 plantas (baja+1)
Densidad (viv./ha.):	10
Capacidad (nº viv.):	23

OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS

Las medidas de la Declaración Ambiental Estratégica serán de obligado cumplimiento.

3. AFECCIONES:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: AMBITOS NO COINCIDENTES CON ASENTAMIENTOS URBANISTICOS.

SECTOR S-4 ARBOLEAS

Localización en planos: Plano O.2; Hoja 5 de 11

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Clase y categoría de suelo:	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.
Superficie (m ² _s):	35.006 (tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área, a la que se aplicarán la edificabilidad y densidad globales).
Uso global:	Residencial
Edificabilidad global (m ² _i / m ² _s):	0,75
Techo máximo edificable (m ²):	26.255 (tendrá la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva el índice de edificabilidad global).
Nivel de Densidad (viv/ha):	Densidad Media: Más de 30 y hasta 50 viviendas por hectárea.
Área de reparto:	AR. S-4
Aprovechamiento medio (UAs / m ² _s):	0,75
Sistemas generales adscritos:	NO

Reserva de vivienda protegida:

Se incluye en este sector el aprovechamiento equivalente a 76 viviendas protegidas que se correspondería con el 30% de la edificabilidad residencial construida en los asentamientos ubicados en SUNC. Este aprovechamiento asciende a 17.145 m²_{TR} (suponiendo 225 m²/viv).

También se incluye la reserva del 30% de la edificabilidad residencial restante (26.255 -17.145 m²_{TR}) que asciende a 9.110 m²_{TR}. (9.110*0.30=2.733 m²_{TR})

En total la reserva para vivienda protegida asciende a 19.878 m²_{TR}, equivalente al 75,37% de la edificabilidad total del sector.

2. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

2.A. Determinaciones preceptivas

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN:

El sector se corresponde con las demandas previstas para el segundo cuatrienio de programación.

Este sector se delimita sobre suelo urbano no consolidado del planeamiento en revisión. Es parte de la delimitación de los denominados núcleos de población.

En el sector se ubica la reserva de vivienda protegida correspondiente al 30% de la edificabilidad residencial construida en los asentamientos categorizados como SUNC.

RESERVAS PARA DOTACIONES (Predeterminadas)

Espacios Libres Públicos (10% S _{BRUTA}):	3.501 m²
Equipamiento: (12 m ² /100 m ²):	3.151 m²
Plazas aparcamiento públicas (0,50 p/100 m ²):	131 plazas

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

Planeamiento y ejecución:	Plan Parcial de Ordenación, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
Plazos:	Art. 10.2.10
Plazo de ejecución:	Ocho años.2º Cuatrienio.
Sistema de actuación:	COMPENSACION.

CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

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

2.B. Determinaciones potestativas

ORDENACION

Ordenanzas de aplicación:	Las determinadas en el planeamiento de desarrollo.
Tipología básica:	Unifamiliar
Altura máxima edificable:	2 plantas (baja+1)
Densidad (viv./ha.):	44
Capacidad (nº viv.):	154

OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS

Las medidas de la Declaración Ambiental Estratégica serán de obligado cumplimiento.

3. AFECCIONES:

**SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO: AMBITOS NO COINCIDENTES CON
ASENTAMIENTOS URBANISTICOS.****SECTOR S-5 AREA CENTRAL**

Localización en planos: Plano O.2; Hoja 5 de 11

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Clase y categoría de suelo:	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.
Superficie (m ²):	169.155 (tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área, a la que se aplicarán la edificabilidad y densidad globales).
Uso global:	Residencial
Edificabilidad global (m ² / m ²):	0,40
Techo máximo edificable (m ²):	67.662 (tendrá la consideración de ordenación pormenorizada preceptiva el índice de edificabilidad global).
Nivel de Densidad (viv/ha):	Densidad Media-Baja: Más de 15 y hasta 30 viviendas por hectárea.
Área de reparto:	AR. S-5
Aprovechamiento medio (UAs / m ²):	0,40
Sistemas generales adscritos:	NO
Reserva de vivienda protegida:	30 % de la edificabilidad residencial.

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

El sector se corresponde con las demandas previstas para el segundo cuatrienio de programación.

El sector también contribuye a la formación de la nueva centralidad que se propone, una conurbación de los núcleos de Arboleas, Los Menchones y El Rulador, junto a los nuevos sistemas generales previstos.

Debe integrar su ordenación en la trama urbana de los mencionados núcleos.

RESERVAS PARA DOTACIONES (Predeterminadas)

Espacios Libres Públicos (10% S _{BRUTA}):	16.916 m²
Equipamiento: (12 m ² /100 m ²):	8.119 m²
Plazas aparcamiento públicas (0,50 p/100 m ²):	338 plazas

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

Planeamiento y ejecución:	Plan Parcial de Ordenación, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.
Plazos:	Art. 10.2.10
Plazo de ejecución:	Ocho años. 2º Cuatrienio.
Sistema de actuación:	EXPROPIACION.

CONTRIBUCIÓN A LAS INFRAESTRUCTURAS:

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

2.B. Determinaciones potestativas

ORDENACION

Ordenanzas de aplicación:	Las determinadas en el planeamiento de desarrollo.
Tipología básica:	Unifamiliar
Altura máxima edificable:	2 plantas (baja+1)
Densidad (viv./ha.):	20
Capacidad (nº viv.):	338

OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS

Las medidas del documento de Evaluación Ambiental Estratégica serán de obligado cumplimiento.

3. AFECCIONES:

- Carretera autonómica.

- Vías Pecuarias

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

2. FICHAS REGULADORAS DE LOS SUELOS URBANIZABLES QUE MANTIENEN LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE.

MATRICULA	UBICACIÓN
S - LL-01	LOS LLANOS
S - LL-02	LOS LLANOS

SECTOR LL-01 (SECTORIZADO Y ORDENADO)

FICHA REGULADORA DEL SECTOR TERCIARIO-COMERCIAL

DEFINICIÓN DEL ÁMBITO Y RÉGIMEN DEL SUELO (O.E)

SECTOR:	Los Llanos Terciario-Comercial	Matricula	SECTOR LL-01
Clase de suelo :	Suelo Urbanizable	Categoría:	Ordenado
Superficie (m ² _{suelo}):	89.970,00	área de Reparto	Los Llanos

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y USO (O.E)

USO CARACTERÍSTICO E INTENSIDAD	
Uso característico:	TERCIARIO –COMERCIAL ; Centro Comercial Detallista con Hipermercado y Locales de Ocio.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO		
Índice de Aprovechamiento Medio:	0,69	u.a.h./m ² _{suelo}
Aprovechamiento Medio (A.M):	62.085,51	u.a.h.
Índice de edificabilidad	0,60	m ² _{construido} / m ² _{suelo}
Edificabilidad máxima	53.982,00	m ² _{construido}
Aprovechamiento Subjetivo:	90%	Aprovechamiento. Medio
Sistema General Viario adscrito	3.188,08	m ²

USOS COMPATIBLES

Usos	Clase	Condiciones	% .Máx. s/Aprov.
DOTACIONAL	Cualquiera	En todas sus categorías y en cualquier tipología.	Sin limitación.

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN:

USO	COEFICIENTE
Centro Comercial Detallista con Hipermercado y Locales de Ocio.	1,15
Dotacional	1,00

RESERVAS PARA DOTACIONES LOCALES

Espacios Libres	10%	Sup. del sector	Aparcamientos públicos	0,5	plaza/ 100 m ² _{construidos}
Equipamientos	4%	Sup. del sector	Aparcamientos en parcela privada	1	plaza/ 100 m ² _{construidos}
Total dotaciones	14%	Sup. del sector			

CONDICIONES DE DESARROLLO Y PLAZOS

DESARROLLO

Sistema de Actuación	Compensación
Instrumento de Planeamiento	No es necesario – Ordenación según Innovación.
Instrumento Complementario	Proyecto de Urbanización.

PLAZOS

Inicio de la tramitación de la delimitación de la UE	2 meses
Constitución de la Junta de Compensación	5 meses
Inicio de la tramitación del Proyecto de Reparcelación	8 meses
Inicio de la tramitación del Proyecto de Urbanización	10 meses
Finalización de las obras de Urbanización	24 meses

El cómputo de los plazos se refiere a la fecha de publicación en el BOP de la resolución por la que se aprueba la Innovación del PGOU.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

Desarrollar las previsiones del planeamiento general.
Establecer las condiciones de desarrollo y gestión acordes a la LOUA.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES

Las señaladas en la ordenación estructural y pormenorizada establecida en la innovación del PGOU..

OBSERVACIONES

Debe contribuir a la ejecución y financiación del sistema general viario y de las infraestructuras comunes a los sectores del area de reparto en una proporción del 67,81 %.

AFECCIONES:

- Vías Pecuarias

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

SECTOR LL-01: ORDENANZAS REGULADORAS.**Art.1.- Generalidades****Art.2.- Régimen urbanístico del suelo.**

Art.2.1.- Calificación del suelo.

Art.2.2.- Parcelaciones.

Art.3.- Características de las obras de urbanización.

Art.3.1.- Proyectos de urbanización.

Art.4.- Normas de edificación.

Art.4.1.- Condiciones de aplicación general.

Art.4.2.- Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

Art.4.2.1.- Cimentación.

Art.4.2.2.- Desperfectos en Servicios Públicos.

Art.4.2.3.- Anuncios, carteles y publicidad en los espacios públicos.

Art.4.3.- Condiciones comunes a todas las zonas en cuanto a uso, características estéticas y tipología constructiva.

Art.4.3.1.- Condiciones de aplicación general.

Art.4.3.2.- Condiciones comunes de la edificación.

Art.5.- Ordenanza Específica Zona I: Sistema Viario.**Art.6.- Ordenanza Específica Zona II: Equipamientos-SIPS.****Art.7.- Ordenanza Específica Zona III: Espacios Libres Públicos.****Art.8.- Ordenanza Específica Zona IV: Servicios.****Art.9.- Ordenanza Específica Zona V: Terciario Comercial.****ART.1.- GENERALIDADES.****• Objeto y ámbito de aplicación**

La presente memoria de ordenación, como parte integrante del documento de innovación del PGOU, constituye el instrumento de ordenación pormenorizado para el desarrollo del suelo urbanizable SECTOR LOS LLANOS TERCIARIO-COMERCIAL, LL-01, cuyo ámbito está determinado en el plano correspondiente de las PGOU de Planeamiento Municipal de ARBOLEAS.

Mediante el mismo se define la ordenación concreta del ámbito territorial afectado, se establecen las condiciones en que puede llevarse a cabo la edificación y se configura el procedimiento de gestión a seguir para la ejecución del desarrollo urbano previsto.

- **Vigencia de la memoria de ordenación.**

La ordenación propuesta será inmediatamente ejecutiva desde el día siguiente a la publicación de su aprobación definitiva. Su vigencia es indefinida y vincula tanto a los particulares como a la Administración.

- **Revisión de la ordenación.**

Será necesario proceder a la revisión de la presente ordenación cuando el desarrollo que contiene exigiese un replanteamiento en profundidad de los principales parámetros urbanísticos del presente documento: actividades y usos, estructura y edificabilidad.

- **Regulación complementaria**

Para todo aquello que no figure en estas ordenanzas se acudirá a lo que en cada caso y a tal efecto señale el PGOU de ARBOLEAS y la legislación urbanística que le sea de aplicación.

Las modificaciones de las normas urbanísticas del citado PGOU de ARBOLEAS serán de aplicación a estas ordenanzas en todo aquello que les afecte.

- **Terminología de conceptos.**

La terminología utilizada es la contenida en el PGOU de ARBOLEAS.

ART.2.- REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO.

ART.2.1.- Calificación del suelo.

En el presente proyecto se formula la siguiente zonificación:

- Zona I: Sistema Viario.
- Zona II: Equipamiento-SIPS.
- Zona III: Espacios Libres Públicos.
- Zona IV: Servicios
- Zona V: Terciario-Comercial.

ART.2.2.- Parcelaciones

Las parcelaciones urbanísticas están reguladas en los artículos 66, 67 y 68 de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Cualquier división posterior al Proyecto de Reparcelación estará sujeta a licencia de segregación.

Las parcelaciones urbanísticas están comprendidas entre los actos sujetos a previa licencia municipal de conformidad con el art. 169.a de la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación

Urbanística de Andalucía concordante con el art. 1º del Reglamento de Disciplina Urbanística (Real Decreto 2187/1978 de 23 de Junio)

ART.3.- CARACTERISTICAS DE LAS OBRAS DE URBANIZACION.

En el proyecto o proyectos de urbanización se resolverán las infraestructuras de abastecimiento, riego, contraincendios, red viaria, alumbrado público, telefonía y suministro de energía, de acuerdo con lo establecido en el título VII del PGOU de ARBOLEAS.

ART.3.1.- Proyectos de urbanización.

El proyecto de urbanización deberá cumplir todas las normas vigentes y en particular las especificadas en el PGOU de ARBOLEAS.

- **Objeto.**

Para llevar a la práctica las determinaciones de las PGOU de ARBOLEAS en Suelo Urbano y en suelo urbanizable, así como para la ejecución de los Planes Especiales, deberán redactarse Proyectos de Urbanización, siempre que se trate de desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones del planeamiento que se trate de ejecutar.

Los proyectos de Urbanización, tendrán como exclusiva finalidad el desarrollo de todas las determinaciones del planeamiento, en cuenta a obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería u otras análogas, sin que en ningún caso, quepa modificar ninguna de las previsiones del planeamiento que desarrollen, ni contener determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo y de la edificación.

- **Ambito.**

Los proyectos de urbanización, habrán de referirse, como mínimo, al ámbito completo de cada Polígono o Unidad de Ejecución delimitado en el PGOU de ARBOLEAS o, con arreglo a los criterios establecidos en la misma, y en los artículos 36 a 38 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Cada proyecto de urbanización podrá abarcar varios polígonos completos. En caso de no cumplirse esta condición y, en todo caso, cuando se trate del desarrollo de unidades de ejecución, el Proyecto de Urbanización deberá tener en cuenta las repercusiones que la población, edificación, actividades y usos previstas en la totalidad de dicho plan, o en las áreas de actuación, puedan tener en el trazado, dimensionamiento, y niveles de dotaciones y servicios que determinan el Proyecto.

- **Contenido y Documentación**

El contenido y documentación de los Proyectos de Urbanización, deberán ajustarse, en todo caso, a lo dispuesto la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en los artículos 65 a 70 del Reglamento de Planeamiento, así como a las determinaciones que al respecto se especifican en el PGOU de ARBOLEAS.

- **Normas de tramitación**

Será de aplicación lo establecido al efecto en el PGOU de ARBOLEAS, de acuerdo con los procedimientos previstos en la Ley 7/2.002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y en el Reglamento de Planeamiento.

ART.4.- NORMAS DE EDIFICACION

ART.4.1.- Condiciones de aplicación general

- **Condiciones de los usos previstos**

Serán de aplicación a todos los usos contenidos en el ámbito del presente Plan Parcial todas las determinaciones del título VIII, capítulo 7 del PGOU de ARBOLEAS.

- **Condiciones de edificación.**

Serán de aplicación a todas las edificaciones en el ámbito del presente Plan Parcial todas las determinaciones del título VIII del PGOU de ARBOLEAS.

ART.4.2.- Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

ART.4.2.1.- Cimentación.

El cimiento de los muros o pilares que linden con la vía pública no podrá tener menos de un metro de profundidad. Ninguna parte de los cimientos podrá sobresalir del plano de fachada (o línea de retranqueo) definidos oficialmente.

ART.4.2.2.- Desperfectos en Servicios Públicos.

Si durante la ejecución de la obra, o posteriormente, a causa de mala calidad de la construcción, se produjeran desperfectos en elementos de los servicios públicos, las reparaciones correrán a costa del promotor de la obra.

ART.4.2.3.- Anuncios, carteles y publicidad en los espacios públicos.

No se autoriza ningún tipo de publicidad en los espacios públicos

ART.4.3.- Condiciones comunes a todas las zonas en cuanto a uso, características estéticas y tipología constructiva.**ART.4.3.1.- Condiciones de aplicación general.**

Será de aplicación todo lo establecido en el título VIII del PGOU de ARBOLEAS.

ART.4.3.2.- Condiciones Comunes de la Edificación.

La edificación se situará en el terreno atendiendo a criterios de mínimo impacto ambiental, ahorro de energía y confort climático. Por razones justificadas se podrán modificar los retranqueos que establecen las diferentes ordenanzas.

ART.5.- ORDENANZA ESPECIFICA Zona I: SISTEMA VIARIO.**• Ambito de aplicación.**

Pertenecen a esta zona las zonas señaladas en el plano de "Zonificación" como "Viales Públicos"

Es el área adscrita a los espacios públicos de relación y de canales de comunicación entre las diversas áreas, tanto a nivel peatonal como a nivel rodado.

• Edificaciones, actividades e instalaciones permitidas.

Únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas y quioscos, con una edificabilidad total de 0.06 m²/m² y una altura máxima de cuatro metros.

Cualquier elemento o instalación, de los previstos en el párrafo anterior, se situarán de forma que no obstaculicen ni la circulación ni el aparcamiento de vehículos.

El uso característico de esta zona de ordenación es el de Viario siendo complementario el uso de aparcamiento.

ART.6.- ORDENANZA ESPECIFICA ZONA II: EQUIPAMIENTO-SIPS**• Ambito**

Esta ordenanza es de aplicación a la parcela número dos del Plano "Zonificación".

• Desarrollo

Mediante proyecto de edificación que proceda a concretar la localización de cada uno de los distintos usos de entre aquellos asignados a la parcela.

- **Usos**

Los usos predominantes son los siguientes:

- Parque Deportivo
- Social.
- Comercial.

Serán compatibles sin limitación los usos cultural, social y asistencial.

- **Parámetros de ordenación.**

Según lo establecido en el artículo 9.5 del PGOU de ARBOLEAS:

- Edificabilidad. 1 m²/m²
- Altura máxima: 12 m/3 plantas.(B+II)
- La ocupación y altura se determinará en el proyecto de edificación.
- Parcela mínima: libre.
- Para el uso Parque Deportivo no se contabiliza la superficie cubierta de pistas deportivas, gradas, etc...

ART.7.- ORDENANZA ESPECIFICA ZONA III: ESPACIOS LIBRES PUBLICOS

- **Ambito**

Esta ordenanza es de aplicación a la parcela número 1.

Pertenecen a esta zona la parcela señalada en el Plano "Zonificación" como "Espacios Libres Públicos"

Comprende los espacios libres, de dominio y uso públicos, destinados a espacios ajardinados, e integrantes del sistema local de espacios libres, necesarios para la adecuada salubridad, y esparcimiento y recreo de la población.

- **Edificaciones, actividades e instalaciones permitidas.**

Se permite la ejecución de sendas para el establecimiento de itinerarios de comunicación peatonal y las actuaciones de urbanización, ornamentación, jardinería .y tratamientos paisajísticos.

También se permite la instalación de elementos de mobiliario urbano, y toda instalación o señal al servicio del tránsito rodado o peatonal, así como cabinas telefónicas y quioscos.

Parámetros de ordenación.

Únicamente se permite la instalación de elementos de mobiliario, así como cabinas telefónicas y quioscos, con una edificabilidad total de 0.06 m²/m² y una altura máxima de cuatro metros.

ART.8.- ORDENANZA ESPECIFICA IV.: SERVICIOS.**Ambito**

Esta ordenanza es de aplicación a la parcela número 5.
Pertenece a esta zona la parcela señalada en el Plano "Zonificación" como "Sistema Local de Infraestructura Eléctrica"

Uso

El uso exclusivo es para la ubicación de los centros de distribución de energía eléctrica, siendo compatibles otras instalaciones y servicios similares a los mencionados.

Parámetros de ordenación.

La superficie construible en cada parcela será la necesaria para la disposición de las instalaciones.

No tendrán más condicionamiento urbanístico que el derivado de la ordenación contenida en el proyecto de urbanización.

ART.9.- ORDENANZA ESPECIFICA V: TERCIARIO COMERCIAL.**Ambito**

Esta ordenanza es de aplicación a la parcela número 4.

Pertenece a esta zona las parcelas y zonas señaladas en el Plano de "Zonificación" como "Terciario-Comercial".

Usos

El uso característico es: Centro Comercial Detallista con Hipermercado y Locales de Ocio

Centro comercial se define como un conjunto de establecimientos comerciales independientes, planificados y desarrollados por una o varias entidades, con criterio de unidad, cuyo tamaño, mezcla

comercial, servicios comunes y actividades complementarias están relacionadas con su entorno, y que dispone permanentemente de una imagen y gestión unitaria.

Se incluye en la anterior definición el uso comercial de cualquier tipo, los locales de ocio, restaurantes, cafeterías y bares, centros de reunión, locales para espectáculos y oficinas (vinculadas a los usos principales).

Se considera compatible el uso de aparcamientos y las instalaciones de comercialización de combustibles.

En todo caso, deberá atenderse a las afecciones derivadas de la aplicación de normativas u ordenanzas de carácter sectorial.

▪ **Tipología**

Queda definida por las condiciones de ocupación, altura, retranqueos y otros que a continuación se determinan.

▪ **Altura máxima**

El número máximo de plantas, será de TRES (3).

La altura máxima en unidades métricas para tres plantas se fija en: Dos mil quinientos cincuenta centímetros 2550 cms

La altura máxima de primera planta se fija en seiscientos centímetros (600 cm).

En el caso de plantas semisótano la cara superior del forjado de techo de los mismos se situará a una distancia igual o inferior a ciento cincuenta (150) ciento cincuenta centímetros respecto de la cota de referencia. De ejecutarse semisótano la altura máxima de 150 centímetros no computará en la medición de altura máxima en unidades métricas anteriormente estipulada.

Por encima de la altura máxima señalada se autorizan las siguientes construcciones e instalaciones:

- Elementos singulares.
- Casetones de acceso a la cubierta.
- Rótulos y carteles
- Otros elementos con fines publicitarios.
- Cuartos de instalaciones.
- Cualquier instalación que por sus condiciones técnicas así lo requiera.

La superficie máxima construida para dichas construcciones permitidas por encima de la altura máxima no sobrepasará en ningún caso el cincuenta por ciento (50%) de la planta inmediatamente inferior, sin que computen a efectos de la edificabilidad asignada por el presente documento.

La altura máxima para estas construcciones permitidas por encima de la altura máxima se fija en cuatrocientos treinta (430) centímetros sobre la planta inferior, medida entre cotas superiores de los forjados de ambos pisos.

▪ **Condiciones de aprovechamiento.**

La edificabilidad máxima de la parcela es de 53.987,40 m²

No computan a efectos de edificabilidad:

1. Los espacios y galerías comunes a través de los que se accede a las tiendas o locales comerciales iluminados y ventilados cenitalmente con un radio mínimo de 3 m.
2. Los espacios comunes cubiertos por otros comunes iluminados y ventilados cenitalmente con un radio mínimo de 3 m.
3. Los pasillos y salidas de emergencia de las distintas plantas.

4. Los patios de carga y descarga de mercancía cuando están cubierto y abiertos como mínimo por dos de sus caras.

▪ **Condiciones de ocupación.**

La ocupación máxima sobre parcela neta será de 85% para cada una de las plantas sobre rasante incluida la baja.

Para facilitar la inserción de la reserva de aparcamientos en el ámbito de la parcela, la ocupación bajo rasante podrá exceder la de la edificación sobre rasante, pudiendo alcanzar el 100%.

En el caso de que la planta baja tuviese una ocupación inferior a la planta de semisótano se tratará la zona visible correspondiente a la ocupación del semisótano como urbanización interior de la parcela.

Las pérgolas y marquesinas no computan a efectos del cómputo de la ocupación.

▪ **Condiciones de posición.**

Alineaciones y separación a linderos: no se establece la obligatoriedad de ajustarse a las alineaciones y linderos de la parcela definidas en los planos de la documentación gráfica del presente documento, pudiéndose disponer las construcciones libremente en el interior de la misma y permitiéndose cualquier tipo de retranqueo y de ordenación interior de la edificación. Queda expresamente prohibido cualquier tipo de vuelo exterior a las mencionadas alineaciones.

Separación entre edificios: las edificaciones se separarán de las próximas en cada una de sus plantas una distancia equivalente a la altura de los volúmenes enfrentados, en el caso de que ambos edificios contasen con la misma. Para alturas diferentes se separarán en cada planta una distancia igual a la semisuma de las alturas de los volúmenes enfrentados respectivos. En el caso de edificaciones que construyan volúmenes exentos sobre zócalos comunes de plantas inferiores de mayor extensión

superficial, se les eximirá del cumplimiento de la anterior condición, si bien el espacio de separación entre los diversos volúmenes enfrentados al menos tendrá las dimensiones exigidas a los patios de luces.

La separación a otros linderos será de seis (6) metros.

Mediante Estudio de Detalle se podrá formular una Ordenación de Volúmenes diferente a la establecida en las presentes ordenanzas.

No podrán generarse medianerías vistas.

▪ **Patios**

Se admite cualquier tipología de patio.

Las dimensiones mínimas de los patios serán las establecidas en el artículo 8.3.7 del PGOU de Arboleas.

▪ **Condiciones de parcelación.**

La parcela mínima e efectos de segregación se establece en 30.000 m² con un círculo inscribible de 50 metros de diámetro.

▪ **Condición de aparcamiento.**

Deberá disponerse una dotación mínima en la parcela de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.

▪ Condiciones estéticas

Las nuevas edificaciones adaptarán su arquitectura a la función y uso correspondiente, siendo libre la composición y tratamiento de las fachadas en aras de conseguir una imagen digna de las edificaciones e integrada en el entorno.

La parcela correspondiente a esta ordenanza, configura el centro representativo de la ordenación, debiendo reunir las edificaciones que en ella se proyectan, las condiciones arquitectónicas de singularidad y calidad necesarias para ello.

El espacio libre entre edificios que esta ordenanza configura en el interior de la manzana deberá urbanizarse de forma unitaria y con la utilización de materiales de primera calidad.

▪ Otras condiciones.

Se establece a través de los parámetros contenidos en las presentes ordenanzas la suficiente concreción de la ordenación detallada propuesta para la parcela con la presente calificación, de forma que puede ser directamente desarrollada mediante la redacción de los pertinentes proyectos de edificación.

Sin perjuicio de lo anterior, se podrán redactar Estudios de Detalle para ordenación de volúmenes, establecimiento de alineaciones interiores y fijación de rasantes, que ajusten los parámetros asignados para una mejor adaptación a las condiciones específicas de la parcela o de la edificación proyectada. En cualquier caso, se deberán los siguientes requisitos:

- a. No podrá superarse la edificabilidad máxima indicada para la parcela en el presente documento.
- b. En ningún caso se disminuirá la superficie destinada a espacios libres, tanto públicos como privados.
- c. No se sobrepasarán las alineaciones oficiales vinculantes.

SECTOR LL-02**FICHA REGULADORA DEL SECTOR TERCIARIO****DEFINICIÓN DEL ÁMBITO Y RÉGIMEN DEL SUELO (O.E)**

SECTOR:	Los Llanos Terciario	Matrícula	SECTOR LL-02
Clase de suelo :	Suelo Urbanizable	Categoría:	Sectorizado
Superficie (m ² _{suelo}):	42.875,00	área de Reparto	Los Llanos

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO Y USO (O.E)

USO CARACTERÍSTICO E INTENSIDAD	
Uso característico:	TERCIARIO; Oficinas e Industria escaparate.

CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO		
Índice de Aprovechamiento Medio:	0,6875	u.a.h./m ² _{suelo}
Aprovechamiento Medio (A.M):	29.476,56	u.a.h.
Índice de edificabilidad	0,50	m ² _{construido} / m ² _{suelo}
Edificabilidad máxima	21.437,50	m ² _{construido}
Aprovechamiento Subjetivo:	90%	Aprovechamiento. Medio
Sistema General Viario adscrito	1.512,52	m ²

USOS COMPATIBLES

Usos	Clase	Condiciones	% s/Edificab.
DOTACIONAL	Cualquiera	En todas sus categorías y en cualquier tipología.	Sin limitación.
OFICINAS	Cualquiera	En edificio exclusivo	50
INDUSTRIAL	Escaparate	En edificación adosada.	20
HOTELERO	Cualquiera	En todas sus categorías y en cualquier tipología	10
LOCALES DE OCIO Y RESTAURACION	Cualquiera	En todas sus categorías y en cualquier tipología	20

COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN:

USO	COEFICIENTE
Oficinas	1,45
Industria escarparate	1,20
Hotelero	1,30
Locales de ocio y restauración	1,40
Dotacional	1,00

RESERVAS PARA DOTACIONES LOCALES

Para el suelo Terciario: Industria Escarparate y Oficinas (60% de la edificabilidad del sector y el 56 % de su aprovechamiento) asignamos una superficie de referencia de 24.152 m² para la determinación de las cesiones.

Espacios Libres	10%	Superficie del sector	Aparcamientos públicos	0,5	plaza/ 100 m ² construidos
Equipamientos	4%	Superficie del sector	Aparcamientos en parcela privada	1	plaza/ 100 m ² construidos
Total dotaciones	14%	Superficie del sector			

CONDICIONES DE DESARROLLO Y PLAZOS**DESARROLLO**

Sistema de Actuación	Compensación
Instrumento de Planeamiento	Plan Parcial de Ordenación
Instrumento Complementario	Proyecto de Urbanización.

PLAZOS

Inicio de la tramitación del Planeamiento de desarrollo	5 meses
Constitución de la Junta de Compensación	5 meses
Inicio de la tramitación del Proyecto de Reparcelación	12 meses
Inicio de la tramitación del Proyecto de Urbanización	24 meses
Finalización de las obras de Urbanización	48 meses

El cómputo de los plazos se refiere a la fecha de publicación en el BOP de la resolución por la que se aprueba la Innovación del PGOU.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN.**OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN**

Desarrollar las previsiones del planeamiento general.
Establecer las condiciones de desarrollo y gestión acordes a la LOUA.

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN VINCULANTES

Ubicará las reservas para dotaciones junto al núcleo urbano de Los Llanos.

OBSERVACIONES

Debe contribuir a la ejecución y financiación del sistema general viario y de las infraestructuras comunes a los sectores del área de reparto en una proporción del 32,19 %.

7. FICHAS REGULADORAS DE LAS ÁREAS DE REPARTO PARA EL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y ORDENADO.

El aprovechamiento medio de todas las áreas de reparto coincide con la edificabilidad global descrita en el cuadro siguiente:

AREA DE REPARTO	UBICACIÓN	ACTUACIONES	USO GLOBAL	SUP. TOTAL (m ²)	APROVECHAMIENTO			DENSIDAD Y CAPACIDAD			DOTACIONES							
					APROV. MEDIO UAs/m ² s	EDIFICABILIDAD GLOBAL (m ² recto)	Ind. Edif. (m ² /m ² s)	Densidad (viv/ha)	CAPACIDAD	VIVIENDAS CONST.	RESERVA VP (*)	ELP (m ² s)	% ST	EQUIP (m ²)	% ST	DOT (m ²)	% ST	m ² /100 m ²
AR-S. A-04	El Rulador	S - A-04	Residencial	14.437	0,2500	3.609	0,25	10	14	5	30,00%	1.444	10,00%	433	3,00%	1.877	13,00%	52,01
AR-S. A-06	El Germán	S - A-06	Residencial	15.365	0,2500	3.841	0,25	10	15	1	30,00%	1.537	10,00%	461	3,00%	1.997	13,00%	51,99
AR-S. A-07	El Rincón	S - A-07	Residencial	21.020	0,2500	5.255	0,25	10	21	3	30,00%	2.102	10,00%	631	3,00%	2.733	13,00%	52,01
AR-S. A-08	Los Carrascos	S - A-08	Residencial	43.130	0,2500	10.783	0,25	10	43	0	30,00%	4.313	10,00%	1.294	3,00%	5.607	13,00%	52,00
AR-S. A-15	Los Coloraos	S - A-15	Residencial	39.639	0,2500	9.910	0,25	10	40	14	30,00%	3.964	10,00%	1.189	3,00%	5.153	13,00%	52,00
AR-S. A-16	Los Huevanillas	S - A-16	Residencial	6.704	0,2500	1.676	0,25	10	7	3	30,00%	671	10,00%	201	3,00%	872	13,01%	52,03
AR-S. A-18	La Cnita	S - A-18	Residencial	17.196	0,2500	4.299	0,25	10	17	4	30,00%	1.720	10,00%	516	3,00%	2.235	13,00%	51,99
AR-S. A-19	Venta Mateo	S - A-19	Residencial	36.684	0,2500	9.171	0,25	10	37	5	30,00%	3.668	10,00%	1.101	3,00%	4.769	13,00%	52,00
AR-S. 1	Los Higuerales	S - 1	Residencial	162.855	0,2500	40.714	0,25	10	163	0	30,00%	16.286	10,00%	4.886	3,00%	21.171	13,00%	52,00
AR-S. 2	Los Llanos	S - 2	Residencial	38.209	0,2500	9.552	0,25	10	38	0	30,00%	3.821	10,00%	1.146	3,00%	4.967	13,00%	52,00
AR-S. 3	Los Menchones	S - 3	Residencial	22.817	0,2500	5.704	0,25	10	23	0	30,00%	2.282	10,00%	685	3,00%	2.966	13,00%	52,00
AR-S. 4	Arboleas	S - 4	Residencial	35.006	0,7500	26.255	0,75	44	154	0	75,37%	3.501	10,00%	3.151	9,00%	6.652	19,00%	25,34
AR-S. 5	Area Central	S - 5	Residencial	169.155	0,4000	67.662	0,40	20	338	0	30,00%	16.916	10,00%	8.119	4,80%	25.035	14,80%	37,00
LOS LLANOS	LOS LLANOS	S-LL-01	Terc.-Comercial	89.970	0,6656	53.982	0,60	0	0	0	0,00%	8.997	10,00%	3.599	4,00%	25.035	27,83%	46,38
		S-LL-02	Terciaño	42.875		21.437	0,50	0	0	0	0,00%	4.288	10,00%	1.715	4,00%	6.003	14,00%	28,00
		SGV	Viarío	3.188		0	0,00	0	0	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0	0,00%	0,00
AR-S-R-2	ARBOLEAS	S-R.2	Residencial	8.030	1,0000	8.030	1,00	45	36	0	30,00%	1.446	18,00%	964	12,00%	2.410	30,00%	30,00

8.- FICHA REGULADORA DE LOS SISTEMAS GENERALES.

MATRICULA	UBICACIÓN
SG-AC	ARBOLEAS-LOS MENCHONES

SISTEMAS GENERALES.**SISTEMA GENERAL AREA CENTRAL. SG-AC**

Localización en planos: Plano O.2; Hoja 5 de 11

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Clase y categoría de suelo:	SUELO URBANIZABLE.
Superficie (m ²):	157.164 (tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área).
Uso global:	Dotaciones públicas: Espacios Libres, equipamientos y viario. <ul style="list-style-type: none">- Espacios Libres Públicos: 25.000 m².- Equipamientos: 100.164 m²- Viario: 32.000 m²

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

Creación de un espacio de dotaciones públicas que compense los déficits de dotaciones del municipio.
Colaborar en la formación de una nueva centralidad en el municipio apoyada en los núcleos de Arboleas, Los Menchones y El Rulador.

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

Planeamiento y ejecución:	Plan Especial y Proyecto de Urbanización.
Plazo de ejecución:	Ocho años. 2º Cuatrienio.
Sistema de actuación:	EXPROPIACION.

OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS.

Las establecidas en la Declaración Ambiental Estratégica.

3. AFECCIONES:

- Policía mortuoria. Incluye el cementerio.

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

ANEXO 4: DETERMINACIONES DE ORDENACION PARA LOS SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE. FICHAS REGULADORAS.**1. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE**

Las determinaciones de ordenación de los Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable se concretan en la modificación de Título XI de la normativa del PGOU incluyendo un nuevo capítulo, el Capítulo 6 denominado Equipamiento cultural en Suelo No Urbanizable

TITULO XI. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO NO URBANIZABLE.**CAPÍTULO 6: EQUIPAMIENTO CULTURAL EN SUELO NO URBANIZABLE.****Artículo 11.6.1.- Parque Arqueológico.**

Se delimita en los planos de ordenación un ámbito ocupado por una mina de espejuelos de yeso de origen romano. El Ayuntamiento de Arboleas dispone de estudio previos que destacan el valor cultural y la posibilidad de aprovechamiento científico y turístico.

Artículo 11.6.2.- Plan especial de uso público del patrimonio cultural Parque Arqueológico.

1. Se redactará un plan especial para la puesta en valor del patrimonio cultural del denominado Parque Arqueológico, cuyo ámbito abarcara indicativamente el establecido en el PGOU en sus planos de Ordenación.
2. El plan especial contendrá los siguientes aspectos:
 - a) El inventario de recursos culturales y de valor ambiental y paisajístico existente en el ámbito, la capacidad de acogida de los mismos, las medidas necesarias para su protección y restauración o recuperación y la determinación de los usos compatibles.

- b) Los espacios libres, áreas recreativas, miradores y zonas de aparcamiento.
 - c) La malla de conexión entre los recursos existentes y las zonas para uso público identificadas.
3. El plan especial considerará en la ordenación los posibles efectos sinérgicos de otros recursos existentes fuera de su ámbito
 4. La Consejerías competentes en materia de patrimonio histórico y medioambiente, junto con el Ayuntamiento, asesorarán en la redacción de dicho plan especial dentro del primer cuatrienio de vigencia del presente Plan General.

Artículo 11.6.2.- Régimen transitorio.

En tanto se produce la aprobación del plan especial que ordenará y regulará este espacio será de aplicación la ordenanza de protección de los yacimientos arqueológicos en su tipología III, protección cautelar, artículo 11.4.2.c) de la normativa del PGOU.

2. FICHAS REGULADORAS DE LOS SISTEMAS GENERALES EN SUELO NO URBANIZABLE.

S.G. VIA VERDE
S.G. PARQUE ARQUEOLOGICO

FICHA Nº

SISTEMAS GENERALES.

SISTEMA GENERAL VIA VERDE

Localización en planos O.1 Hoja 3 de 5
O.2 Hojas 7 y 8 de 11

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Clase y categoría de suelo: **SUELO NO URBANIZABLE**

Superficie (m²): **25.317 m²**
(tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área).

Uso global: **Viarío peatonal y cicloturista.**

2. ORDENACION PORMENORIZADA:

2.A. Determinaciones preceptivas.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION.

Transformar la antigua vía férrea en un espacio lúdico y recreativo.

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

Planeamiento y ejecución: Proyecto de construcción.
Plazo de ejecución: Cuatro años. 1º Cuatrienio.
Sistema de actuación: Los terrenos se encuentran a disposición del Ayuntamiento por un convenio suscrito con ADIF.

OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS.

Las medidas establecidas en la Evaluación Ambiental Estratégica.

3. AFECCIONES.

- Via Pecuaria.

FICHA Nº SISTEMA GENERAL

SISTEMA GENERAL PARQUE ARQUEOLOGICO.

Localización en planos O.1 Hoja 1 de 5
 O.2 Hoja 1 de 11

1. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

Clase y categoría de suelo: **SUELO NO URBANIZABLE**

Superficie (m²s): **52.571.**
(tendrá la consideración de ordenación estructural la superficie real del área).

Uso global: **Parque Arqueológico. Centro de interpretación de la minería histórica. Coincide con una explotación minera de origen romano dedicada al espejuelo de yeso. (36.051 m²)**

 Espacio Libre Público. (16.520 m²)

2. ORDENACION PORMENORIZADA:

2.A. Determinaciones preceptivas.

OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION.

Creación de un espacio cultural y un espacio libre público en torno a una explotación minera de origen romano dedicada al espejuelo de yeso.

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

Planeamiento y ejecución: Plan Especial.
Plazo de ejecución: Cuatro años. 1º Cuatrienio.
Sistema de actuación: Expropiación.

OTRAS CONDICIONES PRECEPTIVAS.

Las medidas establecidas en la Evaluación Ambiental Estratégica.

3. AFECCIONES.

ANEXO 7: RESERVA PARA VIVIENDA PROTEGIDA.

1.- ANTECEDENTES Y OBJETO.

Como cumplimiento de las disposiciones en materia de vivienda en la ley 7/2002 de ordenación urbanística de Andalucía (LOUA, el presente Plan localiza, establece y ubica las viviendas protegidas, así como sus plazos de inicio y fin de la edificación.

Como cumplimiento de las disposiciones en materia urbanística sobre la vivienda en la ley 1/2010, se establece la obligación inmediata hacia el Ayuntamiento de contar de forma urgente con el preceptivo Plan Municipal de Vivienda y Suelo. El Ayuntamiento de Arboleas carece de este plan, pero si dispone de un registro de demandantes de vivienda protegida, registro que cuenta, a fecha 20 de marzo de 2015 con 16 demandantes. Esta cifra tan reducida se explica por la particular composición de la población de Arboleas, constituida en un 66 % por extranjeros de los que el porcentaje de británicos alcanza el 58 % de la población total. Esta población demanda un tipo de vivienda unifamiliar aislada en parcelas de importante superficie que es incompatible con la vivienda protegida.

Por otra parte, la LOUA, en el artículo.3.1 define cuáles deben ser los fines específicos de la actividad urbanística, y entre otros se encuentra:

“e) garantizar la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, la adecuada dotación y equipamiento urbanos y el acceso a una vivienda digna a todos los residentes en Andalucía, evitando la especulación del suelo”.

Por su parte a Ley del Suelo estatal, RDL 2/2008, de 20 de junio, en su artículo 4 reconoce como primer derecho ciudadano:

“a) disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, concebida con arreglo al principio de diseño para todas las personas, que constituya su domicilio libre de ruido u otras inmisiones contaminantes de

cualquier tipo que superen los límites máximos admitidos por la legislación aplicable y en un medio ambiente y un paisaje adecuados.”

Esta misma Ley dispone, en su artículo 10.1, que para hacer efectivo los principios y los derechos, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística:

“b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa.

Esta reserva será determinada por la legislación sobre ordenación territorial y urbanística o, de conformidad con ella, por los instrumentos de ordenación y, como mínimo, comprenderá los terrenos necesarios para realizar el 30 por ciento de la edificabilidad residencial prevista por la ordenación urbanística en el suelo que vaya a ser incluido en actuaciones de urbanización.

No obstante, dicha legislación podrá también fijar o permitir excepcionalmente una reserva inferior para determinados Municipios o actuaciones, siempre que, cuando se trate de actuaciones de nueva urbanización, se garantice en el instrumento de ordenación el cumplimiento íntegro de la reserva dentro de su ámbito territorial de aplicación y una distribución de su localización respetuosa con el principio de cohesión social.”

En consecuencia, con todo ello, debe ser objetivo del Plan, contener un dimensionamiento del suelo urbanizable, y la implantación de infraestructuras, suficiente para dar respuesta a las demandas previsibles de uso residencial, y en todo caso, garantizar el número necesario para asegurar el derecho a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible a todos los ciudadanos.

El planeamiento urbanístico municipal tiene un papel relevante a la hora de instrumentar cualquier política de vivienda. Todo Plan General debe ser soporte de la política de vivienda y para ello debe poder satisfacer este objetivo mediante determinaciones que proporcionen suelos aptos para construir viviendas suficientes para atender a todos los segmentos de la población, mediante una diversificación de la oferta que posibilite una amplia gama a los demandantes.

El objeto del presente anexo es describir y justificar las medidas adoptadas por la innovación del PGOU para la dotación de reservas protegidas.

2.- DETERMINACIONES DE ORDENACION RELATIVAS A LA RESERVA PARA VIVIENDA PROTEGIDA.

Las determinaciones de ordenación referidas a la vivienda protegida se concretan en la introducción de dos nuevos artículos en la normativa del PGOU: 9.9.1 y 10.5.1, cuyo texto se transcribe a continuación:

TITULO IX. NORMAS PARTICULARES DE SUELO URBANO.**Capítulo 9: PLAZOS DE EJECUCIÓN PARA LA VIVIENDA PROTEGIDA.****Artículo 9.9.1.- Plazos de ejecución de las viviendas protegidas.**

Se establecen los siguientes plazos para la ejecución de la vivienda protegida:

- Inicio de las obras de edificación: Un año desde la recepción definitiva de las obras de urbanización.
- Finalización de las obras de edificación: Dos años desde la concesión de la licencia de obras.

TITULO X. NORMAS PARTICULARES DE SUELO URBANIZABLE.**CAPITULO 5.- PLAZOS DE EJECUCIÓN PARA LA VIVIENDA PROTEGIDA.****Artículo 10.5.1.- Plazos de ejecución de las viviendas protegidas.**

Se establecen los siguientes plazos para la ejecución de la vivienda protegida:

- Inicio de las obras de edificación: Un año desde la recepción definitiva de las obras de urbanización.
- Finalización de las obras de edificación: Dos años desde la concesión de la licencia de obras.

3.- CRITERIOS PARA EL ESTABLECIMIENTO DE LA RESERVA DE SUELO PARA VIVIENDA PROTEGIDA.

Tal y como hemos señalado la demanda de vivienda protegida en el municipio de Arboleas es muy reducida. Hemos explicado en el epígrafe 7.1 las razones que la justifican.

También hemos explicado en la memoria de la presente innovación como la mayoría de los suelos objeto de la presente innovación son suelos cuya tipología es exclusivamente la de unifamiliar aislada en parcela de gran superficie y cuya densidad y edificabilidad es baja, 10 viviendas por hectárea y 0.25 m²/m².

Atendiendo lo expuesto la innovación excluye de la reserva de suelo para vivienda protegida a los suelos urbanos no consolidados cuya densidad sea igual o inferior a 10 viviendas por hectárea y, en aplicación de

los establecido en el artículo 10.1.A).b) LOUA se compensa esta exención con el incremento del 5 % de la cesión de terrenos destinados a dar cumplimiento al deber contemplado en el artículo 51.1.C).e) LOUA.

El incremento en un 5 % en la cesión del aprovechamiento medio que corresponde a la administración en su condición de administración urbanística compensa la exención de la obligación de reserva para vivienda protegida como justificaremos en el epígrafe siguiente.

4.- JUSTIFICACION DE LA CUANTIA DEL INCREMENTO DE LA CESION A QUE SE REFIERE EL ART. 10.1.A9.b) LOUA.

El módulo de venta de la vivienda en el municipio de Arboleas es de 1.212,80 €/m², por lo que la repercusión máxima de suelo por vivienda es de 16.372,80 €, el 15% del valor de venta. Estos datos se obtienen del Decreto 395/2008 de 24 de junio, por el que se aprueba el Plan Concertado de Vivienda y Suelo 2008-2012.

Tipología de Vivienda Protegida	Ámbito Territorial		
	C	Primero	Segundo
VPO RE y VJ	1.263,97	1.137,00	1.137,00
VPO RG	1.394,72	1.212,80	1.212,80
Iniciativa Autonómica o Municipal	1.743,40	1.516,00	1.364,40

Arboleas está incluido en el ámbito territorial segundo.

Los ámbitos excluidos de la reserva tienen todas unas densidades de 10 viviendas por hectárea, por lo que el beneficio derivado de la exención de la reserva equivaldría a la diferencia de precio, por hectárea, entre tres parcelas para vivienda libre y tres parcelas para vivienda protegida. Estaríamos hablando de una hipótesis homogénea para todos los suelos afectados ya que también estos son homogéneos en sus condiciones de aprovechamiento.

La repercusión de suelo para la vivienda libre se calcula de la siguiente forma:

Sup Viv	225	m ²
Coste construcción (Cc)	135.000	600 €/m ²
Coste urbanización	24.000	€/viv
total	159.000	€
Gastos+Benef (20 % Cc)	27.000	€
Valor de Venta	205.000	€
Repercusión de suelo	19.000	

El valor de una parcela para vivienda libre sería de 19.000 €/parcela frente a 16.372 €/parcela que correspondería a una vivienda protegida. El beneficio por hectárea derivado de la exención de la reserva sería el resultado de multiplicar por tres la diferencia entre ambos valores:

- Beneficio por parcela = 19.000 € - 16.372 € = 2.628 €
- Beneficio por hectárea tipo = 3* 2.628 € = 7.884 € (hectárea tipo con 10 viv/ha y 0.25 m²/m²)

Teniendo en cuenta que el 5% del aprovechamiento de la hectárea tipo se corresponde con una parcela y una vivienda comprobamos que, con la cesión de media parcela, con un valor de 9.500 €, se compensa el beneficio derivado de la exención, 7.884 €.

Queda pues justificado que la compensación prevista es suficiente.

5.- CUANTIFICACIÓN DE LA RESERVA PARA VIVIENDA PROTEGIDA.

En el PGOU vigente, determinación que se mantiene, la reserva se concreta en lo siguiente:

NUCLEO	AMBITO	TOTAL (viv)	VP (viv)	% VP
ARBOLEAS	UE R-2	55	39	70%
VENTA MATEO	UE R-1	65	20	30%
ARBOLEAS	ARI-17	75	22	30%
VENTA MATEO	ARI-18	67	20	30%
SUMA		262	101	

En la innovación se incluyen la reserva para vivienda protegida, en un mínimo del 30% de la edificabilidad residencial que resta por construir en cada uno de los ámbitos de suelo urbanizable. A efectos del presente cálculo se ha asimilado esa edificabilidad al 30% de las viviendas a que corresponden las mencionadas reservas de edificabilidad, resultando lo siguiente:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO – ASENTAMIENTOS.

NUCLEO	AMBITO	CAPACIDAD (viv)	CONSTRUIDAS (viv)	VP (viv)	% VP (*)
EL RULADOR	S-A-04	14	5	3	30%
EL GERMAN	S-A-06	15	1	4	30%
EL RINCON	S-A-07	21	3	5	30%
LOS CARRASCOS	S-A-08	43	0	13	30%
LOS COLORAOS	S-A-15	40	14	8	30%
LOS HUEVANILLAS	S-A-16	7	3	1	30%
LA CINTA	S-A-18	17	4	4	30%
VENTA MATEO	S-A-19	37	5	10	30%
				48	

(*) Porcentaje calculado sobre la edificabilidad residencial que resta por construir.

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

NUCLEO	AMBITO	CAPACIDAD (viv)	VP (viv)	% VP (*)
ARBOLEAS	S-R-2	36	11	30,00%
LOS HIGUERALES	S-1	163	49	30,00%
LOS LLANOS	S-2	38	11	30,00%
LOS MENCHONES	S-3	23	7	30,00%
ARBOLEAS	S-4	154	116	75,37%
AREA CENTRAL	S-5	338	101	30,00%
			295	

RESUMEN

	RESERVA VP (viviendas)
PGOU VIGENTE	101
SUS ASENTAMIENTOS	48
SUS	295
total	444

La reserva total para vivienda protegida asciende a 444 viviendas, que entendemos suficiente al ser muy superior a la demanda constatable según el registro de demandantes de vivienda (16).

ANEXO 8: MODIFICACIONES NORMATIVAS DERIVADAS DE LOS INFORMES SECTORIALES.

1. ANTECEDENTES Y OBJETO.

De los informes sectoriales emitidos en el trámite de información pública del documento de aprobación inicial de la revisión parcial del PGOU resulta la necesidad de modificar la normativa del PGOU.

Todas las determinaciones que es necesario incluir se concretan en la modificación del Título VI, NORMAS GENERALES DE PROTECCION, de la normativa del PGOU.

2. MODIFICACIONES NORMATIVAS QUE AFECTAN A LAS CARRETERAS.

Se modifica el contenido del artículo 6.4.1, Carreteras, cuya redacción queda como sigue:

CAPITULO IV. NORMAS DE PROTECCION DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

Artículo 6.4.1: Carreteras

- General.

1. Las áreas fuera del suelo urbano. colindantes con las carreteras se verán sujetas a las restricciones establecidas por la legislación de carreteras. En las zonas dominio público y de servidumbre se impedirá la realización de cualquier obra sin la previa autorización del Organismo administrativo del que dependa la carretera.

2. Se establece como zona no edificable de las carreteras lo franja de terreno comprendida entre dos líneas (líneas de edificación) paralelas a la carretera y situadas a las distancias indicadas en la Ley de Carreteras; en concreto, en el ámbito municipal la separación de las edificaciones al borde exterior de la carretera o camino:

- En la Autovía A-334100 m.
- En carreteras provinc. suelo urbanizable y no urbanizable..25m.
- En carreteras provinciales suelo urbano.....5 m.
- En carreteras locales y los caminos.....10 m.

3. En esta zona no se podrán realizar obras de construcción, reconstrucción o ampliación de ningún tipo de edificación, con las excepciones previstas en la Ley.

- **Específicos para las carreteras de titularidad autonómica.**

Afecciones acústicas.

Previo a llevar a cabo la actividad de ejecución urbanizadora de las unidades de ejecución que puedan verse afectadas por la emisión sonora generada por el tráfico en la carretera, será necesaria la realización de un estudio acústico y la adopción de las medidas precisas que se deriven del mismo para el cumplimiento de los límites establecidos en la legislación de ruido en vigor, de forma que sea responsabilidad del promotor de la urbanización o de las posteriores edificaciones, el llevar a cabo la ejecución de dichas medidas a su cargo, y no del Titular de la vía en la que se genere el ruido.

Conexiones viarias.

Con carácter general, no se autorizarán nuevos accesos a la carretera, debiéndose utilizar los ya existentes.

En cualquier caso, las nuevas conexiones viarias que se planteen, deberán cumplir lo indicado en el Capítulo 11 del Título 111 del Real Decreto 1812/ 1994, de 2 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras; lo indicado en la Orden Ministerial (16·12-1997), por la que se regulan los accesos a las carreteras del Estado, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios de carreteras.

Las propuestas de nuevos accesos se tramitarán a través del Servicio de Carreteras de la Delegación Territorial de Fomento, Vivienda, Turismo y Comercio de Almería. La documentación necesaria para la autorización de accesos, en caso de que proceda, se redactará en coordinación con dicho Servicio de Carreteras.

Todas las conexiones a la Red Autonómica que se autoricen, se realizarán con cargo al promotor de la actuación.

- **Específicos para las carreteras de titularidad provincial.**

Los usos y actuaciones en las márgenes de los tramos interurbanos de las carreteras provinciales deberán atenerse a lo dispuesto en la vigente ley 8/2001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía, así como a lo también dispuesto en la orden ministerial de 16 de diciembre de 1997, por la que se regulan los accesos a las carreteras, las vías de servicio y la construcción de instalaciones de servicios (BOE núm. 21, de 24 de enero de 1998), y demás normativa sobre la materia.

En los tramos de carreteras que discurran por suelo urbanizable y no urbanizable, la zona de no edificación deberá tener una extensión no inferior a 25 metros medidos desde los bordes de la

A tenor de lo dispuesto en la vigente Ley de Carreteras de Andalucía, artículo 39.1, las obras de carreteras tienen el carácter de obras públicas de interés general, por lo cual están exentas de licencia urbanística.

Los accesos a sectores urbanizables y remodelación de intersecciones existentes con tipología de glorieta deberán entenderse como indicativos tanto en su tipología como en su ubicación.

La construcción de nuevos accesos, preferentemente con tipología de glorieta, deberá estar adscrita al desarrollo del sector y previamente aprobados por el Servicio de vías Provinciales. Asimismo, se sugiere la construcción de vías de servicio paralelas a la carretera con objeto de articular en ellas los viales del sector.

3. MODIFICACIONES NORMATIVAS EN MATERIA DE AGUAS.

8.3.1.- Modificación del artículo 6.4.2.- Embalses y Cauces

Se modifica el contenido del artículo 6.4.2.- Embalses y Cauces, cuya redacción queda como sigue:

CAPITULO IV. NORMAS DE PROTECCION DE LAS INFRAESTRUCTURAS.

Artículo 6.4.2: Embalses y cauces.

- Dominio público hidráulico

1.- La exigencia de un cauce, así como sus riberas y márgenes es la de satisfacer las funciones de evacuación de avenidas, El tratamiento dado debe ser conjunto, la cuenca vertiente y sus principales cauces, contemplando medidas de integración del cauce y medio urbano, El análisis debe incluir una valoración de las repercusiones del modelo urbano previsto sobre el Dominio Público Hidráulico y la incidencia de las transformaciones de usos propuestas sobre la red de drenaje.

2.- En la zona de Dominio Público Hidráulico que incluye la vegetación de ribera, se prohibirá cualquier tipo de ocupación temporal o permanente, con las excepciones relativas a los usos comunes especiales legalmente previstos.

3.- Las Zonas de Servidumbre y Policía quedan sujetas a las limitaciones de usos y a los fines legalmente establecidos, así como las autorizaciones necesarias.

4.- En la Zona de Dominio Público Hidráulico y Servidumbre para uso público peatonal, no viales rodados, se deberán clasificar los suelos como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica: Dominio Público Hidráulico (SNUEPLE-DPH), según lo establecido en el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

5.- La Zona de Policía es aquella definida con una banda de 100 metros de anchura contados a partir del Dominio Público Hidráulico. Sin perjuicio de la modificación de los límites de la zona de policía, cuando concurra alguna de las causas señaladas en el artículo 6.2 del Texto Refundido de la Ley de Aguas, la zona de policía podrá ampliarse, si ello fuese necesario, para incluir la zona o zonas donde se concentra preferentemente el flujo, al objeto específico de proteger el régimen de corrientes en avenidas, y reducir el riesgo de producción de daños en personas y bienes. En estas zonas o vías de flujo preferente sólo podrán ser autorizadas por el organismo de cuenca aquellas actividades no vulnerables frente a las avenidas y que no supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe de dicha vía. En esta zona la ordenación urbanística deberá indicar y resaltar expresamente las alteraciones sustanciales del relieve natural del terreno, las extracciones de áridos, construcciones de todo tipo, obstáculos para la corriente o degradación o deterioro del Dominio Público Hidráulico.

6.- Para aquellas actuaciones ubicadas en Zona de Policía deberá solicitarse la correspondiente autorización de la Administración Hidráulica, o bien aportar la documentación exigida en el artículo 78 del Real Decreto 849/ 1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, en el planeamiento que se desarrolle, para que permita emitir una autorización conjunta para el desarrollo de las actuaciones que se planteen en el mismo.

- **Prevención de riesgos por avenidas e inundaciones**

1. Las Zonas Inundables son las que se definen con el estudio de inundabilidad de la avenida extraordinaria de un periodo de retorno de 500 años, deberán ser clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial y Urbanística: Zona Inundable Avenida 500 años (SNU-EPTU·ZI), según lo establecido en el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, pudiendo éstos computar como Sistemas Generales de Espacios Libres.

2. Las Zonas Inundables, de acuerdo a lo establecido en el arto 4 de la Ley 9/2010, de 31 de julio, de Aguas de Andalucía, pueden ser compatibles con espacios libres una vez excluidos la Zona de Dominio Público Hidráulico y Servidumbre, permitiéndose los usos de jardines, parques y áreas de juego y recreo, siempre al aire libre, sobre tierra y sin ningún tipo de cerramiento. Dichos espacios libres serán de uso público. Los nuevos crecimientos deben situarse en zonas no inunda bies. Los usos que se establezcan en los espacios libres que ocupen zonas inunda bies deben cumplir los siguientes requisitos:

- No disminuirán la capacidad de evacuación de los caudales de avenidas.
- No incrementarán la superficie de zona inundable.
- No producirán afección a terceros.

- No agravarán los riesgos derivados de las inundaciones, ni se generarán riesgos de pérdidas de vidas
- Humanas. No se permitirá su uso como zona de acampada.
- No degradarán la vegetación de ribera existente.
- Permitirán una integración del cauce en la trama urbana, en forma tal que la vegetación próxima al cauce sea representativa de la flora autóctona riparia, preservando las especies existentes y acometiendo el correspondiente proyecto de restauración, rehabilitación o mejora ambiental del cauce y sus márgenes, así como previniendo su mantenimiento y conservación.
- Las especies arbóreas no deben ubicarse en zonas que reduzcan la capacidad de evacuación de caudales de avenida.

8.3.2.- Modificación del artículo 7.3.2.- Condiciones de diseño.

Se modifica el contenido del artículo 7.3.2.- Condiciones de diseño, añadiendo el epígrafe 9:

9.- *En los nuevos crecimientos se aconseja la utilización de redes separativas, de aguas potables y no potables.*

8.3.3.- Se añade el artículo 7.4.2.- Saneamiento.

Se añade un nuevo artículo, 7.4.2.- Saneamiento, cuyo contenido es el siguiente:

Artículo 7.4.2.- Saneamiento.

La red de saneamiento deberá cumplir con las siguientes prescripciones:

1. *El saneamiento se producirá a través de redes íntegramente separativas para la recogida de pluviales y residuales, que conectarán con los sistemas de infraestructuras de saneamiento generales del municipio.*
2. *Los vertidos estarán sujetos a autorización administrativa por parte de esta Delegación según los artículos 245 y siguientes del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (R .D. 849/1986 Y modificación R.D. 606/ 2003) Y tanto las aguas de saneamiento como las pluviales deberán cumplir con los valores limitantes de emisión establecidos en la misma.*
3. *El nuevo planeamiento estimará los caudales y cargas contaminantes generadas, garantizando que los incrementos de carga previstos no interferirán en el cumplimiento de los valores limitantes de emisión .*

4. Respecto a las plantas de tratamiento de aguas residuales urbanas, su tipo de tratamiento será acorde a los caudales de aguas residuales, a la carga contaminante recibida y a la zona de vertido del efluente depurado, de acuerdo a lo dispuesto en la Directiva 91 / 271/ CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1991, sobre el tratamiento de las aguas residuales urbanas. Para las nuevas instalaciones de depuración se deberá indicar el punto de vertido, volumen anual y punta y características principales del vertido (DB05, DQO, sólidos en suspensión, nitrógeno y fósforo total).

5. Las garantías necesarias como solución en materia de saneamiento y depuración no exigirán, en la fase de planeamiento en la que se encuentra, la existencia de E.DAR. que dé servicio a los sectores, en todo caso, previo a la entrada en carga de los nuevos sectores debe estar ejecutada la red de saneamiento separativa y su conexión al sistema general de colectores, cuyos efluentes serán tratados en la EDAR, que debe estar en funcionamiento, con el fin de garantizar que no se va a verter agua no depurada al dominio público hidráulico. En ningún caso se concederá licencias de ocupación de los sectores, sin contar con la autorización de vertidos acorde a su carga contaminante generada y sin estar aprobada el acta de reconocimiento final de las obras e instalaciones de saneamiento y depuración a la que vayan destinados las aguas residuales.

6. Todos los elementos de la infraestructura para la acometida a la red pública desde los sectores que se desarrollan (redes internas, estaciones de bombeo, emisario, etc.) deberán estar dimensionados para evacuar a la citada red la totalidad de caudales de agua residual que se generen.

7. La red pública de alcantarillado y estaciones de bombeo aguas abajo del punto de conexión deberán adaptarse, de forma que la incorporación de los caudales que se generen no implique alivio de caudales de agua residual al DPH sin depuración conforme a lo previsto en el R. D. 509/ 1996.

8. Los sectores industriales además de los puntos anteriores, deberán disponer de tanques de tormenta, así como del tratamiento previo de aguas que requieran en función del tipo de industria que se pretenda implantar. Igualmente, estos sectores deberán ser debidamente informados por la Administración Hidráulica.

8.3.4.- Se añade el artículo 7.4.3.- Pluviales.

Se añade un nuevo artículo, 7.4.3.- Pluviales, cuyo contenido es el siguiente:

Artículo 7.4.3.- Pluviales.

Respecto a la red de pluviales deberán tenerse en cuenta las siguientes prescripciones:

1. Se adoptarán técnicas para disminuir las puntas de caudales de las aguas de lluvia, cuando éstas aumenten considerablemente o superen a las del propio cauce donde se viertan (Para ello se analizará el caudal para T ~500 años en la cuenca afectada, antes y después de la actuación urbanística y se tendrá en cuenta que el caudal de pluviales entregado no provocará daños aguas abajo y que el posible aumento de caudales para T-500 años, derivado de las actuaciones urbanísticas, no causará, igualmente daños aguas debajo de la zona estudiada).

Estas técnicas pueden ser estructurales (uso de pavimentos porosos, zanjas drenantes, depósitos de retención, etc.) O no estructurales (aumento de zonas verdes, evitar la alteración y consolidación del terreno, etc.).

9. El punto de vertido de las aguas pluviales se deberá indicar en el proyecto de urbanización del sector y ubicarse en cauce público, repartiendo el caudal en varios puntos de entrega, siempre que sea posible, sin transferir aguas de una cuenca a otra, para evitar las afecciones al OPH y a terceros que se provocarían al concentrar el caudal en un único punto.

8.3.5.- Se añade el artículo 6.2.3.4.3.- Recursos hídricos.

Se incluye como normativa del PGOU correspondiente a la innovación 14 el informe sobre “demanda de agua para los nuevos crecimientos” en el que cuantifica la demanda de agua para los nuevos crecimientos correspondientes a la mencionada innovación:

4. MODIFICACIONES NORMATIVAS REFERIDAS A LAS VÍAS PECUARIAS.

Se añade un nuevo capítulo, capítulo 7: Vías Pecuarias, al Título VI, Normas Generales de Protección Ambiental.

CAPITULO VII. VIAS PECUARIAS.

Artículo 6.7.1: Clasificación.

La clasificación de Vías Pecuarias del término municipal de ARBOLEAS fue aprobada por resolución, de 20 de enero de 1994, del Instituto Andaluz de Reforma Agraria. Publicada en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía de 12 de marzo de 1994, y el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía aprobado por Decreto 155/98 de 21 de julio.

En esta Clasificación se encuentran recogidas las siguientes Vías Pecuarias y los lugares asociados:

- 04017001.- VEREDA DEL CAMINO VIEJO, anchura legal de 10,30 m con ramal de 2 m.
- 04017002.- VEREDA DE LA RAMBLA DE CORDOBA, anchura legal de 6,00 m
- 04017003.- VEREDA DEL CERRÓN, anchura legal de 6,00 m con ramal de 8 m.

- 04017004.- VEREDA DEL CAMINO REAL DE CANTORIA, anchura legal de 10,30 m
- 04017005.- VEREDA DE LA DINA, anchura legal de 8,00 m
- 04017006.- VEREDA DE LA RAMBLA DE LAS CINTAS, anchura legal de 8,00 m
- 04017007.- VEREDA DE LAS LOMAS DE MENARGA, anchura legal de 10,00 m
- 04017008.- VEREDA DE LA RAMBLA DE LOS CANALES, anchura legal de 11,00 m
- 04017009.- VEREDA DEL CAMINO REAL DE HUERCAL-OVERA, anchura legal de 11,00 m
- 04017010.- VEREDA DE LAS CABRERAS, anchura legal de 11,00 m
- 04017011.- VEREDA DE LOS QUILES, anchura legal de 11,00 m
- 04017012.- VEREDA DEL APEADERO DE ARBOLEAS, anchura legal de 10,00 m
- 04017013.- VEREDA DEL CAMINO DE LIMARA, anchura legal de 10,00 m
- 04017014.- VEREDA DE LA VENTA, anchura legal de 6,00 m
- 04017015.- VEREDA DE LA RAMBLA DE LA CINTA, anchura legal de 8,00 m
- 04017501.- ABREVADERO DE EL PRADO, asociado a la vía pecuaria " VEREDA DEL CAMINO VIEJO", sin superficie asociada en la clasificación.
- 04017502.- AGUADERO DE LOS LLANOS, asociado a la vía pecuaria " VEREDA DEL CER-RÓN", sin superficie asociada en la clasificación.

Todas las vías pecuarias y lugares asociados se encuentran en la actualidad sin deslindar.

Artículo 6.7.2: Regulación.

La interpretación de la información gráfica de cada vía pecuaria se ha de hacer con la lectura de los itinerarios que han sido aprobados en la Clasificación y, en caso de conflicto, prevalece la descripción de las mismas sobre su representación gráfica, salvo en las que hayan sido deslindadas en las que su itinerario será el aprobado en el correspondiente deslinde.

Indistintamente, para solventar las afecciones a vías pecuarias por el nuevo planeamiento programado y según el Reglamento de Vías Pecuarias, caben las opciones:

1. Modificar el trazado de las vías pecuarias afectadas, a instancia de parte interesada, de acuerdo con el artículo 39 y siguientes del decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía. Se trataría de proponer un trazado alternativo que garantice la continuidad y la idoneidad de la vía cortada por el nuevo planeamiento, teniendo en cuenta que de no ser titular de los terrenos por los que se pretende discurra el nuevo trazado, las actuaciones que resulten necesarias para la modificación del trazado, llevarán aparejadas la declaración de

utilidad pública a efectos expropiatorios de los bienes y derechos afectados, debiéndose concretar el ámbito territorial de conformidad con lo dispuesto en el artículo 162 de la LOUA.

2. Integración de la vía pecuaria, respetando la vía pecuaria en toda su anchura, en cuyo caso los terrenos mantendrán su calificación como bienes de dominio público. Esta integración habrá de llevarse a cabo con una matización clara sobre los usos que habrán de darse a los terrenos, y que habrán de respetar la filosofía que inspira y preside la Ley 3/95, de vías pecuarias y el Decreto 155/98, por el que se aprueba el Reglamento de vías pecuarias. Estos usos, a título de ejemplo, podrían ser: Redes de Espacio Libres, Parques lineales, Zonas deportivas sin instalaciones fijas, Carriles bici, Zonas para practicar senderismo, etc.

En caso de optar por la modificación de trazado deben reflejarse en todos los documentos tanto los trazados vigentes como los propuestos. La superficie de los trazados vigentes tendrá la consideración de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica, en tanto no se resuelva definitivamente la modificación, y la correspondiente a los trazados propuestos deberá considerarse también como de Suelo No Urbanizable de Especial Protección para evitar posibles actuaciones urbanísticas que impidan su transformación futura en vía pecuaria. Igualmente, puesto que los terrenos necesarios para los nuevos trazados de las vías pecuarias deberán ser aportados por el promotor, para su declaración como bienes de dominio público, en el propio planeamiento deberá contemplarse los mecanismos y procedimientos de obtención de los terrenos afectados por la modificación de trazado, de acuerdo con el artículo 39.2 del decreto 155/1998 Reglamento de Vías Pecuarias de Andalucía.

Las vías pecuarias que discurren por suelo urbano o urbanizable que hayan adquirida las características de urbano antes del 31 de diciembre de 1999 (según la Ley 17/1999, de 28 de diciembre, por la que aprueban medidas fiscales y administrativas. (BOJA 31/12/1999) seguirán el procedimiento administrativo de desafectación previsto en la disposición adicional segunda de dicha Ley 17/1999 en el caso de que no hayan sido desafectadas.

Las vías pecuarias existentes en el municipio de Arboleas, de acuerdo con el artículo 39 y siguientes del reglamento de vías pecuarias, mantienen su trazado actual. Por ello se clasifican como suelo no urbanizable de especial protección, quedando excluidas de los sectores a efectos de aprovechamiento.

5. MODIFICACIONES NORMATIVAS REFERIDAS A LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA.

Se modifica el título y el contenido del artículo 6.3.2 que queda con la siguiente redacción:

Artículo 6.3.21: Contaminación acústica.

En aplicación de lo establecido en el artículo 42 del Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el reglamento de protección contra la contaminación acústica en Andalucía, los instrumentos de planeamiento urbanístico sometidos a evaluación ambiental deben incluir entre la documentación comprensiva del estudio de impacto ambiental un estudio acústico para la consecución de los objetivos de calidad acústica previstos en dicho Reglamento.

El Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, en su artículo 13.1, establece que todas las figuras de planeamiento incluirán de forma explícita la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de la superficie de actuación. Esta delimitación tenía que estar terminada, con carácter general, antes de transcurridos cinco años de la entrada en vigor del Real Decreto, esto es, antes del 24 de octubre de 2012.

Se ha incluido en la Revisión Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística, de forma explícita, la delimitación correspondiente a la zonificación acústica de 19 asentamientos consolidados dentro de su término municipal y se han analizado los focos ruidosos más conflictivos en la zona que son las carreteras que atraviesan la zona de estudio (autonómicas, provinciales y locales).

Para estos ámbitos se realizan las siguientes consideraciones:

- 1. Los resultados obtenidos muestran que, según el modelo de simulación, con el fin de comprobar si las nuevas áreas previstas en la ordenación modificada son compatibles con el uso residencial, se delimitan áreas de conflicto con un porcentaje relativamente bajo de afección, salvo en puntos colindantes con las carreteras de largo recorrido de acceso principal al núcleo urbano.*
- 2. Para las áreas de conflicto, el estudio no establece medidas correctoras de tipo físico tales como pantallas acústicas, por no considerarlas necesarias.*
- 3. Se establecen una serie de condicionantes para tratar la afección en las áreas de conflicto que según el tráfico actual marcado por el estudio:*
 - Definición de separación mínima de seguridad de los nuevos edificios residenciales respecto de las carreteras principales de la zona.*
 - Limitación de la velocidad en los tramos urbanos de las carreteras del municipio.*
 - En el caso en que urbanísticamente no sean viables las medidas anteriores, definición de un aislamiento acústico mínimo que garanticen las envolventes de los nuevos edificios, para que se cumplan los objetivos de calidad acústica en el espacio interior, así como ser proyectados para prevenir el ruido en los recintos del interior de las viviendas.*

No obstante, teniendo en cuenta las áreas de conflicto definidas en el estudio, se establece como determinación normativa que donde se superan los niveles de calidad acústica, se debe prever la implantación de nuevas medidas si se producen afecciones al interior de las viviendas ya construidas.

En cualquier caso se deberá atender a lo establecido en Decreto 6/2012, de 17 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

La asignación de usos globales y usos pormenorizados del suelo tendrá en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y velará por el cumplimiento de los objetivos de calidad establecidos en este Reglamento.

La ubicación, orientación y distribución interior de los edificios destinados a los usos más sensibles desde el punto de vista acústico, se planificarán con vistas a minimizar los niveles de inmisión en los mismos, adoptando diseños preventivos y suficientes distancias de separación respecto a las fuentes de ruido más significativas, y en particular, el tráfico rodado.

En los Proyectos de Urbanización y Construcción se incorporarán las medidas correctoras necesarias para garantizar el cumplimiento de lo establecido en el Reglamento de Protección contra la Contaminación Acústica en Andalucía.

De acuerdo con el artículo 39 del Reglamento, la emisión sonora de la maquinaria que se utilice en las obras públicas y en la construcción deberá ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria al aire libre, y en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, y en las normas complementarias.

El tráfico de maquinaria pesada que se producirá en la fase de construcción ha de planificarse utilizando aquellas rutas que resulten menos molestas para la población, creando trazados que circunvalen y, en caso de atravesar poblaciones, limitándose la velocidad máxima.

6. MODIFICACIONES NORMATIVAS REFERIDAS A LA CONTAMINACIÓN LUMINICA.

Se añade un nuevo artículo, el artículo 6.3.6, Contaminación lumínica, cuya redacción es la siguiente:

Artículo 6.3.6: Contaminación lumínica.

A las instalaciones de alumbrado exterior les serán de aplicación las disposiciones relativas a contaminación lumínica, recogidas tanto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la

Calidad Ambiental, como en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, sin perjuicio de las exclusiones recogidas en el art. 60.2 de la Ley 7/2007.

Con carácter general e independientemente de la potencia de la instalación, se prohíbe:

- El uso de leds, láseres y proyectores convencionales que emitan por encima del plano horizontal con fines publicitarios, recreativos o culturales.
- El uso de aerostatos iluminativos con fines publicitarios, recreativos o culturales en horario nocturno.

Adicionalmente, con objeto de prevenir la dispersión de luz hacia el cielo nocturno, así como de preservar las condiciones naturales de oscuridad en beneficio de los ecosistemas, en las instalaciones de más de 1 kW de potencia instalada, se deberá cumplir lo siguiente:

- Los niveles de iluminación y el resto de parámetros luminotécnicos, se ajustarán a los límites establecidos para cada tipo de alumbrado tanto en la Ley GICA, como en el Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre, en las ITC-EA-02 e ITC-EA-03.
- El factor de mantenimiento y factor de utilización cumplirán los límites establecidos en la ITC-EA-04, garantizándose el cumplimiento de los valores de eficiencia energética de la ITC-EA-01.
- Las instalaciones con más de 5 kW de potencia instalada deberán estar dotadas con sistemas de regulación que permitan reducir el flujo luminoso al 50% a determinada hora, manteniendo la uniformidad en la iluminación.

Como prescripciones adicionales debe tenerse en cuenta:

- El flujo hemisférico superior instalado (FHS_{inst}) deberá ser inferior a los siguientes valores:

CLASIFICACIÓN DE ZONAS	FLUJO HEMISFÉRICO SUPERIOR INSTALADO
	FHS_{inst}
E1	$\leq 1\%$
E2	$\leq 5\%$
E3	$\leq 15\%$
E4	$\leq 25\%$

- Cumplir con las limitaciones de luz molesta procedente de instalaciones de alumbrado exterior establecidos en la tabla 3 de la ITC-EA-03 del Real Decreto 1890/2008, de 14 de febrero, respecto a la intrusión de luz en la zona que corresponda:

Parámetros luminotécnicos	Valores máximos			
	Observatorios astronómicos y parques naturales E1	Zonas periurbanas y áreas rurales E2	Zonas urbanas residenciales E3	Centros urbanos y áreas comerciales E4
Iuminancia vertical (E_v)	2 lux	5 lux	10 lux	25 lux
Intensidad luminosa emitida por las luminarias (I)	2.500 cd	7.500 cd	10.000 cd	25.000 cd
Luminancia media de las fachadas (L_m)	5 cd/m ²	5 cd/m ²	10 cd/m ²	25 cd/m ²
Luminancia máxima de las fachadas (L_{max})	10 cd/m ²	10 cd/m ²	60 cd/m ²	150 cd/m ²
Luminancia máxima de señales y anuncios lumínicos ($L_{máx}$)	50 cd/m ²	400 cd/m ²	800 cd/m ²	1.000 cd/m ²
Incremento de umbral de contraste (TI)	Clase de Alumbrado			
	Sin iluminación	ME 5	ME3 / ME4	ME1 / ME2
	TI = 15% para adaptación a L = 0,1 cd/m ²	TI = 15% para adaptación a L = 1 cd/m ²	TI = 15% para adaptación a L = 2 cd/m ²	TI = 15% para adaptación a L = 5 cd/m ²

MODIFICACIONES NORMATIVAS REFERIDAS A LA CONTAMINACIÓN POR OLORES.

Se añade un nuevo artículo, el artículo 6.3.7, Contaminación por olores, cuya redacción es la siguiente:

Artículo 6.3.7: Contaminación por olores.

Las personas o entidades titulares de las actividades que generen emisiones susceptibles de ocasionar molestias por olores podrán ser requeridos, tanto con carácter previo, como una vez iniciada la actividad, para que evalúen la incidencia, afectación e impacto generados por los olores en su entorno.

En estos supuestos, el órgano ambiental competente podrá requerir a los titulares de estas instalaciones para que elaboren un estudio en el que se identifiquen y cuantifiquen las sustancias generadoras de molestias por malos olores, así como para que implanten las medidas correctoras adecuadas.

Las actividades que produzcan molestias por olores, se emplazarán según criterios de distancia a la vecindad y estudio de vientos dominantes.

Las actividades que expongan o almacenen sustancias de fácil descomposición, deberán contar obligatoriamente con cámaras frigoríficas.

La concesión de licencia se realizará tras la dotación de todos los elementos correctores y evacuadores necesarios.

7. MODIFICACIONES NORMATIVAS REFERIDAS A LOS RESIDUOS Y SUELOS CONTAMINADOS.

Se añade un nuevo artículo, el artículo 6.3.8, Suelos Contaminados, cuya redacción es la siguiente:

Artículo 6.3.8: Residuos y suelos Contaminados.

De acuerdo con la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y el Reglamento de Residuos de Andalucía, aprobado por el Decreto 73/2012, de 20 marzo, el Ayuntamiento deberá elaborar una Ordenanza de Residuos, cuyo contenido se ajustará a los términos previstos en la citada legislación estatal y autonómica.

Las instalaciones de gestión de los desechos y residuos sólidos urbanos de titularidad pública o mixta, requerirán autorización de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, previo cumplimiento del procedimiento de Prevención Ambiental previsto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

En los proyectos de urbanización se especificará el destino de las tierras y demás residuos producidos durante la fase de construcción que serán destinados preferentemente y por este orden a su reutilización, reciclado u otras formas de valoración y sólo, como última opción, su eliminación en vertedero autorizado.

Cualquier residuo peligroso que pueda generarse en alguna de las fases de desarrollo del planeamiento o durante el periodo de explotación, deberá gestionarse de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, citándose entre otras las disposiciones siguientes:

- *Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados*
- *Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Residuos de Andalucía.*
- *Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados.*
- *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.*

Se ha de garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores, tanto en la fase de construcción como de funcionamiento.

A este respecto, los proyectos de obras incluirán la obligación para el constructor de conservar la maquinaria a emplear en perfecto estado, e indicar el lugar seleccionado para efectuar su mantenimiento.

Respecto a los residuos de construcción y demolición, según lo previsto en el artículo 104 de la Ley 7/2007, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental los proyectos sometidos a licencia municipal deberán incluir la estimación de la cantidad de residuos de construcción y demolición que se vayan a producir y las medidas para su clasificación y separación por tipos de origen.

El Ayuntamiento aprobará una Ordenanza que regule la constitución, por parte del productor de residuos de construcción y demolición, de una fianza o garantía financiera equivalente, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor cuando acredite el destino de los mismos.

Los productores de residuos generados en obras menores y de reparación domiciliaria deberán acreditar ante el Ayuntamiento el destino de los mismos en los términos previstos en sus ordenanzas.

En cuanto a la recogida selectiva de residuos: En virtud de los apartados 3 y 4 del artículo 21 de la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados, antes de 2015 deberá estar establecida una recogida separada para, al menos, los materiales siguientes: papel, metales, plástico y vidrio. Las Entidades Locales habilitarán espacios, establecerán instrumentos o medidas para la recogida separada de residuos domésticos y en su caso, comerciales a los que es preciso dar una gestión diferenciada bien por su peligrosidad, para facilitar su reciclado o para preparar los residuos para su reutilización.

De acuerdo con el artículo 92.4 del Decreto 73/2012, de 20 de marzo, las administraciones locales, o los sistemas de gestión autorizados o concesionarios, definirán la red de puntos de recogida selectiva en función de la densidad de población, con el objeto de que se recupere el máximo número posible de pilas y acumuladores portátiles usados. Se establece como valor de referencia mínimo disponer de un punto de recogida selectiva cada 500 habitantes.

En relación a los suelos contaminados, las instalaciones que se encuentren incluidas dentro del ámbito de aplicación del Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, deberán cumplir todos los preceptos que le sean de aplicación, contemplados en este Real Decreto, entre las que figura presentar el Informe Preliminar de suelos, así como las obligaciones impuestas en el Decreto 18/2015, de 27 de enero, por el que se aprueba el reglamento que regula el régimen aplicable a los suelos contaminados. Los propietarios de los suelos en los que se haya desarrollado una actividad potencialmente contaminante del suelo deberán presentar un informe histórico de situación, según establece el artículo 91.3 de la Ley 7/2007, de 9 de julio, con el contenido mínimo establecido en el Anexo II del Decreto 18/2015, de forma previa a la solicitud de licencia.

Se ha de garantizar la inexistencia de afectaciones sobre el suelo producidas por vertidos de aceites, grasas y combustibles procedentes de máquinas y motores, tanto en la fase de construcción como de funcionamiento.

A este respecto, los proyectos de obras incluirán la obligación para el constructor de conservar la maquinaria a emplear en perfecto estado, e indicar el lugar seleccionado para efectuar su mantenimiento.

8. MODIFICACIONES NORMATIVAS REFERIDAS A LOS RESIDUOS SÓLIDOS.

Se modifica el artículo 6.3.4, Residuos Sólidos, cuya redacción queda como sigue:

Artículo 6.3.4: Residuos Sólidos.

En relación a los puntos limpios, según Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental se deberá tener en cuenta la reserva del suelo necesario para la construcción de puntos

limpios, que se incluirá en los instrumentos de planeamiento urbanísticos en los términos previstos en los planes directores de gestión de residuos urbanos.

Los nuevos polígonos industriales y ampliaciones de los existentes deberán contar con un punto limpio. La gestión de la citada instalación corresponderá a una empresa con autorización para la gestión de residuos urbanos.

El Decreto 73/2012, de 20 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de residuos de Andalucía en su artículo 123 prevé, ante la imposibilidad física de ubicar puntos limpios en Polígonos industriales existentes, la recogida itinerante por entidad Gestora autorizada o registrada.

9. MODIFICACIONES NORMATIVAS REFERIDAS A LAS AGUAS RESIDUALES.

Se modifica el artículo 6.3.3, Vertidos Líquidos, cuya redacción queda como sigue:

Artículo 6.3.3: Vertidos Líquidos.

Se garantizará el cumplimiento de lo dispuesto en el Real Decreto Ley 11/1995, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de Aguas Residuales Urbanas y Real Decreto 509/1.996, de 15 de marzo que lo desarrolla, mediante el tratamiento adecuado de las residuales urbanas producidas.

Los vertidos a la red de saneamiento de las actividades e industrias que se puedan establecer deberán cumplir unas características mínimas que aseguren la efectividad y buen funcionamiento de las estaciones depuradoras, quedando obligadas en caso de superar los límites fijados, a la adopción de un sistema propio de corrección de sus aguas residuales. La justificación de dicho cumplimiento deberá realizarse expresamente en los proyectos de actividades que se presenten. Según la naturaleza de la actividad y el volumen de aguas residuales a tratar la autoridad municipal podrá obligar a la colocación de una arqueta de control desde la que se podrá tomar muestras.

Toda actividad cuyo funcionamiento produzca un vertido potencialmente contaminante debido a su caudal y/o características físicas, químicas o biológicas, que no pueda ser tratado por la E.D.A.R. ha de efectuar el pretratamiento del vertido antes de su evacuación a la red de saneamiento. En todo caso, estas actividades han de adoptar las medidas de seguridad necesarias y técnicamente disponibles para evitar vertidos accidentales.

10. MODIFICACIONES NORMATIVAS REFERIDAS A LA CONTAMINACION ATMOSFERICA.

Se modifica el artículo 6.3.1, Emanaciones gaseosas, cuya redacción queda como sigue:

Artículo 6.3.1: Emanaciones gaseosas.

Las industrias potencialmente contaminadoras de la atmósfera, previamente a la concesión de la licencia municipal, deberán justificar que el proyecto cumple con la legislación vigente entre otras:

- *Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.*
- *Ley 34/2007, de 15 de noviembre, de Calidad del Aire y Protección de la Atmósfera.*
- *Real Decreto 100/2011, de 28 de enero, por el que se actualiza el Catálogo de Actividades Potencialmente Contaminadoras de la Atmósfera y se establecen las disposiciones básicas para su aplicación.*
- *Real Decreto 102/2011, de 28 de enero, relativo a la Mejora de la Calidad del Aire.*
- *Decreto 239/2011, de 12 de julio, por el que se regula la Calidad del Medio Ambiente Atmosférico y se crea el Registro de Sistemas de Evaluación de la Calidad del Aire en Andalucía.*

11. MODIFICACIONES NORMATIVAS REFERIDAS A LOS SUELOS FORESTALES, FLORA Y FAUNA.

Se modifica la denominación del Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural: SNU de Uso Preferentemente Agrícola, establecido con esta denominación en el anexo de Normas urbanísticas de la Adaptación Parcial a la LOUA de las NN.SS. de Arboleas que pasa a denominarse Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural: SNU Genérico.

Por otra parte, se añade un nuevo artículo, el artículo 6.3.9, Suelos Forestales, flora y fauna, cuya redacción es la siguiente:

Artículo 6.3.9: Suelos forestales, flora y fauna.

1.- Es obligatorio someter a procedimiento de autorización por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, aquellas actuaciones que puedan afectar a la estabilidad y conservación de los terrenos forestales, como cambios de Uso y Aprovechamientos, con arreglo a la Ley 2/1992 Forestal de Andalucía y al Decreto 208/1997, de 9 de septiembre por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía. Esta determinación será de aplicación a todas las categorías del Suelo No Urbanizable definidas por el nuevo planeamiento, condicionando por tanto el régimen de usos permitidos para el

suelo no urbanizable, con independencia de las tipologías generales de ordenanzas establecidas para éste.

2.- En cuanto al desarrollo de actuaciones que previsiblemente afecten a hábitats o especies de Interés Comunitario se tendrá en cuenta lo establecido en el Real Decreto 1997/1995, de 7 de diciembre, por el que se establecen medidas para garantizar la biodiversidad mediante la conservación de los hábitats naturales y de la fauna y flora silvestres, modificado por el Real Decreto 1193/1998, de 12 de junio. Deberán evitarse aquellas cuyo desarrollo implique una pérdida irreversible de un hábitat de interés prioritario para la Comunidad Europea.

3.- Es necesaria la autorización por la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio para las actuaciones que puedan afectar a especies amenazadas según la Ley 8/2003 de flora y fauna silvestres.

4.- Los titulares de viviendas, urbanizaciones, camping e instalaciones o explotaciones de cualquier índole ubicados en terrenos forestales o en la zona de influencia forestal adoptarán las medidas preventivas necesarias para reducir el peligro de incendio forestal y los daños que del mismo pudieran derivarse, de acuerdo con la Ley 5/1999, de 29 de junio, de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales y el Decreto 247/2001, de 13 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Prevención y Lucha contra los Incendios Forestales. Asimismo, el documento para la aprobación definitiva recogerá la obligación, para estos titulares, de elaborar los planes de autoprotección y presentarlos en el Ayuntamiento para su inclusión en los Planes Locales de Emergencia por Incendios Forestales.

12. MODIFICACIONES NORMATIVAS REFERIDAS AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

Se añade un nuevo capítulo, capítulo 8, Planeamiento Urbanístico, al Título VI, Normas Generales de Protección Ambiental.

CAPITULO VIII. PLANEAMIENTO URBANISTICO.

Artículo 6.8.1: Determinaciones Generales.

1.- En el suelo urbano y urbanizable, la distribución de los espacios libres deben; procurar la integración paisajística de la actuación mediante el correcto diseño de las zonas a ajardinar, disponiendo éstas de modo que actúen como pantallas visuales desde los principales puntos de observación (carreteras, núcleos de población, etc.).

2.- El diseño de las zonas ajardinadas deberá contar con el uso de vegetación autóctona, contribuyendo así a mantener el valor paisajístico de la zona.

3.- Se establecerán medidas de protección en los bordes de la actuación, para evitar incidencias significativas en las zonas adyacentes durante las fases de urbanización y construcción, y se procederá a la reposición de los servicios existentes que pudieran resultar afectados.

4.- Todas las actuaciones sometidas a procedimientos de Prevención Ambiental, referencia expresa a la necesidad de tramitar los mismos previamente a su autorización definitiva.

5.- El desarrollo de la actuación deberá contar antes de su aprobación definitiva, con los informes favorables o, en su caso, autorización de los organismos competentes en cuanto a las afecciones a zonas de dominio público y sus áreas de protección.

6.- Antes de la aprobación definitiva, se deberá justificar debidamente la existencia de dotación de agua necesaria, así como la ausencia de impacto cuantitativo negativo sobre los recursos hídricos de la zona y el tratamiento adecuado de las aguas residuales urbanas producidas.

Artículo 6.8.2: Los Proyectos de Urbanización.

1.- En los Pliegos de Prescripciones Técnicas de los Proyectos de Urbanización y Construcción, se incluirán las determinaciones ambientales de protección, corrección, control y vigilancia ambiental que se especifican en el Estudio de Impacto Ambiental y en este Informe de Valoración Ambiental, cuantificando aquellas presupuestables en Unidades de Obra, con el grado de detalle suficiente para garantizar su efectividad.

2.- El Proyecto de Obras tendrá que contener un Plan de Restauración Ambiental y Paisajístico, que abarque entre otros los siguientes aspectos:

- a. Análisis de las áreas afectadas por la ejecución de las obras y actuaciones complementarias tales como:
- Instalaciones auxiliares.
 - Vertederos o escombreras de nueva creación.
 - Zonas de extracción de materiales a utilizar en las obras.
 - Red de drenaje de las aguas de escorrentía superficiales.
 - Accesos y vías abiertas para la obra.
 - Carreteras públicas utilizadas por la maquinaria pesada

b. *Actuaciones a realizar en las áreas afectadas para conseguir la integración paisajística de la actuación y la recuperación de las zonas deterioradas, con especial atención a:*

- *Nueva red de drenaje de las aguas de escorrentía*
- *Descripción detallada de los métodos de implantación y mantenimiento de las especies vegetales, que tendrán que adecuarse a las características climáticas y del terreno.*
- *Conservación y mejora del firme de las carreteras públicas que se utilicen para el tránsito de la maquinaria pesada.*
- *Técnicas y materiales a emplear, adaptados a las características geotécnicas del terreno.*

3.- *Respecto al Programa de Vigilancia Ambiental el técnico redactor del Proyecto de Obras incluirá en el mismo un anexo en el que certifique la introducción de todas las medidas correctoras establecidas en la declaración Ambiental Estratégica.*

4.- *El Plan de Restauración del Proyecto de Obras habrá de ejecutarse antes de la emisión del Acta Provisional de recepción de la obra, en la que se incluirá expresamente la certificación de su finalización. Dicho documento quedará en el Ayuntamiento a disposición del órgano ambiental para eventuales inspecciones.*

5.- *Entre otros aspectos, la autoridad local realizará la vigilancia que se detalla a continuación:*

- *Control de polvo durante la fase de construcción, aplicando riegos periódicos cuando las condiciones ambientales así lo requieran.*
- *Control de las emisiones de olores, ruidos y gases nocivos, tanto en la fase de ejecución como de funcionamiento de las distintas actividades, no pudiendo superarse los límites establecidos en la legislación vigente.*
- *Se Vigilará que no se realicen cambios de aceites de la maquinaria en la obra.*
- *Control de los procesos erosivos que se producen con los distintos movimientos de tierras que se tengan que realizar.*
- *Control de los vertidos de los residuos sólidos generados, de forma que sean tratados convenientemente.*
- *Control de las aguas residuales generadas, debiendo ser depuradas de forma que en ningún momento superen los para metros establecidos en la legislación vigente.*
- *Control del sometimiento a las medidas de Prevención Ambiental de la Ley 7/2007, de 9*

de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental para aquellas actividades a las que le sea de aplicación.

- Control de la integración paisajística de las actuaciones (tipologías constructivas, implantación y mantenimiento de las especies vegetales empleadas en ajardinamientos, etc.).

13. SÍNTESIS DE LAS MEDIDAS CORRECTORAS Y DE CONTROL PROPUESTAS EN EL ESTUDIO AMBIENTAL Y SU ADENDA

Estas medidas serán de obligado cumplimiento.

Medidas correctoras en fase de proyecto:

- Definir un modelo arquitectónico que respete las características de las edificaciones de la zona, con la finalidad de favorecer la integración paisajística de los elementos construidos.
- Planificar en detalle las necesidades de movimientos de tierra para reducir al máximo las superficies de suelo alteradas.
- En la restauración de zonas alteradas usar especies autóctonas en la medida de lo posible.
- Incorporar instalaciones de energías alternativas.
- Incorporar instalaciones sanitarias de bajo consumo de agua y el diseño de redes de conducción que permitan la recirculación del recurso para usos sucesivos.

Medidas correctoras en fase de construcción y explotación:

Factor atmósfera:

- Restringir las obras al mínimo tiempo posible con el fin de evitar molestias.
- Reducir la velocidad de camiones y maquinaria pesada durante la fase de construcción, y a ser posible no superar los 20 km/h.
- En el transporte de materiales, los camiones deberán ir cubiertos de lonas o mallas llevar mallas o lonas para evitar la caída del mismo y la emisión de polvo y partículas. La carga y descarga de material deberá realizarse a menos de 1 m de altura.
- Regar periódicamente (más con calor o viento) la zona de trabajo y accesos para evitar la emisión de polvo.

- *Se evitará el transporte de materiales y las acciones de carga y descarga en días de fuerte viento.*
- *Estabilizar químicamente las vías de acceso (hormigonado, pavimentación, etc.).*
- *Para evitar la emisión de humos y ruidos, la maquinaria se mantendrá en condiciones óptimas y se someterá a las inspecciones técnicas que requiera. La maquinaria con motores de propulsión interna deberá ir dotada de silenciadores.*
- *Evitar las acumulaciones de residuos, escombros, restos de materiales de obra (restos de hormigón,...), etc., debiendo ser retirados a una Planta de Tratamiento autorizada.*
- *Otros residuos como chatarras, baterías usadas, envases y embalajes desechados, deberán ser entregados a gestores autorizados.*
- *Se ubicarán contenedores de residuos urbanos que puedan cerrarse para evitar la emisión de malos olores.*
- *Se deberá realizar un Estudio Acústico de la revisión parcial del PGOU.*
- *Respecto a la contaminación lumínica, se deberán tener en cuenta las exigencias contempladas en el Decreto 357/2010, de 3 de Agosto, modificado por el Decreto 6/2012, de 17 de Enero, y demás normativa de aplicación.*

Factor agua:

- *Antes de iniciar cualquier desarrollo urbanístico, el promotor del proyecto deberá estar seguro de la disponibilidad del recurso agua en cantidad y calidad suficiente para asegurar el abastecimiento adecuado y la ausencia de impactos sobre los recursos hídricos de la zona.*
- *La ejecución del proyecto deberá garantizar la ejecución de las infraestructuras de saneamiento y depuración de aguas, así como un destino adecuado para el efluente depurado.*
- *Se utilizarán pavimentos filtrantes en las superficies viales, tanto peatonales como para vehículos.*
- *Evitar el vertido de aceites u otros residuos contaminantes sobre el suelo.*
- *Localización en el lugar de la actuación de los recipientes adecuados para la recogida de aceites u otros contaminantes derivados del mantenimiento de la maquinaria.*
- *Al realizar el mantenimiento pertinente de la maquinaria, se acondicionará una zona, correc-*

tamente señalizada e impermeabilizada, de modo que se eviten posibles vertidos de aceites, líquidos refrigerantes, etc. Así mismo, se deberá contactar con un gestor autorizado para que se ocupe del tratamiento de los residuos generados.

- Los residuos de construcción y demolición (RCD's) se almacenarán en contenedores metálicos, de forma selectiva para su destino final en una planta de tratamiento autorizada.

Factor suelo:

- Realizar las labores de mantenimiento y reparación de la maquinaria en lugares adecuados. Disponer de contenedores y recipientes adecuados para el vertido de residuos generados en la fase de obra.
- Acondicionamiento del parque de maquinaria y otros servicios considerando la topografía del terreno.
- Usar, en la medida de lo posible, maquinaria ligera para evitar la compactación del suelo.
- En los proyectos de urbanización se especificará el destino de las tierras y demás residuos producidos durante la fase de construcción que serán destinadas preferentemente y por este orden a su reutilización, reciclado u otras formas de valoración y sólo, como última opción, su eliminación en vertedero autorizado.
- Minimizar el tránsito de maquinaria o aparcamiento de la misma a las zonas delimitadas para ella.
- Los residuos de construcción y demolición (RCD's) deben ser almacenados en contenedores metálicos, de la forma más selectiva posible, para su destino final en una Planta de Tratamiento autorizada.
- El Ayuntamiento aprobará una Ordenanza que regule la constitución, por parte del productor de residuos de construcción y demolición, de una fianza o garantía financiera equivalente, que responda de su correcta gestión y que deberá ser reintegrada al productor cuando acredite el destino de los mismos.
- Se habilitará un terreno impermeable para el almacenamiento de los residuos peligrosos (trapos y ropas contaminadas, aceites de motor, envases con sustancias peligrosas, pinturas, etc.).
- Tras la ejecución de la obra, se procederá a retirar los escombros y materiales sobrantes o restos de las zonas de obra y alrededores.
- Minimizar los movimientos de tierra mediante una adecuada planificación y zonificación de

las distintas acciones vinculadas al proyecto.

- Evitar el relleno de las zonas colindantes a los asentamientos urbanísticos o su uso como vertedero de tierras sobrantes de las excavaciones durante la ejecución de las obras de urbanización y edificación.
- De acuerdo con la Ley 22/2011, de 28 de Julio, de residuos y suelos contaminados y el Reglamento de Andalucía, aprobado por el Decreto 73/2012, de 20 de Marzo, el Ayuntamiento deberá elaborar, una Ordenanza de Residuos, cuyo contenido se ajustará a los términos previstos en la citada legislación estatal y autonómica.
- Respecto a la recogida selectiva de residuos, se estará en virtud de la Ley 22/2011, de 28 de Julio, de residuos y suelos contaminados.

Factor vegetación:

- La tierra vegetal extraída en la fase de construcción, será almacenada para su posterior utilización en las zonas verdes y ajardinadas.
- Controlar el uso de fertilizantes y abonos en las zonas verdes.
- Utilizar especies autóctonas en procesos de restauración vegetal, integración paisajística y zonas verdes.
- Priorizar y potenciar la conservación de la vegetación autóctona, en los procesos de integración paisajística.
- Se conservarán en lo posible los árboles y arbustos preexistentes de porte notable, como es el caso de la encina presente en el asentamiento A-02 Limaria.
- Se evitará la introducción de especies invasoras.

Factor fauna:

- Se deberá controlar el tránsito de la maquinaria, evitando que se invadan las zonas adyacentes para mitigar el posible daño a la fauna.

Factor paisaje:

- Considerar criterios paisajísticos en los trazados, accesos, instalaciones, etc.; así como, concentración de instalaciones en zonas de mínimo impacto visual (sobre todo las de mayor volumen o forma).
- Seguir las condiciones estéticas establecidas en los instrumentos urbanísticos de ámbito municipal.

- *Mitigar el impacto paisajístico mediante el uso de pantallas vegetales.*
- *Elevar el nivel de calidad del diseño arquitectónico y urbano del municipio, de forma que toda nueva actuación sirva para mejorar y recalificar su entorno inmediato.*
- *Las actuaciones se integrarán en el entorno y se establecerán determinaciones en cuánto al acabado del nuevo borde urbano con un diseño de fachadas y la conexión del asentamiento ordenado con la trama y el tejido urbano inmediato.*
- *Será obligatorio la limpieza de las obras y sus inmediaciones de escombros y otros materiales.*

Factor sociocultural:

- *En las obras se tomarán medidas para garantizar la seguridad de la población y minimizar las molestias.*
- *Se dará prioridad a la contratación de personal de la zona.*
- *Se realizará una actividad arqueológica, por un técnico arqueólogo cualificado, previa a la fase de ejecución de las obras en aquellas áreas en las que se prevea remociones de terreno.*
- *Se paralizará la actividad, si durante la fase de obras se encontrasen restos arqueológicos, históricos o artísticos en la zona de estudio. En tal caso, se deberá informar a la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía.*
- *En todo caso, se tendrá en cuenta lo dispuesto en la Ley 14/2007 y el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas.*

Factor cambio climático:

- *Mantener la maquinaria en condiciones óptimas para limitar la emisión de gases contaminantes, debiendo pasar periódicamente las inspecciones técnicas que requiera.*
- *Fomentar las energías renovables.*
- *Restauración vegetal de las áreas alteradas o degradadas.*
- *Fomentar los sistemas de aprovechamiento de la luz natural.*
- *Utilización de detectores e presencia en las instalaciones de iluminación.*
- *Empleo de cubiertas ajardinadas.*
- *Limpieza regular de lámparas y ventanas.*

- *Utilización de paneles fotovoltaicos.*
- *Utilización de termostatos.*
- *Utilización de máquinas de climatización más eficientes.*
- *Aislamiento de circuitos de transporte.*
- *Empleo de combustibles no contaminantes.*
- *Empleo de la aerotermia.*
- *Utilización de recuperadores de calor.*
- *Utilización de la geotermia.*
- *Limitación de la temperatura de verano e invierno.*
- *Programación y revisión periódica de equipos.*
- *Utilización de equipos de cogeneración.*
- *Promocionar la movilidad a pie y en bici, así como los modos de transporte colectivos.*
- *Gestión adecuada de los aparcamientos.*
- *Mejora en las medidas respecto a la movilidad ciclista: aparcamientos vigilados, normativa adecuada, formación vial, información de itinerarios existentes, etc.*

ANEXO 9: OTRAS MODIFICACIONES NORMATIVAS.

1. ANTECEDENTES Y OBJETO.

En la modificación puntual de las NN.SS. de Arboleas (CPU-4429) aprobada por resolución de la CPU de fecha 27 de abril de 2001 se estableció una nueva regulación para los denominados Núcleos de Población Diseminados, regulación que no estableció un régimen transitorio para aquellas parcelas legalmente segregadas de acuerdo con la normativa anterior y que no alcanzaban la nueva parcela mínima establecida en la mencionada modificación. Esta falta de previsión ha producido un perjuicio considerable a los propietarios titulares de parcelas en estas circunstancias que solo puede considerarse un error del planeamiento.

Este error se arrastró en la innovación 12 del PGOU en el que se estableció en esos ámbitos la denominada ORDENANZA VIII. RESIDENCIAL NUCLEOS DE POBLACIÓN DISEMINADOS. (art..9.8.4 Condiciones de edificación).

El objeto de la presente modificación es corregir el mencionad error incluyendo un régimen transitorio para esas parcelas mediante una nueva redacción del artículo 9.8.4 de la mencionada innovación.

2. ORDENANZA VIGENTE.

Artículo 9.8.4.- Condiciones de edificación.

Artículo 9.8.4.- Condiciones de la edificación.

1) Parcelas.

Las parcelas tendrán una superficie mínima de 600 m² con una longitud de fachada mínima de 8,00 m y en ellas podrá inscribirse un círculo de al menos 6,00 m de diámetro. Estas características serán de aplicación en las reparcelaciones y segregaciones. Se admitirán parcelas inferiores cuando existan, como tales antes de la aprobación definitiva de la presente innovación del PGOU.

2) Alineaciones, retranqueos y separación a trasdós y linderos.

Las alineaciones oficiales serán las definidas en los planos de ordenación como tales.

La edificación principal habrá de retranquearse un mínimo de tres metros desde la alineación oficial, trasdós y linderos. Se permite adosar a linderos y trasdós las instalaciones y edificaciones complementarias como garajes, barbacoas, almacenes, etc..., con una superficie máxima de 25 m². Esta ordenación podrá modificarse mediante Estudio de Detalle.

La edificación e incluso los cerramientos de parcela se retranquearán de las carreteras locales al menos 10 metros desde el eje de la misma.

3) Ocupación.

La ocupación máxima queda establecida en el 30% en planta baja y 25% en la alta.

4) Altura de la edificación.

La altura máxima permitida será de dos plantas (7,00 m.)

5) Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será de 0.375 m²/m², resultado de aplicar la máxima ocupación a las alturas permitidas.

6) Patios.

Los patios quedarán sometidos al cumplimiento de las condiciones higiénico sanitarias de la edificación.

7) Cerramientos de parcela.

Las vallas de cerramiento de parcela a fachada cumplirán con las condiciones expresadas en las Condiciones Generales de la Edificación.

3. ORDENANZA PROPUESTA.

Artículo 9.8.4.- Condiciones de edificación.

Artículo 9.8.4.- Condiciones de la edificación.

1) Parcelas.

Las parcelas tendrán una superficie mínima de 600 m² con una longitud de fachada mínima de 8,00 m y en ellas podrá inscribirse un círculo de al menos 6,00 m de diámetro. Estas características serán de aplicación en las reparcelaciones y segregaciones. Se admitirán parcelas inferiores cuando existan, como tales antes de la aprobación definitiva **de la modificación de las NN.SS. aprobada definitivamente con fecha 27 de abril de 2001.**

2) Alineaciones, retranqueos y separación a trasdós y linderos.

Las alineaciones oficiales serán las definidas en los planos de ordenación como tales.

La edificación principal habrá de retranquearse un mínimo de tres metros desde la alineación oficial, trasdós y linderos. Se permite adosar a linderos y trasdós las instalaciones y edificaciones complementarias como garajes, barbacoas, almacenes, etc..., con una superficie máxima de 25 m². Esta ordenación podrá modificarse mediante Estudio de Detalle.

La edificación e incluso los cerramientos de parcela se retranquearán de las carreteras locales al menos 10 metros desde el eje de la misma.

3) Ocupación.

La ocupación máxima queda establecida en el 30% en planta baja y 25% en la alta.

4) Altura de la edificación.

La altura máxima permitida será de dos plantas (7,00 m.)

5) Edificabilidad.

La edificabilidad máxima será de 0.375 m²/m², resultado de aplicar la máxima ocupación a las alturas permitidas.

6) Patios.

Los patios quedarán sometidos al cumplimiento de las condiciones higiénico sanitarias de la edificación.

7) Cerramientos de parcela.

Las vallas de cerramiento de parcela a fachada cumplirán con las condiciones expresadas en las Condiciones Generales de la Edificación.

ANEXO 10: ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO.**1.- INTRODUCCIÓN****1.1.- Consideraciones generales y legislación aplicable.**

El Estudio Económico Financiero de la Revisión del PGOU es un documento esencial e indispensable, cuya elaboración resulta del cumplimiento imperativo a los efectos de establecer la ordenación temporal y presupuestaria de las determinaciones del Plan que se aprueba. Se estudia la viabilidad económica y posibilidad real de efectuar las previsiones efectuadas en el PGOU, siendo la viabilidad económica del PGOU una causa de anulación del mismo según se encuentra pacíficamente reconocido por la jurisprudencia.

La exigencia de incluir en la documentación del PGOU el Estudio Económico Financiero (EEF) viene determinada por el Art. 19 LOUA, "Contenido documental de los instrumentos de planeamiento", en su redacción dada por el Artículo Único Nueva.1 de la Ley 2/2012, que establece lo siguiente:

"En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la

implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.”

Asimismo, la sección VII, “De la Documentación del Plan General”, del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en su Art. 37, establece:

SECCIÓN VII. DE LA DOCUMENTACIÓN DEL PLAN GENERAL.

Artículo 37.

Las determinaciones del Plan general se desarrollarán en los siguientes documentos:

- 14. Memoria y estudios complementarios.*
- 15. Planos de información y de ordenación urbanística del territorio.*
- 16. Normas urbanísticas.*
- 17. Programa de actuación.*
- 18. Estudio económico y financiero.*

En cuanto a su contenido el artículo 42 del Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para el Desarrollo y Aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, determina lo siguiente:

“El estudio económico y financiero del Plan general contendrá:

- 1.- La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en el artículo 19.1.b del presente Reglamento y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado.*
- 2.- La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.*
- 3.- La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan general, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primer caso, de los organismos o entidades públicas que asumen el importe de la inversión.”*

En atención a que el PGOU determina las líneas básicas urbanísticas del territorio que ordena, y que se van concretando en los sucesivos instrumentos de planeamiento que lo desarrollarán (Planes Parciales, Especiales, etc.), el Estudio Económico Financiero de la Revisión del PGOU

no deja de ser un documento con un grado de concreción menor que el que necesariamente deben tener los estudios económicos de los referidos planes de desarrollo, limitándose por tanto, a la evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general del territorio y a la implantación de los servicios, la misma evaluación referida a las actuaciones en suelo urbano, los plazos a los que han de ajustarse las actuaciones previstas, y la determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General.

Así pues, tanto las concreciones como las proyecciones numéricas que constan en el presente Estudio Económico Financiero deberán tener una consideración orientativa que ayude correctamente a la evaluación de la viabilidad del Plan General, sin condicionar su ejecución.

1.2.- Contenido del Estudio Económico-Financiero.

El contenido del Estudio Económico-Financiero, documento integrante del Plan General, se establece en los Artículos 41 y 42 del RPU, debiendo referirse a:

1. La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio, en especial:
 - a) Sistemas generales de espacios libres (parques públicos y zonas verdes).
 - b) Sistemas generales de equipamientos y centros públicos.
 - c) Sistemas generales de infraestructuras.
 - d) Sistemas generales de comunicación.La evaluación económica de la implantación de los servicios.
2. La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.
3. La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, con especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público (local, autonómico, estatal) y privado.
4. La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado con indicación, en el primer caso, de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

En nuestro caso, dado que se trata de una revisión parcial referida al suelo residencial, la evaluación económica se referirá exclusivamente a la urbanización de este suelo urbanizable y de sus sistemas generales.

1.3.- Forma de valoración y asignación

La valoración efectuada para cada uno de las actuaciones tiene las siguientes características:

1. Incluye los costes de adquisición de los suelos de uso público y de las expropiaciones, o indemnizaciones de edificaciones existentes, cuando éstas sean precisas. También se incluyen los costes de urbanización y demoliciones necesarias sobre dichos suelos. Se ha añadido a los gastos, por último, un porcentaje que refleje el coste de la propia gestión, los honorarios técnicos, y otros gastos como tasas, gastos de ventas, financieros, etc.
2. La evaluación de los costes se ha realizado para cada una de las actuaciones urbanísticas que incluyen planeamiento, gestión de suelo o ejecución de obras de urbanización, de viario y espacios libres, incluyendo las actuaciones de suelo con aprovechamiento lucrativo, fundamentalmente de iniciativa privada, donde se obtienen parte de los suelos públicos, como las actuaciones de iniciativa pública, con aprovechamiento cero, tanto de Sistemas Generales como Sistemas Locales.
3. Se han valorado todas las obras de construcción o reforma de los Sistemas Viarios y de Espacios Libres, tanto Generales como Locales. También se ha realizado la valoración de las obras de construcción de los edificios o instalaciones correspondientes a los equipamientos con carácter de Sistema General y competencia específica municipal, sobre los que se puede concretar suficientemente su programa de usos y cuantificación superficial. (Sistemas Generales Deportivos, Administrativos y Culturales). Los costes de construcción de equipamientos de carácter general, que son competencia específica de la Junta de Andalucía o de otras administraciones, (Sistemas Generales Educativos, Sanitario, etc), no se han evaluado, aunque si se garantiza la obtención de los suelos necesarios.
4. No se ha realizado una valoración separada de las obras de construcción de los edificios o instalaciones de equipamientos locales en suelo urbanizable, cuya financiación concreta no está resuelta al depender de los programas de inversión de otras administraciones supramunicipales y de la definición y concreción de su programa, usos y superficies. El Programa de necesidades y su financiación, deberá ser fijado en función de futuros acuerdos entre el Ayuntamiento y otras administra-

ciones con competencias en cada servicio, a medida que se vaya desarrollando.

5. En este E.E.F. se garantiza la adquisición de estos suelos, desde el punto de vista de gestión.
6. Por último, se ha realizado una valoración global de las obras de urbanización correspondientes a los suelos interiores a los sectores, unidades de ejecución y ámbitos de suelo urbano no consolidado.

Respecto a la financiación concreta de las diferentes actuaciones, se han valorado los costes generales de la actuación y también los ingresos generados por los aprovechamientos, en función de sus usos y tipologías concretos. Esto se traduce en un valor de repercusión, obtenido, como es lógico, de los ingresos generados por las ventas, de los que se han deducido los gastos generales de construcción, tasas, honorarios técnicos, repercutiendo la diferencia sobre la superficie inicial de la actuación, (Actuaciones Urbanísticas en Suelo Urbano y Sectores de Suelo Urbanizable).

Se establece así una valoración realista, ajustada al mercado actual, sobre la viabilidad de cada actuación, de la que resulta el valor inicial del suelo bruto, incluyendo el beneficio del promotor.

La valoración se ha efectuado de forma unitaria y puntual para cada actuación, con base en valores de mercado, costes, beneficios, tasas etc, suficientemente contrastados. Se recogen los distintos valores de los módulos de costes y los porcentajes estimativos de los distintos conceptos, que se han aplicado para elaborar las valoraciones económicas de las distintas actuaciones.

La valoración se ha realizado en base a euros de 2.017, sin incluir el IVA, aspecto que deberá ser tenido en cuenta para el desarrollo futuro de cara a posibles actualizaciones o modificaciones, que deberá establecer el Ayuntamiento mediante revisiones anuales, de los módulos de coste de Sistemas Generales. Independientemente de lo anterior serán los planes especiales y proyectos de urbanización y construcción necesarios para el desarrollo de las actuaciones los que fijarán los costes definitivos.

Para la asignación de los porcentajes de financiación a los distintos agentes públicos se han seguido fórmulas establecidas por las propias Administraciones en función de sus competencias, institucionalizadas por la práctica administrativa, o bien establecidas a priori por convenios existentes, o en función de las competencias de cada Administración.

En el caso de las actuaciones de desarrollo de nuevos suelos urbanizables y urbanos no consolidados, la filosofía de la Legislación Estatal de Suelo, al ser estas las que generan las

nuevas necesidades de Sistemas Generales, deben asumir la financiación de los mismos. El presente E.E.F. calcula las cargas que corresponden a cada uno de los sectores, en función de los aprovechamientos asignados y de la calificación del suelo.

2.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS PREVISIONES DEL PLAN

2.1.- Determinaciones del Plan a valorar

Seguidamente se pasa a desarrollar la evaluación económica de las diversas determinaciones del presente Plan.

Así pues, y para el caso que nos ocupa, cabe efectuar especial mención a la valoración de:

- Intervenciones en sistemas generales
- Intervenciones en los suelos urbanos y urbanizables

2.2.- Módulos de valoración del coste de las obras.

Para la valoración de las diferentes actuaciones se proponen unos módulos estimados en base a la experiencia en obras similares. El valor de estos módulos se refleja en el epígrafe en el que se valoran las obras.

Estos módulos no incluyen los gastos generales ni el beneficio industrial del contratista, ni tampoco los correspondientes a redacción de proyectos, estudios técnicos, ensayos, dirección y control de las obras.

2.3.- Valoración de las obras.

La valoración de las obras se resume en los siguientes cuadros:

URBANIZACION INTERIOR - SUNC				
MATRICULA	DENOMINACIÓN ÁMBITO	SUPERFICIE (m ²)	MODULO (€/m ²)	VALORACION
A.R.I.-01	LOS HIGUERALES	269.243	35	9.423.505 €
A.R.I.-02	LIMARIA	141.782	35	4.962.370 €
A.R.I.-03	LOS MENCHONES	33.223	35	1.162.805 €
A.R.I.-04	PERLA	48.495	35	1.697.325 €
A.R.I.-05	EL GERMÁN	28.129	35	984.515 €
A.R.I.-06	EL RINCÓN	13.529	35	473.515 €
A.R.I.-07	LOS CARRASCOS	18.591	35	650.685 €
A.R.I.-08	LOS GARCÍAS	19.593	35	685.755 €
A.R.I.-09	LOS COJOS-LOS GILABERTES	6.507	35	227.745 €
A.R.I.-10	EL PRADO	35.706	35	1.249.710 €
A.R.I.-11	LOS REQUENAS	9.822	35	343.770 €
A.R.I.-12	LOS COLORAOS	29.446	35	1.030.610 €
A.R.I.-13	LOS HUEVANILLAS	24.755	35	866.425 €
A.R.I.-14	LOS CASTOS	26.458	35	926.030 €
A.R.I.-15	LOS LLANOS	115.727	35	4.050.445 €
A.R.I.-16	LA CUEVA	26.011	35	910.385 €
A.R.I.-17	ARBOLEAS	9.995	35	349.825 €
A.R.I.-18	VENTA MATEO	8.954	35	313.390 €
U.E.-I-01	POLIGONO INDUSTRIAL LOS LLANOS	10.818	30	324.540 €
U.E. R-2	ARBOLEAS	14.025	35	490.875 €
U.E. R-1	VENTA MATEO	10.865	35	380.275 €
SUMA				31.504.500 €


URBANIZACION INTERIOR - SUNC - ASENTAMIENTOS				
MATRICULA	DENOMINACIÓN ÁMBITO	SUPERFICIE (m ²)	MODULO (€/m ²)	VALORACION
A.R.I. - A-01	LOS HIGUERALES	10.712	35	374.920 €
A.R.I. -A-02	LIMARIA	37.824	35	1.323.840 €
A.R.I. -A-03	LOS MENCHONES	23.032	35	806.120 €
A.R.I. -A-05	PERLA	46.192	35	1.616.720 €
A.R.I. -A-07	EL RINCON	18.606	35	651.210 €
A.R.I. - A-08	LOS CARRASCOS	73.107	35	2.558.745 €
A.R.I. -A-09	LOS GARCÍAS	22.073	35	772.555 €
A.R.I. -A-10	LOS TORRES	42.209	35	1.477.315 €
A.R.I. -A-11	LOS COJOS-LOS GILABERTES	11.945	35	418.075 €
A.R.I. -A-13	EL CHOPO	2.091	35	73.185 €
A.R.I. -A-14	LOS REQUENAS	51.373	35	1.798.055 €
A.R.I. -A-17	ARBOLEAS	2.794	35	97.790 €
SUMA				11.968.530 €
RESTA POR EJECUTAR EL 15%				1.795.280 €

URBANIZACION INTERIOR - SUS				
MATRICULA	DENOMINACIÓN ÁMBITO	SUPERFICIE (m ²)	MODULO (€/m ²)	VALORACION
S - 1	LOS HIGUERALES	162.855	35	5.699.625 €
S - 2	LOS LLANOS	38.209	35	1.337.315 €
S - 3	LOS MENCHONES	22.817	35	798.595 €
S - 4	ARBOLEAS	35.006	35	1.225.210 €
S - 5	AREA CENTRAL	169.155	35	5.920.425 €
S-LL-01	LOS LLANOS	89.970	30	2.699.100 €
S-LL-02	LOS LLANOS	42.875	30	1.286.250 €
S-R-2	ARBOLEAS	8.030	35	281.050 €
SUMA				19.247.870 €

URBANIZACION INTERIOR - SUS - ASENTAMIENTOS				
MATRICULA	DENOMINACIÓN ÁMBITO	SUPERFICIE (m ²)	MODULO (€/m ²)	VALORACION
S - A-04	EL RULADOR	14.437	35	505.295 €
S - A-06	EL GERMÁN	15.365	35	537.775 €
S - A-07	EL RINCÓN	21.020	35	735.700 €
S - A-08	LOS CARRASCOS	43.130	35	1.509.550 €
S - A-15	LOS COLORAOS	39.639	35	1.387.365 €
S - A-16	LOS HUEVANILLAS	6.704	35	234.640 €
S - A-18	LA CINTA	17.196	35	601.860 €
S - A-19	VENTA MATEO	36.684	35	1.283.940 €
SUMA				6.796.125 €
RESTA PRO EJECUTAR EL 75%				5.097.094 €

SISTEMAS GENERALES				
DENOMINACIÓN	CONCEPTO	SUPERFICIE (m ²)	MODULO (€/m ²)	VALORACION
VIA VERDE	URBANIZACIÓN	25.317	30	759.510 €
	OBTENCIÓN DEL SUELO	25.317	Cesión gratuita	0 €
PARQUE ARQUEOLOGICO	ACONDICIONAMIENTO Y CENTRO INTERPRETACIÓN	52.571	7	367.997 €
	OBTENCIÓN DEL SUELO	52.571	5	262.855 €
S.G. AREA CENTRAL	EXPROPIACION SUELO	157.164	5	785.820 €
	EQUIPAMIENTO	100.164	15	1.502.460 €
	ELP	25.000	35	875.000 €
	VIARIO	32.000	20	640.000 €
SUMA				5.193.642 €

GALASA: COSTES DE REFUERZO Y AMPLIACION DE INSTALACIONES.


ANEXO 2

ARBOLEAS						
INFRAESTRUCTURA	ESTADO	CAPACIDAD ACTUAL m ³	SUFICIENCIA	DEMANDA PUNTA INCLUIDOS CRECIMIENTOS m ³ /d	CAPACIDAD NECESARIA m ³	COSTE AMPLIACIÓN €
DEPÓSITO DE LOMA LARGA (CERRO COLORAO)	En Servicio	1500	Sí	715	-	-
DEPÓSITO DE LIMARIA	En Servicio	84	No	296	600	300.000 €
DEPÓSITO LOS PALETAS (LOS HIGUERALES)	En Servicio	700	Sí	325	-	-
DEPÓSITO LA CASILLA II (LOS CAREAS)	En servicio	596	No	644	1300	250.000 €
DEPÓSITO EL TOMILLAR (ARROYO ACETUNO)	En servicio	500	No	485	1000	150.000 €
IMPULSIÓN ARROYO ACETUNO	Sin ejecutar	-	-	-	-	-
RED DE DISTRIBUCIÓN ARROYO ACETUNO	En servicio	-	No	-	-	60.000 €


ANEXO 3

ARBOLEAS							
INFRAESTRUCTURA	ESTADO	CAUDAL DE DISEÑO	SUFICIENCIA PARA CAUDAL INFLUENTE ACTUAL	OBSERVACIONES	NECESARIA AMPLIACIÓN PARA FUTUROS DESARROLLOS	CAUDAL NUEVOS DESARROLLOS m ³ /día	COSTE AMPLIACIÓN/ NUEVA OBRA
EDAR ARBOLEAS	En Servicio	Caudal de diseño - 180 m ³ /d	No (Caudal medio 2014-204 m ³ /d)	Sistema de tratamiento insuficiente. Necesaria nueva edar	Sí	12	650.833,33 €
EDAR LIMARIA	En Servicio	Caudal de diseño - 60 m ³ /d	Sí	Puesta en marcha en enero 2014. En Trámite AV	Sí	15	35.200,00 €
EDAR LOS TORRES	En Servicio	Caudal de diseño - 75 m ³ /d	Sí	Puesta en marcha en enero 2015 - En Trámite AV	Sí	30	42.900,00 €
EDAR LOS CARRASCOS	En Servicio	Caudal de diseño - 225 m ³ /d	Sí	Puesta en marcha en enero 2015 - En Trámite AV	Sí	66	102.300,00 €
EDAR LOS HIGUERALES	En Construcción						
LA PERLA	No existe infraestructura					54	264.450,00 €
LOS LLANOS	No existe infraestructura						
LOS MENCHONES	No existe infraestructura						

INVERSIONES REQUERIDAS POR GALASA.	
ABASTECIMIENTO	760.000 €
SANEAMIENTO Y DEPURACION	1.095.683 €
TOTAL	1.855.683 €

RESUMEN DE COSTES DE URBANIZACION (PEM)	
SUNC	31.504.500 €
SUNC - ASENTAMIENTOS	1.795.280 €
SUBLE	19.247.870 €
SUBLE – ASENTAMIENTOS	5.097.094 €
SISTEMAS GENERALES	5.193.642 €
AMPLIACION INSTALACIONES ABASTECIMIENTO, SANEAMIENTO Y DEPURACION	1.855.683 €
SUMA	64.694.069 €

3.- PROGRAMACION LAS INVERSIONES Y DE LA EJECUCION DE LAS OBRAS.

De acuerdo con lo establecido en las fichas reguladoras de los sistemas generales la planificación temporal de la ejecución de las obras se establecerá en los planes especiales correspondientes.

La urbanización del suelo interior a los sectores se encuentra programada en las correspondientes fichas reguladoras.

4.- ANALISIS DE LAS INVERSIONES EN FUNCION DE LOS AGENTES A LOS QUE CORRESPONDE REALIZARLAS.

Salvo los sistemas generales y el Sector 5 el resto de las inversiones corresponden a la iniciativa privada.

El reparto de los costes derivados del desarrollo de los sistemas generales se concretará en los planes especiales previstos en la presente revisión.

INVERSIONES EN FUNCION DE LOS AGENTES QUE DEBEN REALIZARLAS	
PUBLICOS: AYUNTAMIENTO DE ARBOLEAS.	11.114.067 €
SISTEMAS GENERALES	5.193.642 €
SECTOS S-5	5.920.425 €
PRIVADAS: PROMOTORES INMOBILIARIOS	53.580.002 €
TOTAL	64.694.069 €

Los costes de ejecución de las infraestructuras generales de abastecimiento, saneamiento, depuración y energía eléctrica corresponde sufragarlos a la iniciativa privada.

ANEXO 11. INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

1. INTRODUCCIÓN

1.1.- Consideraciones generales y legislación aplicable.

El presente documento se redacta al objeto de dar cumplimiento a lo establecido en el Art. 19 LOUA, "Contenido documental de los instrumentos de planeamiento", en su redacción dada por el Artículo Único Nueva.1 de la Ley 2/2012, que establece lo siguiente:

"En función del alcance y la naturaleza de las determinaciones del instrumento de planeamiento sobre previsiones de programación y gestión, contendrá un estudio económico-financiero que incluirá una evaluación analítica de las posibles implicaciones del Plan, en función de los agentes inversores previstos y de la lógica secuencial establecida para su desarrollo y ejecución, así como un informe de sostenibilidad económica, que debe contener la justificación de la existencia de suelo suficiente para usos productivos y su acomodación al desarrollo urbano previsto en el planeamiento, así como el análisis del impacto de las actuaciones previstas en las Haciendas de las Administraciones Públicas responsables de la

implantación y el mantenimiento de las infraestructuras y de la implantación y prestación de los servicios necesarios.

Esta exigencia normativa pretende mejorar la información necesaria para la toma de decisiones públicas de carácter territorial y urbanístico.

El concepto de "sostenibilidad económica", no debe de confundirse con el de "viabilidad económica". A diferencia de los anteriores estudios Económico-Financieros de la planificación general, cuya finalidad era la de evaluar la suficiencia de los recursos económicos para la ejecución material de todas las infraestructuras y servicios necesarios para los crecimientos previstos, este nuevo documento, denominado "Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica", tiene una perspectiva diferente, pues plantea el estudio y análisis del coste público de mantenimiento y conservación de los nuevos ámbitos, una vez urbanizados y recibidos por la Administración Local.

1.2.- Antecedentes.

La innovación 14 del PGOU de Arboleas (Revisión Parcial) ha sufrido la siguiente tramitación:

- El documento sobre la Innovación N' 14, Revisión Parcial del PGOU de Arboleas, fue Aprobado Inicialmente por el pleno de la corporación municipal con fecha 30.05.14.
- El documento de Aprobación Inicial fue sometido a un periodo de información pública de un mes mediante publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Almería número 107 de fecha 06.06.14.
- El documento sobre la Innovación N° 14, Revisión Parcial del PGOU de Arboleas, fue Aprobado provisionalmente por el pleno de la corporación municipal celebrado el día 31 de marzo de 2015.
- La C.T. de O.T. y U. de Almería, en sesión celebrada el día 12 de junio de 2017, resolvió sobre la aprobación definitiva del documento, denegando una parte mínima del mismo y suspendiendo otra hasta la subsanación de determinadas deficiencias y la elaboración de un documento de cumplimiento.

El objeto de la Innovación 14 (revisión parcial) se resume en los siguientes epígrafes:

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

3. Adaptación al POTA de los suelos urbanos y urbanizables de uso residencial tanto en su estructura como en su capacidad de viviendas. Esta adaptación se realiza, esencialmente, mediante la reducción de la superficie de suelo clasificado como urbano no consolidado, suelo que se reclasifica, en parte, a Suelo Sectorizado y el resto a Suelo No Urbanizable.
4. Reconsideración de la delimitación de los núcleos de población reclasificando a suelo no urbanizable aquellos ámbitos afectados por protecciones de carácter sectorial y los que por sus condiciones naturales parecen inadecuados para su desarrollo urbanístico.
5. Creación de un nuevo modelo de asentamientos, en cumplimiento del POTA, en el que se opta por limitar el crecimiento de los denominados Núcleos de Población, incluso eliminando algunos de ellos (3), y potenciando la centralidad del núcleo de Arboleas proponiendo concentrar sistemas generales y locales así como la reserva de suelo para vivienda protegida en el espacio entre ubicado entre las poblaciones de Arboleas, Los Menchones y El Rulaor.
6. Delimitación de dos sistemas generales en suelo no urbanizable. El primero un sistema general de equipamiento cultural en un área cercana a Los Higuerales en la que se ubica una histórica mina de yeso especular con objeto de realizar un centro de interpretación de esta singular actividad. El segundo se corresponde con un sistema general de espacios libres públicos que coincide con la "Via Verde" que discurre por los núcleos de El Prado, La Perla, Los Castos y El German.
7. Ajustes puntuales y corrección de errores en la ordenación pormenorizada en suelo urbano consolidado que se describen exhaustivamente en la cartografía de ordenación.
8. Modificaciones normativas para incorporar determinaciones sectoriales.
9. Corrección de un error en la ordenanza VIII incorporando la regulación de las parcelas preexistentes a la modificación puntual del año 2001.

Como puede comprobarse el objeto de la innovación 14 es, al objeto del presente informe de sostenibilidad económica, limitado ya que solo la delimitación de nuevos suelos urbanos o urbanizables y la previsión de nuevos sistemas generales tiene incidencia económica a efectos de sostenibilidad, ya que el resto de los suelos ya se encontrarían clasificados por el planeamiento general vigente.

En este contexto, el estudio se centra en la evaluación del impacto económico y financiero que para la Hacienda Pública local, tiene la delimitación de los nuevos ámbitos de desarrollo urbanístico y de los nuevos sistemas generales delimitados en la presente innovación, analizando los costes de mantenimiento, la puesta en marcha y la

prestación de los servicios públicos resultantes; así como, la estimación de la cuantía económica de los ingresos municipales derivados de los tributos locales.

Por consiguiente, el análisis de sostenibilidad económica se centra en los costes de mantenimiento y conservación de los espacios públicos y la prestación de los correspondientes servicios urbanos. Es decir, la diferencia entre los gastos que el Ayuntamiento deberá asumir por dichos conceptos y los ingresos que percibirá por la nueva actuación urbanizadora, determinará la sostenibilidad económica de la mencionada actuación urbanística a largo plazo. Añadiendo, tal y como hemos explicado el coste de amortización de las obras y obtención de los terrenos.

Se trata, en definitiva, de evitar actuaciones urbanísticas que sean el día de mañana de difícil, por no decir imposible, asunción y mantenimiento por la Administración Local.

2.- OBJETO DEL DOCUMENTO.

De los antecedentes expuestos se deduce que el presente Documento tiene los siguientes objetivos:

1. Justificación de la existencia de suelo suficiente para los usos productivos.
2. Analizar las consecuencias directas del Plan General sobre la hacienda local.
3. Justificación de los beneficios sociales, económicos y medioambientales de la ejecución del plan.

En relación al objetivo uno, dado que la innovación 14 no incluye ninguna disposición sobre los usos productivos por el parcial alcance de sus determinaciones que no modifican estos usos, no es necesario su justificación.

3.- AMBITO Y DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN SUJETAS AL INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

A la hora de abordar el análisis de sostenibilidad económica del presente documento urbanístico, no hemos de olvidar que se trata de una Innovación (revisión parcial) del PGOU, que no altera ni la estructura general del territorio vigente, limitándose a modificar aspectos puntuales del mismo.

Los ámbitos urbanísticos objeto del informe son los siguientes.

- SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO DE NUEVA CLASIFICACION:

Matricula	NUCLEO
S - A-04	El Rulador
S - A-06	El Germán
S - A-07	El Rincón
S - A-08	Los Carrascos
S - A-15	Los Coloraos
S - A-16	Los Huevanillas
S -A-18	La Cinta
S - A-19	Venta Mateo
S - 2	Los Llanos
S - 4	Arboleas
S - 5	Area Central

- AREAS DE REFORMA INTERIOR EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DE NUEVA CLASIFICACION:

Matricula	NUCLEO
ARI - A-01	Los Higuerales
ARI -A-02	Limaria
ARI -A-03	Los Menchones
ARI -A-05	Perla

Matricula	NUCLEO
ARI -A-07	El Rincon
ARI - A-08	Los Carrascos
ARI -A-09	Los Garcías
ARI -A-10	Los Torres
ARI -A-11	Los Cojos-Los Gilabertes
ARI -A-13	El Chopo
ARI -A-14	Los Requeñas
ARI -A-17	Arboleas

- SISTEMAS GENERALES DE NUEVA DE NUEVA CLASIFICACION:

Sistema General de Espacios Libres Publicos
Area Central
Los Higuerales

Sistema General Viario
Sistema General Viario - Via Verde
Sistema General Viario - Area Central

Sistema General Equipamiento
Sistema General Equipamiento - Area Central

Sistema General Parque Arqueologico
Los Higuerales

4.- PREVISIONES ECONOMICAS DE LA INNOVACION.

4.1.- Costes de adquisición de suelo, implantación de infraestructuras y de urbanización.

Los costes totales han sido calculados en el Estudio Económico Financiero, estudio del que desglosamos los correspondientes a la inversión en los suelos de nueva clasificación en la innovación 14 en los siguiente cuadros:

URBANIZACION INTERIOR - SUNC - ASENTAMIENTOS				
MATRICULA	DENOMINACIÓN ÁMBITO	SUPERFICIE (m²)	MODULO (€/m²)	VALORACION
A.R.I. - A-01	LOS HIGUERALES	10.712	35	374.920 €
A.R.I. -A-02	LIMARIA	37.824	35	1.323.840 €
A.R.I. -A-03	LOS MENCHONES	23.032	35	806.120 €
A.R.I. -A-05	PERLA	46.192	35	1.616.720 €
A.R.I. -A-07	EL RINCON	18.606	35	651.210 €
A.R.I. - A-08	LOS CARRASCOS	73.107	35	2.558.745 €
A.R.I. -A-09	LOS GARCÍAS	22.073	35	772.555 €
A.R.I. -A-10	LOS TORRES	42.209	35	1.477.315 €
A.R.I. -A-11	LOS COJOS-LOS GILABERTES	11.945	35	418.075 €
A.R.I. -A-13	EL CHOPO	2.091	35	73.185 €
A.R.I. -A-14	LOS REQUENAS	51.373	35	1.798.055 €
A.R.I. -A-17	ARBOLEAS	2.794	35	97.790 €
SUMA				11.968.530 €
RESTA POR EJECUTAR EL 15%				1.795.280 €
URBANIZACION INTERIOR - SUS - ASENTAMIENTOS				
MATRICULA	DENOMINACIÓN ÁMBITO	SUPERFICIE (m²)	MODULO (€/m²)	VALORACION
S - A-04	EL RULADOR	14.437	35	505.295 €
S - A-06	EL GERMÁN	15.365	35	537.775 €
S - A-07	EL RINCÓN	21.020	35	735.700 €
S - A-08	LOS CARRASCOS	43.130	35	1.509.550 €
S - A-15	LOS COLORAOS	39.639	35	1.387.365 €
S - A-16	LOS HUEVANILLAS	6.704	35	234.640 €
S -A-18	LA CINTA	17.196	35	601.860 €
S - A-19	VENTA MATEO	36.684	35	1.283.940 €
SUMA				6.796.125 €
RESTA PRO EJECUTAR EL 75%				5.097.094 €

URBANIZACION INTERIOR - SUS				
MATRICULA	DENOMINACIÓN ÁMBITO	SUPERFICIE (m ²)	MODULO (€/m ²)	VALORACION
S - 2	LOS LLANOS	38.209	35	1.337.315 €
S - 4	ARBOLEAS	35.006	35	1.225.210 €
S - 5	AREA CENTRAL	169.155	35	5.920.425 €
SUMA				8.482.950 €

SISTEMAS GENERALES				
DENOMINACIÓN	CONCEPTO	SUPERFICIE (m ²)	MODULO (€/m ²)	VALORACION
VIA VERDE	URBANIZACIÓN	25.317	30	759.510 €
	OBTENCIÓN DEL SUELO	25.317	Cesión gratuita	0 €
PARQUE ARQUEOLOGICO	ACONDICIONAMIENTO Y CENTRO INTERPRETACIÓN	52.571	7	367.997 €
	OBTENCIÓN DEL SUELO	52.571	5	262.855 €
S.G. AREA CENTRAL	EXPROPIACION SUELO	157.164	5	785.820 €
	EQUIPAMIENTO	100.164	15	1.502.460 €
	ELP	25.000	35	875.000 €
	VIARIO	32.000	20	640.000 €
SUMA				5.193.642 €

INVERSIONES REQUERIDAS POR GALASA.	
ABASTECIMIENTO	760.000 €
SANEAMIENTO Y DEPURACION	1.095.683 €
TOTAL	1.855.683 €

De estos costes solo corresponden a la hacienda local los referidos a los sistemas generales y a la urbanización del sector 5:

SISTEMAS GENERALES	5.193.642 €
SECTOR 5	5.920.425 €
Suma	11.114.067 €

Resumiendo, la inversión municipal prevista en la innovación asciende a **11.114.067 €**.

4.2.- Actuaciones de mantenimiento de la infraestructura y la urbanización y de prestación de los servicios.

Respecto de la sostenibilidad de actuación para la hacienda local desde el momento de su puesta en carga, y en tanto siga generando responsabilidad para la Administración, de las nuevas infraestructuras y servicios necesarios los gastos de funcionamiento que se tienen presentes para la elaboración del presente Informe, además de los plazos previstos en la programación de la actuación urbanizadora, se corresponden con:

- conservación infraestructuras viarias:
- conservación y operación de infraestructuras de abastecimiento.
- conservación de la red de saneamiento y depuración.
- conservación y operación de la infraestructura de suministro eléctrico.
- conservación y operación del alumbrado público.
- conservación y mantenimiento de zonas verdes públicas y mobiliario urbano
- funcionamiento de los servicios de recogida y tratamiento de residuos
- limpieza de calles

En resumen, la estructura general de gastos que deberá asumir el Ayuntamiento desde la recepción de las obras de urbanización serán los siguientes:

- MANTENIMIENTO DE LAS INFRAESTRUCTURAS.
- COSTES DE FUNCIONAMIENTO DE LOS SERVICIOS.

Conservación infraestructuras viarias:

En las redes viarias, las actividades de conservación ordinaria son aquellas destinadas a retrasar los procesos de degradación que, por el uso y el paso del tiempo, se producen en las vías. Se incluyen aquí los impactos negativos

que el entorno produce sobre la calzada que, sin llegar a provocar su degradación, impiden que cumplan correctamente sus funciones.

Entre las tareas de mantenimiento viarias ordinarias están la inspección y mantenimiento de los firmes de la calzada y los arcones, red de drenajes (cunetas, colectores, bordillos, desagües, arquetas, etc.) y señalización.

Conservación y operación de infraestructuras de abastecimiento.

En materia de abastecimiento, una vez realizada la urbanización pertinente y obtenida la primera utilización de las viviendas finalizadas, corresponde la gestión del servicio público, a la empresa suministradora.

La gestión del abastecimiento de agua cuenta con un régimen económico propio, de modo que el coste del servicio es financiado por la tarifa correspondiente, que cuenta con diversos conceptos: derechos de acometida, enganche, consumo, etc.

Con el abono de la tasa se financian todos los gastos del servicio, no sólo los del consumo sino los de explotación y mantenimiento. A los efectos, del presente Informe, este gasto de mantenimiento no tiene trascendencia en la Hacienda Municipal, dado que dicho abono será sufragado directamente por los usuarios finales a la compañía suministradora,

Conservación de la red de saneamiento y depuración.

Los costes de explotación y conservación cuentan con un régimen económico especial, de modo que quede asegurada su viabilidad. Este régimen se caracteriza porque se traslada al usuario final, dichos costes mediante tasas, en función de su consumo. Entre los diversos conceptos que integran dichas tasas se incorporan los costes de mantenimiento y conservación, además del consumo.

Con el abono de la tasa se financian todos los gastos del servicio, no sólo los del consumo sino los de explotación y mantenimiento. A los efectos, del presente Informe, este gasto de mantenimiento no tiene trascendencia en la Hacienda Municipal, dado que dicho abono será sufragado directamente por los usuarios finales a la compañía suministradora,

Conservación y operación de la infraestructura de suministro eléctrico.

Las infraestructuras de suministro eléctrico, una vez realizadas a cargo del promotor, se entregarán y serán gestionadas y mantenidas por la empresa explotadora (ENDESA), una vez ejecutada la infraestructura con cargo a la actuación urbanizadora. Por ello, no es servicio público cuyo coste de funcionamiento y mantenimiento tenga incidencia en la Hacienda Municipal.

Conservación y operación del alumbrado público.

Una vez sea recepcionada la urbanización, el gasto de mantenimiento y funcionamiento del servicio público de alumbrado público, es asumido por el Ayuntamiento; hasta tanto sea recepcionada, dicho gasto se asume por los promotores de la actuación urbanística.

Es un gasto cuya recuperación directa de los interesados no resulta viable (art.21 del RDL 2/2004, de 5 de marzo), y por tanto, es un gasto financiado por la Administración Local con los ingresos generales del presupuesto. Asimismo, es un gasto independiente del número de usuarios, en el sentido de que en su coste no influye el número de beneficiarios del mismo.

Conservación y mantenimiento de zonas verdes públicas y mobiliario urbano

Incluye la conservación de la jardinería, la reposición de plantaciones, poda, abono y tratamiento fitosanitarios, riego, alumbrado, reposición y mantenimiento del mobiliario urbano y limpieza de áreas de juego.

Es un gasto cuya recuperación directa de los interesados no resulta viable (art.21 del RDL 2/2004, de 5 de marzo), y por tanto, es un gasto financiado por la Administración Local con los ingresos generales del presupuesto.

Asimismo, es un gasto relativamente independiente del número de usuarios, en el sentido de que en su coste no influye el número de beneficiarios potenciales del mismo, aún cuando de la utilización de que se haga por éstos se requerirá una mayor o menor frecuencia de las labores de conservación y mantenimiento.

Funcionamiento del servicio de recogida y tratamiento de residuos

Los costes de recogida y tratamiento de residuos sólidos urbanos cuentan con un régimen económico especial, de modo que quede asegurada su viabilidad. Este régimen se caracteriza porque se traslada al usuario final, dichos costes mediante tasas. Entre los diversos conceptos que integran dichas tasas se incorporan los costes de mantenimiento, conservación y prestación del servicio.

Con el abono de la tasa se financian todos los gastos del servicio, no sólo los del consumo sino los de explotación y mantenimiento. A los efectos, del presente Informe, este gasto de mantenimiento no tiene trascendencia en la Hacienda Municipal, dado que dicho abono será sufragado directamente por los usuarios finales a la empresa concesionaria del servicio.

Limpieza de calles

Incluye las labores de barrido y baldeo de calles así como el mantenimiento de papeleras.

Es un gasto cuya recuperación directa de los interesados no resulta viable (art.21 del RDL 2/2004, de 5 de marzo), y por tanto, es un gasto financiado por la Administración Local con los ingresos generales del presupuesto.

Asimismo, es un gasto relativamente independiente del número de usuarios, en el sentido de que en su coste no influye el número de beneficiarios potenciales del mismo, aún cuando de la utilización de que se haga por éstos se requerirá una mayor o menor frecuencia de las labores de limpieza y mantenimiento.

4.3.- Estimación de los costes de mantenimiento de la infraestructura y la urbanización y de prestación de los servicios.

Los costes se determinarán aplicando los presupuestos de gastos de mantenimiento y funcionamiento actuales. Son por tanto estimaciones directas, válidas en materia de contabilidad de la Hacienda Pública Local, y el Balance Fiscal Municipal se realiza en unidades monetaria reales del presente año.

Según los datos facilitados por el Ayuntamiento los costes de mantenimiento y conservación actuales para el suelo urbano consolidado actual, 2.543.867 m², son los siguientes:

Mantenimiento y conservación del viario:	150.000 €/año
Mantenimiento, operación y conservación del alumbrado público:	50.000 €/año
Mantenimiento, operación y conservación de los ELP:	80.000 €/año
Limpieza de calles:	45.000 €/año
	<hr/>
	325.000 €/año

Los nuevos crecimientos previstos en la presente innovación, descritos en el epígrafe 4., supondrán un incremento del suelo urbano consolidado de 1.013.555 m² (ARI+SUBLE+SGRALes), equivalente al 39,84 % del suelo actual. Razonablemente hay que suponer que para mantener los niveles de servicio actuales habría que incrementar proporcionalmente los costes en idéntico porcentaje luego el incremento será:

Incremento de costes = 39.84 % x 325.000 €/año = 129.484 €/año.

4.4.- Tipos de ingresos derivados de la innovación.

Los ingresos para las arcas municipales pueden dividirse en dos tipos: puntuales y permanentes.

INGRESOS PUNTUALES

Los ingresos puntuales son los que se producen en un momento determinado como consecuencia de una determinada acción y terminan con ésta. La estimación de los ingresos puntuales que se generan por el desarrollo del plan general se obtienen aplicando las Ordenanzas Fiscales en el momento temporal del estudio económico de sostenibilidad.

El importe final depende de las bases fiscales (dimensión del hecho imponible) y de los tipos de gravamen (precio), así como de las particularidades de exenciones y bonificaciones que, en su caso, fije la normativa y las Ordenanzas Fiscales municipales.

En la fase de urbanización, construcción y venta son especialmente relevantes los llamados Ingresos Puntuales, como son:

- El impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras
- La Licencia de Obras en la construcción
- La licencia de primera ocupación en su caso
- Los Permisos Ambientales, en el momento del inicio de actividad

Los ingresos puntuales no deberían de financiar gastos de funcionamiento de los servicios municipales ni el mantenimiento de las infraestructuras y equipamientos públicos, dado que el carácter puntual significa que puede haber importantes oscilaciones en la recaudación de unos años a otros mientras que los gastos de funcionamiento son muy resistentes a la baja.

Vamos a continuación a explicar detalladamente cada uno de ellos:

- El impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (ICIO).

El hecho imponible de este impuesto lo constituye la realización de las construcciones, instalaciones y obras previstas en el total del techo edificable para cada uno de los usos funcionales que se planifiquen.

La base imponible de este impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción.

Así mismo deberá tenerse en cuenta el tipo de gravamen regulado en la Ordenanza Fiscal, teniendo en cuenta las bonificaciones que pueda haber sobre vivienda protegida y otros usos como los equipamientos públicos si fuese el caso.

- La tasa por Licencia de Obras.

El hecho imponible de este impuesto lo constituye la tramitación de los expedientes administrativos para la realización de las construcciones, instalaciones y obras previstas en el total del techo edificable para cada uno de los usos funcionales que se planifiquen.

La base imponible de este impuesto está constituida por el coste real y efectivo de la construcción, entendiéndose por tal, a los efectos de este impuesto el coste de ejecución material de acuerdo con los mínimos que establezca la correspondiente Ordenanza Fiscal.

Así mismo deberá tenerse en cuenta el tipo de gravamen regulado en la Ordenanza, teniendo en cuenta las bonificaciones que pueda haber sobre vivienda protegida y otros usos como los equipamientos públicos si fuese el caso.

Esta Tasa grava el otorgamiento de la correspondiente licencia urbanística para poder construir.

- La tasa por primera ocupación y permiso ambiental.

El hecho imponible de este impuesto lo constituye la tramitación de los expedientes administrativos para la ocupación y puesta en marcha de las construcciones, instalaciones y obras previstas en el total del techo edificable para cada uno de los usos funcionales que se planifiquen.

La base imponible de este impuesto dependerá de cómo esté regulado este impuesto en la correspondiente Ordenanza Fiscal, ya que se puede regular análogamente que la tasa por Licencia de Obras o con unos módulos sobre cada uno de los diferentes usos y la extensión superficial de los mismos

- Otras tasas urbanísticas o licencias urbanísticas.

El hecho imponible de este impuesto lo constituye la tramitación de los expedientes administrativos por parcelaciones, divisiones o segregaciones de fincas, la tala de arbolado, la colocación de carteles publicitarios, el otorgamiento de cédulas de garantía urbanística, señalamiento de alineaciones y rasantes, expedientes de declaración de ruina, certificados de legalidad urbanística. Así como la tramitación de instrumentos de planeamiento de ordenación pormenorizada, de instrumentos de gestión como: gestión de programas de desarrollo de actuaciones integradas, aisladas, reparcelaciones, normalización de fincas, proyectos de urbanización.

INGRESOS PERMANENTES

La “nueva ciudad construida”, una vez finalizado el proceso de urbanización, construcción y venta, aportará con carácter permanente los ingresos que gravan la propiedad, la actividad económica y los residentes. Es decir, los ingresos son los que se derivan de la existencia del patrimonio construido, privado y público, del funcionamiento de la actividad económica y de los residentes.

La estimación de los ingresos permanentes parte de los estándares unitarios del presupuesto anual del año en que se realice el estudio económico de sostenibilidad.

Estos estándares consideran el “precio” a pagar por cada hecho imponible, lo que significa que incorpora los especificados de cada figura impositiva (bonificaciones y reducciones) considerando que la naturaleza de las bases fiscales es homogénea en todo el municipio.

En valores constantes los estándares no variarán por la condición de que no se incrementa la presión fiscal, salvo que el modelo económico sea insostenible y en ese caso habrá que variar los tipos impositivos para aumentar los ingresos.

Como ya hemos comentado, la variable más significativa para el establecimiento de los estándares de los ingresos permanentes es el techo total edificado del catastro de urbana.

En la fase en que una vez ya están construidos y ocupados los inmuebles los ingresos más relevantes son los llamados Ingresos Permanentes, como son:

- El impuesto sobre Bienes Inmuebles (I.B.I.)
- El impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (I.V.M.)
- Tasas y Precios Públicos por prestación de servicios públicos municipales
- Transferencias Corrientes (Participación en Tributos del Estado).
- Ingresos Patrimoniales

Como ya hemos comentado, los ingresos permanentes se estiman por estándares a partir de las previsiones del presupuesto del año en el que se realiza el estudio económico de sostenibilidad.

Vamos a continuación a explicar detalladamente cada uno de ellos:

▪ El Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI)

El catastro es uno de los principales referentes a los efectos de la valoración y dimensión urbana y únicamente se dispone la información por municipios sobre las bases impositivas, el número de unidades fiscales y la superficie de las parcelas urbanas en la página web del Catastro del Ministerio Economía y Hacienda (www.meh.es), que son indicadores parciales de dimensión.

El techo edificado o superficie construida de un municipio constituye un buen resumen de su dimensión física y económica porque incorpora la totalidad de los usos del suelo, tanto residenciales como de actividad económica.

La superficie edificada es el indicador relevante a los efectos de evaluar la dimensión relativa en el municipio y de calcular los estándares medios municipales de los impuestos “permanentes” y del gasto medio de la mayoría de los servicios municipales, excepto los servicios de personal, y los de protección y seguridad, vía pública, transporte público, limpieza, recogida de basuras y saneamiento.

Esta partida presupuestaria (I.B.I.) es posiblemente la que tiene más peso en los ingresos permanentes, y de ahí su gran importancia dentro del estudio de sostenibilidad económica, ya que, según la gestión de la misma, el planeamiento urbanístico podría ser sostenible o no, económicamente hablando.

Este impuesto grava la propiedad y derechos reales sobre todos los tipos de inmuebles (rústicos, urbanos y de características especiales), así como las concesiones administrativas sobre los propios inmuebles o sobre los servicios públicos a los que se encuentran afectados.

La cuota a pagar por este impuesto depende de la valoración catastral y de los tipos impositivos a aplicar, teniendo en cuenta las bonificaciones que correspondan en cada caso.

Para su cálculo se tienen que tener en cuenta las siguientes variables:

- Las viviendas finalizadas y el suelo urbano sin edificar por año en cada sector o sectores que se pretendan urbanizar.
- El crecimiento de la población del municipio debido a los futuros sectores urbanizados.
- El valor catastral de los inmuebles.
- El tipo de gravamen sobre los bienes de naturaleza urbana según la Ordenanza Fiscal del I.B.I.

En nuestro caso se ha realizado una proyección desde la recaudación actual, atendiendo a que la tipología mayoritaria prevista en la innovación coincide con la existente en la actualidad.

▪ El impuesto sobre vehículos de tracción mecánica (IVTM).

Este impuesto grava la titularidad de vehículos aptos para circular por la vía pública. El número de vehículos dependerá del número de habitantes / residentes y de la dimensión de la actividad económica.

Para estimar los ingresos que pudiera tener el Ayuntamiento por este concepto, se considera que el número de vehículos se incrementará por efecto, tanto del mayor número de habitantes, como por la mayor actividad económica previsible en el nuevo suelo urbanizable industrial y terciario.

El número de vehículos por habitante aumentará con la misma ratio que ha aumentado en los últimos años .

Análogamente el número de vehículos industriales aumentará de acuerdo con la ratio obtenida al analizar el número de camiones dentro del parque de vehículos existentes en el municipio en relación con la superficie de suelo de uso terciario e industrial.

La ordenanza Fiscal correspondiente establece las cuotas del impuesto aplicables según la clase de vehículo y la potencia fiscal.

▪ Tasa por prestación de servicios.

Los ingresos por tasas de prestación de servicios se calculan agregados en dos grupos. Por un lado, los correspondientes a recogida de basura, ocupación de suelo en la vía pública y otras tasas, que dependen fundamentalmente de la dimensión física de la ciudad (m² construidos) y, por otra, las tasas de actividades deportivas, servicios deportivos y las multas, que están relacionadas con el número de residentes.

▪ Transferencias corrientes.

Los ingresos más importantes de este epígrafe son las transferencias del Estado en concepto de Participación en Tributos Estatales (P.T.E.).

La variable más significativa para explicar este tipo de ingreso es el número de residentes, por lo tanto la estimación de la cuantía económica por este concepto se realiza a partir de la ratio de ingreso de transferencias corrientes por habitante, extrapolando al mayor número de habitantes, previsto tras las actuaciones urbanizadora y edificatoria.

Ahora bien, dividimos las transferencias corrientes en dos grupos: Ingresos por PTE y resto de transferencias. Normalmente el PTE supone un porcentaje alto sobre el total de los ingresos por operaciones corrientes. Es un ingreso por parte del Estado que depende en un 75% directamente de la población empadronada en el municipio.

Por este motivo y dado el peso que tiene en él volumen de empadronamiento se calculará en proporción a la población empadronada anual, que supondrá la urbanización de los nuevos sectores a urbanizar (deberá tenerse en muy cuenta si los sectores residenciales van a ser de segunda o primera residencia dado que el grado de empadronamiento será muy distinto en cada caso y por lo tanto repercutirá de forma importante en los ingresos por PTE).

▪ Ingresos patrimoniales.

Son los ingresos por la venta de los bienes patrimoniales del Ayuntamiento.

4.4.- Determinación del importe de los ingresos derivados de la innovación.

INGRESOS PUNTUALES

Para su determinación partimos de las siguientes estimaciones:

- Número de viviendas previstas en los nuevos suelos delimitados = 948 viviendas
- Presupuesto de ejecución material = 600 €/m² * 120 m²/vivienda = 72.000 €/vivienda
- Impuestos y tasas = 2,50%* PEM (ICIO)+1% PEM (TASA)+400 € (Tasa Utilización)

Aplicando estos criterios suponemos que en el periodo de desarrollo de la innovación se obtendrían los siguientes ingresos por este concepto:

Impuestos y tasas por vivienda = $(72.000 \text{ €} * 3.5\%) + 400 \text{ €} = 2.920 \text{ €/vivienda}$

Ingresos puntuales totales=948 viviendas*2.920 €/vivienda=2.768.160 €.

INGRESOS PERMANENTES

De los ingresos permanentes solo son significativos a efectos de este estudio el impuesto de bienes inmuebles, el de vehículos de tracción mecánica y las transferencias corrientes, en concreto el incremento de la participación en los tributos del estado.

- El cálculo de los ingresos por IBI.

Lo estimamos en función del incremento previsto del padrón de urbana y del importe del recibo medio actual:

- Contribuyentes de urbana: 3.857
- Ingresos totales por el IBI de urbana: 792.887.64 €/año
- Importe del recibo medio: 205,57 €/parcela.

Hay que tener en cuenta que este cálculo incluye solares y edificaciones, luego el resultado puede asimilarse al incremento medio en el padrón de IBI en un periodo de 8 años de desarrollo de la innovación.

Estimando que se generan un número de parcelas urbanas equivalente al número de viviendas previstas obtenemos que los ingresos medios anuales por IBI serían:

$948 \text{ parcelas} * 205,57 \text{ €/parcela} = 194.880 \text{ €/año.}$

- Cálculo de ingresos por el impuesto de vehículos de tracción mecánica.

Lo estimamos en función de los siguientes datos:

- Incremento del parque de vehículos: 948 (uno por vivienda)
- Importe del recibo medio: 130 €/año

Aplicando los datos anteriores obtenemos:

$948 \text{ veh} * 130 \text{ €/veh-año} = 123.240 \text{ €/año.}$

- Cálculo de ingresos por incremento de las transferencias corrientes, en concreto el incremento de la participación en los tributos del estado.

Lo estimamos en función de los ingresos actuales y del incremento del padrón de habitantes:

- Padrón de habitantes: 4.538 habitantes
- Ingresos actuales : 833.679 €/año
- Ingreso medio: 183,71 €/hab-año.
- Incremento del padrón previsto: 2,4 hab/vivienda

Con las previsiones anteriores obtenemos unos ingresos medios anuales por incremento de transferencias de tributos del estado siguiente:

$$948 \text{ viv} * 2,4 \text{ hab/viv} * 183,71 \text{ €/hab} = 417.977 \text{ €/año}$$

Resumiendo, el total de ingresos permanentes por año, una vez desarrollada la innovación sería:

- | | |
|----------------------------|----------------|
| - I.B.I. = | 194.880 €/año. |
| - I.V.T.M = | 123.240 €/año. |
| - Transferencia Tributos = | 417.977 €/año |
-

736.097 €/año

Ingresos permanentes totales = 737.097 €/año

5.- BALANCE PARA LA HACIENDA MUNICIPAL.

El objeto del presente epígrafe es comparar los costes puntuales y permanentes que tiene que asumir la administración local como consecuencia de los desarrollos urbanísticos previstos en la innovación 14 con los ingresos que recibirá como consecuencia de los mismos.

- Coste de la inversión municipal en sistemas generales y urbanización del sector 5:
11.114.067 €. / 1.368.258 €/año (8años)
- Incremento de costes en mantenimiento de infraestructuras y prestación de servicios
129.484 €/año.

- Ingresos puntuales

2.768.160 €/ 346.020 €/año (8 años)

- Incremento de ingresos permanentes

736.097 €/año

El balance para los costes e ingresos permanentes es claramente suficiente dado que a medio plazo los ingresos suponen seis veces el importe de los costes que implican, luego la actuación es sostenible.

Respecto de los costes de inversión municipales hay que tener en cuenta para su financiación que al final del proceso el ayuntamiento será el titular del sector 5, de 101 viviendas protegidas y 237 viviendas libres. Este suelo, valorado según lo señalado en el anexo 7 de la innovación tendría un valor de repercusión de suelo de 7.341.653 €. Valor que puede considerarse muy conservador (24.000 €/VL y 16.373 €/VPO).

Dado que los costes de inversión totales ascienden a 11.114.037 € el esfuerzo inversor total se reduciría teniendo en cuenta la cantidad recuperable por la enajenación de las parcelas para vivienda libre (5.688.000 €) a la cantidad de 5.426.067 €, que en los 8 años de desarrollo implicaría un esfuerzo inversor municipal de 678.358 €/año, perfectamente asumible por la hacienda municipal.

Por otra parte, hay que tener en cuenta que no se han tenido en cuantas previsibles colaboraciones económicas de otras administraciones.

6.- CONCLUSIONES.

De lo expuesto se concluye que la innovación 14 es económicamente sostenible.

ANEXO 12: VALORACIÓN DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DE LA REVISIÓN PARCIAL DEL PGOU.**1.- CONTENIDO Y ALCANCE.**

El Estatuto de Andalucía establece, en su artículo 56.5, que corresponde a la Comunidad Autónoma la competencia exclusiva en materia de ordenación del territorio, que incluye en todo caso el establecimiento y regulación de las directrices y figuras de planeamiento territorial, las previsiones sobre emplazamientos de infraestructuras y equipamientos, la promoción del equilibrio territorial y la adecuada protección ambiental.

La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, regula el contenido del Informe de Incidencia Territorial, exigible según el artículo 32.1.2ª, en la Disposición Adicional Octava. En ésta, la LOUA remite a la Disposición Adicional Segunda de la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, según la cual el planeamiento general debe contener “junto a las determinaciones previstas por la legislación urbanística, la valoración de la incidencia de sus determinaciones en la ordenación del Territorio, particularmente en el sistema de ciudades, sistema de comunicaciones y transportes, equipamientos, infraestructuras o servicios supramunicipales y recursos naturales básicos”.

Asimismo, la Consejería de Obras Públicas y Transportes, actualmente Consejería de Obras Públicas y Vivienda, dicta la Orden de 3 de abril de 2007, por la que se regula la emisión del informe de incidencia territorial sobre los Planes Generales de Ordenación Urbanística. En el artículo 1 de dicha orden se expresa que “El informe de incidencia territorial previsto en el artículo 32.1, regla 2ª, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, se emitirá sobre los Planes Generales de Ordenación Urbanística y sus revisiones totales o parciales y las modificaciones que afectan a la ordenación estructural y estén relacionadas con el objeto del informe”.

Con la entrada en vigor del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía, modificado en algunos aspectos en el Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos destinados a poner suelo urbanizable en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, se establecen nuevos requerimientos en relación a las determinaciones que han de contener los Planes Generales de Ordenación Urbanística sobre aspectos relativos a la Ordenación del Territorio, por lo que se adjunta una justificación de su aplicación al presente Plan.

En cuanto al Plan de Ordenación del Territorio del Almanzora señalar que el mismo se encuentra en fase de redacción, encontrándose formulado por el Decreto 240/2011, de 12 de junio.

Por tanto, se redacta el presente Estudio de Incidencia Territorial, que se incorpora como Anexo al documento de Innovación, en el que se describe de manera sintética la incidencia que la aplicación de la ordenación propuesta tendrá sobre la ordenación del territorio.

Dado que se trata de una revisión parcial en el presente Anexo sólo va a considerarse la incidencia de las nuevas ordenaciones propuestas.

2.- AFECCIÓN NORMATIVA.

Legislación de aplicación:

- Ley 1/1994, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
- Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía. (En adelante, LOUA), con sus respectivas modificaciones Ley 13/2005, Ley 1/2006 y Ley 2/2012.
- Decreto 206/2006, de 28 de noviembre, por el que se adapta al Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía a las Resoluciones aprobadas por el Parlamento de Andalucía en sesión celebrada los días 25 y 26 de octubre de 2006 y acuerda su publicación (en adelante, POT A).
- Orden de 3 de abril de 2007, por la que se regula la emisión del informe de incidencia territorial sobre los Planes Generales de Ordenación Urbanística y su tramitación ante la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística.
- Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan procedimientos destinados a poner suelo urbanizable en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.
- Decreto 525/2008, de 16 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo.
- Orden de 29 de septiembre de 2008, por la que se regula el coeficiente aplicable para el cálculo de crecimiento poblacional derivado de las viviendas previstas en los instrumentos de planeamiento urbanístico

3.- INCIDENCIA DE LA PROPUESTA EN EL SISTEMA DE CIUDADES.

El Modelo Territorial de Andalucía, a partir del cual se instrumenta toda la política territorial andaluza, se concreta en el Sistema de Ciudades, tal y como queda plasmado en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y otros documentos previos generados a lo largo de su redacción.

El Sistema de Ciudades clasifica y sistematiza todos los asentamientos andaluces, identificando su jerarquía y las relaciones de diferente carácter que se establecen entre ellos. Arboleas se encuadra en la Unidad Territorial "Sureste Arido-Almanzora". Dentro de la jerarquía del sistema de ciudades, Arboleas, forma de los "Asentamientos Cabeceras Municipales", y se inserta en la red de ciudades medias del Valle del Almanzora.

Con carácter introductorio hemos de considerar que los suelos afectados por la presente innovación, a excepción de los sistemas generales del área central y los ubicados en suelo no urbanizable, ya se clasificaba como suelo urbano no consolidado con carácter previo a la redacción del POTA, por lo que su desarrollo no supone alteración alguna dentro de la configuración de la red de ciudades a la que pertenece Arboleas por lo que la presente innovación no supone la creación de un nuevos asentamientos o núcleos urbanos que pudiera incidir en las relaciones entre las distintas ciudades que componen la red, todo lo contrario, se eliminan tres de ellos, los denominados rambla de la Higuera 1 y 2 y La Cueva 2.

Asimismo la propuesta potencia la centralidad geográfica del núcleo de Arboleas haciendo coincidir en su entorno el desarrollo urbanístico principal del municipio. Esta centralidad también va a favorecer la deseable integración de tres núcleos, física y funcionalmente muy próximos, como son Arboleas, Los Menchones y El Rulador, creando una conurbación a la que se añade la propuesta de ubicar en ella los nuevos sistemas generales.

Con respecto a las determinaciones contenidas en el POTA relativas al Modelo de Ciudad, la adecuación a las mismas de la nueva ordenación propuesta se justificará a continuación en el apartado "Adecuación de la propuesta al Planeamiento Territorial".

En cuanto al Plan de Ordenación del Territorio del Almanzora, cuyo diagnóstico propositivo fue presentado en el año 2011 señalar que Arboleas se encuentra en la denominada Subcentralidad logística del Este, circunstancia que no se ve modificada por las determinaciones de la presente innovación.

Respecto de la superficie clasificada como suelo urbano y urbanizable cabe aseverar que la misma se reduce respecto de la prevista en el PGOU vigente. Esta circunstancia puede comprobarse en el cuadro de la página siguiente.

	CUADRO 1: SUELO RESIDENCIAL [Urbano No Consolidado + Suelo Urbanizable] (m ²)								
	PGOU VIGENTE			REVISION PARCIAL PGOU					MODIFICACION
	SUNC	Suble	TOTAL	SUNC	SUNC Asent.	Suble	Suble Asent.	TOTAL	
Los Higuerales	535.759	0	535.759	269.243	10.712	162.855	0	442.810	-92.949
Limaria	169.477	0	169.477	141.782	37.824	0	0	179.606	10.129
Los Menchones	60.689	0	60.689	33.223	23.032	22.817	0	79.072	18.383
El Rulador	1.489	0	1.489	0	0	0	14.437	14.437	12.948
Perla	69.334	0	69.334	48.495	46.192	0	0	94.687	25.353
El Germán	29.889	0	29.889	28.129	0	0	15.365	43.494	13.605
El Rincón	21.358	0	21.358	13.529	18.606	0	21.020	53.155	31.797
Los Carrascos	41.164	0	41.164	18.591	73.107	0	43.130	134.828	93.664
Los Garcías	15.415	0	15.415	19.593	22.073	0	0	41.666	26.251
Los Torres	1.918	0	1.918	0	42.209	0	0	42.209	40.291
Los Cojos-Los Gilabertes	17.245	0	17.245	6.507	11.945	0	0	18.452	1.207
El Prado	53.732	0	53.732	35.706	0	0	0	35.706	-18.026
El Chopo	8.310	0	8.310	0	2.091	0	0	2.091	-6.219
Los Requeñas	18.607	0	18.607	9.822	51.373	0	0	61.195	42.588
Los Coloraos	47.961	0	47.961	29.446	0	0	39.639	69.085	21.124
Los Huevanillas	35.596	0	35.596	24.755	0	0	6.704	31.459	-4.137
Arboleas	24.020	8.030	32.050	24.020	2.794	43.036	0	69.850	37.800
La Cinta	0	0	0	0	0	0	17.196	17.196	17.196
Venta Mateo	19.819	0	19.819	19819	0	0	36.684	56.503	36.684
Los Castos	23.977	0	23.977	26.458	0	0	0	26.458	2.481
Los Llanos	115.382	0	115.382	115.727	0	38.209	0	153.936	38.554
La Cueva 1	58.037	0	58.037	26.011	0	0	0	26.011	-32.026
La Cueva 2	85.004	0	85.004	0	0	0	0	0	-85.004
Rambla La Higuera 1	97.595	0	97.595	0	0	0	0	0	-97.595
Rambla La Higuera 2	61.448	0	61.448	0	0	0	0	0	-61.448
Area Central	0	0	0	0	0	169.155	0	169.155	169.155
	1.613.225	8.030	1.621.255	890.856	341.958	436.072	194.175	1.863.061	241.806

Como puede comprobarse en el cuadro anterior existe un incremento global de la superficie clasificada como urbano no consolidado o urbanizable de 241.806 m².

No obstante, lo anterior debe matizarse para dar una imagen real del crecimiento o decrecimiento de cada núcleo excluyendo la superficie correspondiente a los asentamientos urbanísticos de obligada regularización. Obtenemos el siguiente resultado:

CUADRO 2 : MODIFICACION REAL DE SUPERFICIES (m²)				
	SUNC Asent .	Suble Asent .	MODIFICACION	CRECIMIENTO REAL
Los Higuerales	10.712	0	-92.949	-103.661
Limaria	37.824	0	10.129	-27.695
Los Menchones	23.032	0	18.383	-4.649
El Rulador	0	14.437	12.948	-1.489
Perla	46.192	0	25.353	-20.839
El Germán	0	15.365	13.605	-1.760
El Rincón	18.606	21.020	31.797	-7.829
Los Carrascos	73.107	43.130	93.664	-22.573
Los Garcías	22.073	0	26.251	4.178
Los Torres	42.209	0	40.291	-1.918
Los Cojos- Los Gilbertes	11.945	0	1.207	-10.738
El Prado	0	0	-18.026	-18.026
El Chopo	2.091	0	-6.219	-8.310
Los Requeñas	51.373	0	42.588	-8.785
Los Coloraos	0	39.639	21.124	-18.515
Los Huevanillas	0	6.704	-4.137	-10.841
Arboleas	2.794	0	37.800	35.006
La Cinta	0	17.196	17.196	0
Venta Mateo	0	36.684	36.684	0
Los Castos	0	0	2.481	2.481
Los Llanos	0	0	38.554	38.554
La Cueva 1	0	0	-32.026	-32.026
La Cueva 2	0	0	-85.004	-85.004
Rambla La Higuera 1	0	0	-97.595	-97.595
Rambla La Higuera 2	0	0	-61.448	-61.448
Area Central	0	0	169.155	169.155
	341.958	194.175	241.806	-294.327

4.- CUMPLIMIENTO DE LA DETERMINACION 45.4.a) DEL POTA.

Este extremo se justifica detalladamente en los epígrafes 5 y 14 de la memoria de ordenación de la innovación, resumiéndose en este momento los datos esenciales.

El municipio de Arboleas disponía a fecha de 12/07/2017, cuando se produce la resolución de la CPOTU sobre esta innovación, una población de 4.538 habitantes, siendo su crecimiento desde 2004 a 2014 del 103,37%, con una media anual del 7,72%.

Con los criterios de la disposición adicional segunda del DECRETO 11/2008, de 22 de enero, el resultado de la aplicación de la determinación 45 POTA respecto a la población sería el siguiente:

4.- CUMPLIMIENTO DE LA DETERMINACION 45.4.a) DEL POTA.

Este extremo se justifica detalladamente en los epígrafes 5 y 14 de la memoria de ordenación de la innovación, resumiéndose en este momento los datos esenciales.

El municipio de Arboleas disponía a fecha de 12/07/2017, cuando se produce la resolución de la CPOTU sobre esta innovación, una población de 4.538 habitantes, siendo su crecimiento desde 2004 a 2014 del 103,37%, con una media anual del 7,72%.

Con los criterios de la disposición adicional segunda del DECRETO 11/2008, de 22 de enero, el resultado de la aplicación de la determinación 45 POTA respecto a la población sería el siguiente:

PORCENTANJE LIMITE POTA DE CRECIMIENTO DE POBLACION	50%
POBLACION ACTUAL	4.538
INCREMENTO POBLACION 8 AÑOS	2.269
HABITANTES/VIVIENDA	2,4
CRECIMIENTO MAXIMO PERMITIDO (VIVIENDAS)	945

En el cuadro de la página siguiente se describe el número de viviendas previstas en el Suelo Urbanizable y en Suelo Urbano No Consolidado de nueva clasificación en esta innovación (asentamientos), número que asciende a asciende a 1.242 viviendas.

CUADRO 3: RESUMEN DE VIVIENDAS					
	UBICACIÓN	ACTUACION	CAPACIDAD (viviendas)	CONSTRUIDAS (viv)	RESTAN POR CONSTRUIR (viv)
SUNC	LOS HIGUERALES	A.R.I. - A-01	9	9	0
	LIMARIA	A.R.I. - A-02	32	23	9
	LOS MENCHONES	A.R.I. - A-03	19	18	1
	PERLA	A.R.I. - A-05	51	48	3
	EL RINCON	A.R.I. - A-07	17	15	2
	LOS CARRASCOS	A.R.I. - A-08	52	49	3
	LOS GARCÍAS	A.R.I. - A-09	16	14	2
	LOS TORRES	A.R.I. - A-10	35	31	4
	LOS COJOS- LOS GILABERTES	A.R.I. - A-11	13	10	3
	EL CHOPO	A.R.I. - A-13	2	2	0
	LOS REQUENAS	A.R.I. - A-14	47	31	16
ARBOLEAS	A.R.I. - A-17	3	3	0	
Suble	El Rulador	S - A-04	14	5	9
	El Germán	S - A-06	15	1	14
	El Rincón	S - A-07	21	3	18
	Los Carrascos	S - A-08	43	0	43
	Los Coloraos	S - A-15	40	14	26
	Los Huevanillas	S - A-16	7	3	4
	La Cinta	S - A-18	17	4	13
	Venta Mateo	S - A-19	37	5	32
	Los Higuerales	S - 1	163	0	163
	Los Llanos	S - 2	38	0	38
	Los Menchones	S - 3	23	0	23
	Arboleas	S - 4	154	0	154
	Area Central	S - 5	338	0	338
	ARBOLEAS	S-R-2	36	0	36
				1.242	288

Atendiendo a lo establecido en el artículo 18 del decreto 2/2012 habría que descontar, a efectos de la determinación del cumplimiento de la determinación 45.4.a) del POTA lo siguiente:

- Viviendas construidas (288).
- Viviendas protegidas. (343)

Las viviendas protegidas se detallan en el siguiente cuadro

CUADRO 4: VIVIENDA PROTEGIDA		
NUCLEO	AMBITO	VP (viv)
EL RULADOR	S-A-04	3
EL GERMAN	S-A-06	4
EL RINCON	S-A-07	5
LOS CARRASCOS	S-A-08	13
LOS COLORAOS	S-A-15	8
LOS HUEVANILLAS	S-A-16	1
LA CINTA	S-A-18	4
VENTA MATEO	S-A-19	10
ARBOLEAS	S-R-2	11
LOS HIGUERALES	S-1	49
LOS LLANOS	S-2	11
LOS MENCHONES	S-3	7
ARBOLEAS	S-4	116
AREA CENTRAL	S-5	101
		343

En resumen:

CUADRO 5: COMPUTO CRECIMIENTO POBLACION POTA		
(1)	CAPACIDAD DE LOS NUEVOS CRECIMIENTOS	1.242
(2)	VIVIENDAS CONSTRUIDAS	288
(3)	VIVIENDA PROTEGIDA	343
(4) = (1) - (2) - (3)	CAPACIDAD COMPUTABLE	611
	HABITANTES (2,40 hab/viv)	1.466

De esta forma el número definitivo de viviendas computables sería de 611 y la población correspondiente de 1.466 habitantes.

Comprobamos que se cumple con el umbral máximo para viviendas autorizado por el POTA: 611 < 945.

Respecto de la superficie clasificada recordamos que el POTA establece un umbral para la clasificación de suelo urbanizable del 40% de la superficie de suelo urbano consolidado y no consolidado.

La superficie de suelo urbano propuesta en el PGOU es la siguiente:

CUADRO 6: COMPUTO CRECIMIENTO SUPERFICIE POTA (m²)	
SUELO URBANO CONSOLIDADO RESIDENCIAL	2.303.326
SUELO URBANO CONSOLIDADO INDUSTRIAL	182.793
SUELO URBANO NO CONSOLIDADO RESIDENCIAL	890.856
	3.376.975

TOTAL SUELO URBANO CONSOLIDADO Y NO CONSOLIDADO = 3.376.975 m².

(*) A efectos de suelo urbano no consolidado existente no se computa el suelo urbano no consolidado correspondiente a los asentamientos.

El límite establecido en el POTA ya hemos señalado que se corresponde con el 40% de la superficie de suelo urbano, que en nuestro caso resultaría 1.350.790 m².

La innovación propone una superficie de suelo urbanizable de 924.966 m², tal y como se detalla en el cuadro de la página siguiente.

Comprobamos que se cumple con el umbral máximo para superficie clasificada como urbanizable autorizado por el POTA: 924.956 m² < 1.350.790 m².

CUADRO 7: SUELO URBANIZABLE PARA COMPUTO POTA		
UBICACIÓN	ACTUACION	SUP. (m²)
Suelo Urbanizable Ordenado		89.970
LOS LLANOS	S-LL-01	89.970
Suelo Urbanizable Sectorizado		478.947
LOS HIGUERALES	S - 1	162.855
LOS LLANOS	S - 2	38.209
LOS MENCHONES	S - 3	22.817
ARBOLEAS	S - 4	35.006
AREA CENTRAL	S - 5	169.155
LOS LLANOS	S-LL-02	42.875
ARBOLEAS	S-R-2	8.030
Suelo Urbanizable Sectorizado Asentamientos		194.175
EL RULADOR	S - A-04	14.437
EL GERMÁN	S - A-06	15.365
EL RINCÓN	S - A-07	21.020
LOS CARRASCOS	S - A-08	43.130
LOS COLORAOS	S - A-15	39.639
LOS HUEVANILLAS	S - A-16	6.704
LA CINTA	S - A-18	17.196
VENTA MATEO	S - A-19	36.684
Sistemas Generales		161.864
SG AREA CENTRAL	SG-AC	157.164
SG LOS LLANOS VIARIO	SG-V	4.700
SUPERFICIE TOTAL DE SUELO URBANIZABLE		924.956

5.- INCIDENCIA DE LA PROPUESTA EN EL SISTEMA DE COMUNICACIONES Y TRANSPORTES.

A continuación, analizaremos como pueden afectar las determinaciones de esta innovación modificación al Sistema de Comunicaciones y Transporte del municipio, determinando de manera aproximada la capacidad teórica de las vías principales para comprobar si pueden soportar de forma adecuada el incremento de tráfico rodado que supondrá el desarrollo previsto.

La red viaria principal de Arboleas

- Autovía A-334 (en construcción).
- Carretera A-334 de Baza a Huércal-Overa.
- Tramo de la antigua Ctra. C-323 desde la glorieta de acceso a Arboleas hasta el límite del Término Municipal con Zurgena.

Estas vías son de interés autonómico y se encuentran dimensionadas para un tráfico en el que no influyen las modificaciones previstas en la presente innovación.

La red municipal es la que debe soportar los incrementos de tráfico que pudieran generarse por los desarrollos previstos en el planeamiento urbanístico municipal. Una descripción gráfica de estas vías o carreteras municipales se contiene en los planos de información de la presente innovación.(Plano I-13).

Estas carreteras articulan la movilidad del municipio desde el núcleo de Arboleas con los restantes núcleos de población organizándose por sectores geográficos de la siguiente forma:

- Núcleos ubicados al Sur de Arboleas: Carretera municipal del Arroyo Aceituno.
- Núcleos ubicados al oeste de Arboleas: Carretera Municipal del Rincon.
- Núcleos ubicados al Norte de Arboleas Carretera de Limaria.

Estas carreteras son carreteras convencionales de dos carriles de 3 m con arcenes a ambos lados. Se pueden definir como carreteras convencionales de calzada única tipo C- 60.

En cuanto a la capacidad de estas vías, según los manuales HCM del Transportation Research Board, utilizados en España por la DGT, la capacidad de una vía en condiciones óptimas para una velocidad de flujo libre de en torno a 40-50 km/h, acordes con la caracterización del viario considerado, sería de unos 1.600 vehículos/hora. Aplicando un factor de corrección relativo a la posible presencia de vehículos pesados y a las características del firme, tendríamos que la capacidad máxima horaria de la vía es de 1.455 vehículos/hora, 728 vehículos/hora y carril.

Para determinar la intensidad máxima de tráfico que puede alcanzarse en estas carreteras municipales partimos de los siguientes supuestos:

- Calcularemos la intensidad del tráfico suponiendo que cada carretera soporta el 50% del tráfico total previsto en el interior del municipio.
- Suponemos que el porcentaje de ocupación se sitúa en el 100% de la capacidad máxima de la zona. Considerando el número máximo de viviendas previstas en 1.919 unidades, y una ratio de 2,4 habitantes por vivienda, tendríamos un total de 4.605 habitantes, que sumados a los 4.698 actuales resultan un total de 9.303 habitantes.
- Por otra parte, de estas personas, estimamos que en el momento de punta se desplazan en torno al 60%, lo cual supondría el desplazamiento de 5.582 personas.
- La ocupación media por vehículo la fijamos en 2,5 personas, por lo que estaríamos hablando de una intensidad máxima de 2.233 vehículos en un día. Este tráfico se distribuye a lo largo del día, podemos suponer que en la hora de mayor circulación de vehículos tenemos una punta del 25%, que equivale 558 vehículos/hora punta. Esta es una cifra bastante conservadora, ya que los desplazamientos suelen repartirse bastante más, y estamos suponiendo que la cuarta parte de los mismos se producen dentro de la misma hora.

Considerando todos los supuestos anteriormente expuestos, tendríamos por tanto que considerar una cifra por carretera local de 280 vehículos/hora. Aún en el caso extremo y prácticamente improbable de que todos los desplazamientos se produjeran en el mismo sentido (100/0), obtendríamos una capacidad residual del viario de 448 vehículos/hora, superior al 60%. Dentro de este porcentaje podrían absorberse fácilmente los posibles desplazamientos con origen exterior al área.

6.- INCIDENCIA DE LA PROPUESTA EN EL SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.

La propuesta que se realiza en la presente innovación mejora sensiblemente las dotaciones para espacios libres y equipamientos existentes en el PGOU vigente. En el epígrafe 6.14 del anexo 6 se detallan las superficies disponibles por núcleos y clases de suelo. Su resumen es el siguiente:

CUADRO 8: RESERVAS PARA DOTACIONES (m ²)		
CLASE DE SUELO	ELP	EQUIP.
URBANO		
Consolidado	141.645	32.883
No Consolidado	100.589	28.526
No Consolidado Asentamientos	55.767	8.051
SUMA	298.001	69.460
URBANIZABLE		
Ordenado	8.998	3.599
Sectorizado	48.540	20.666
Sectorizado Asentamientos	19.419	5.826
Sistemas Generales	25.000	100.164
SUMA	101.957	130.255
TOTAL	399.958	199.833

En cuanto a los Sistemas Generales, la propuesta mejora sensiblemente las ratios del PGOU vigente. En concreto, la nueva ordenación prevé la incorporación de una superficie de 44.596 m² al Sistema General de Espacios Libres y de 92.643 m² al Sistema General de Equipamiento.

En la página siguiente se explican las ratios actuales y los resultantes tras la revisión parcial.

El PGOU vigente contenía la siguiente previsión de población:

CUADRO 9: POBLACION PGOU VIGENTE		
Población (PGOU vigente)	viv no edif.	habitantes
Existente		4.538
Prevista en Suelo urbano no consolidado	1.748	4.195
Prevista en Suelo urbanizable	120	288
TOTAL	1.868	9.021

La revisión parcial del PGOU propone la siguiente previsión de crecimiento:

CUADRO 10: PREVISION DE POBLACION PGOU REVISADO		
CLASE DE SUELO	CAPACIDAD REAL (VIV POR CONSTRUIR)	POBLACION (hab)
URBANO CONSOLIDADO		4.586
URBANO NO CONSOLIDADO	1.109	2.662
URBANO NO CONSOLIDADO ASENT	43	103
URBANIZABLE ORDENADO	0	0
URBANIZABLE SECTORIZADO	752	1.805
URBANIZABLE SECTORIZADO ASENT.	159	382
	2.063	9.537

El modelo del PGOU vigente en lo que se refiere a la dotación de Sistema General de Espacios Libres Públicos dispone de 55.136 m² de suelo para este uso, su detalle es el siguiente:

CUADRO 11: SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PUBLICOS (PGOU vigente)	
Denominación	Superficie (m ²)
Arboleas	29.125
Venta Mateo	10.420
La Cinta	3.758
Los Llanos	11.833
	55.136

Dado que el techo de población previsto es de 9.021 habitantes resulta una ratio para el Sistema General de Espacios Libres Públicos de **6,11 m²/habitante**.

Los sistemas generales actuales, en algunos casos, funcionalmente no deben tener esa consideración, bien por disponer de una superficie insuficiente o por corresponderse con medianas y glorietas del sistema viario. Se ha considerado oportuno eliminar algunos de ellos manteniendo 17.277 m² en Arboleas, 12.375 m² en el polígono Los Llanos y 4.079 m² en La Cinta; en total 33.731 m².

En el modelo propuesto en la revisión del PGOU, con las consideraciones anteriores, se añaden 44.596 m², resultando un total de 78.327 m², que para un techo de población de 9.537 habitantes. Resulta una dotación de 8,21 m²/habitante. Como puede comprobarse existe una mejora de 2,10 m² /habitante.

CUADRO 12: SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES PUBLICOS (Revisión Parcial)	
Denominación	Superficie (m²)
Arboleas (SUC)	17.277
La Cinta (SUC)	4.079
Poligono Industrial (SUC)	12.375
Venta Mateo (SNU)	3.076
Area Central (SUBLE)	25.000
Los Higuerales (Parque Arqueologico - SNU)	16.520
	78.327

Respecto del Sistema General de Equipamiento el modelo del PGOU vigente dispone de 25.042 m² de suelo para este uso, su detalle es el siguiente:

CUADRO 13: SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO (PGOU vigente)	
Denominación	Superficie (m²)
Arboleas	17.699
Cementerio	7.521
La Cinta	182
	25.402

Por lo tanto, el modelo del PGOU vigente establece una dotación para el Sistema General de Equipamiento de 25.042 m² de suelo para este uso y de un techo de población de 9.021 habitantes, resultando una dotación de 2,81 m²/habitante.

Respecto del Sistema General de Equipamiento el modelo propuesto en la revisión parcial dispone de un incremento de suelo para este uso de 92.643 m², su detalle es el siguiente:

CUADRO 14: SISTEMA GENERAL EQUIPAMIENTO (Revisión Parcial)	
Denominación	Superficie (m²)
Sistema General Equipamiento - Area Central	92.643

En el modelo propuesto en la revisión del PGOU mantiene los sistemas generales de equipamiento existentes y se proyectan nuevos, hasta alcanzar una superficie total de 118.045 m², que, para un techo de población de 9.537 habitantes, resultando una ratio de **12,37 m²/habitante**.

Como puede comprobarse existe una mejora sustancial de 9,56 m²/habitante en la ratio para el Sistema General de Equipamiento.

Por lo tanto, podemos concluir que la incidencia de la revisión parcial en el sistema general de espacios libres y de equipamiento es favorable.

7.- INCIDENCIA DE LA PROPUESTA EN EL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS MUNICIPALES.

Como ya hemos señalado la nueva ordenación que se propone no supone un incremento de población significativo con respecto al planeamiento vigente, por lo cual las previsiones para infraestructuras que ya se habían considerado en su momento siguen teniendo validez.

En lo que se refiere a la disponibilidad de recursos hídricos y los servicios de abastecimiento y saneamiento recordar que Arboleas se integra en la empresa pública GALASA, habiéndose acreditado por la mencionada empresa la disponibilidad de recursos necesaria para satisfacer las previsiones de la Revisión Parcial. En cuanto a los servicios de abastecimiento y saneamiento también consta en el expediente la necesidad de proceder a la ejecución de

nuevas infraestructuras y al refuerzo de las existentes, habiendo determinado GALASA las obras a realizar, su cuantía y el responsable de su financiación.

En cuanto al suministro eléctrico también consta en el expediente el informe de ENDESA en el que se acredita la disponibilidad de suministro y las obras cuya ejecución será necesaria durante el desarrollo de las previsiones de la revisión parcial.

8.- RIESGOS NATURALES Y ANTROPICOS.

El riesgo principal es el de inundación por avenidas.

La revisión parcial incluye un estudio hidrológico de todos los cauces afectados por la revisión parcial demostrándose que todas las propuestas de desarrollo se realizan en ámbitos que no existe riesgo de inundación para la avenida de 500 años de periodo de retorno, tal y como exige la legislación en materia de aguas.

Respecto del riesgo sísmico señalar que se corresponde con un área de alta peligrosidad sísmica, como todo el sureste peninsular. Las medidas correctoras no corresponde establecerlas al PGOU sino que son las implícitas en la aplicación de la Norma sismoresistente NCSE-02.

Respecto del riesgo por deslizamientos y desprendimientos señalar que toda la comarca del Almanzora sufre de riesgos puntuales de este tipo, no obstante, no hay constancia de la existencia del mismo en los ámbitos objeto de esta revisión parcial.

Por último, respecto de los riesgos tecnológicos los únicos conocidos en la comarca se derivan de la existencia de industrias de transformación de la piedra, industrias cuya presencia en el municipio de Arboleas no es significativa y, además, no se ubican cerca de los núcleos de población.

9.- ADECUACION DE LA PROPUESTA AL PLANEAMIENTO TERRITORIAL.

La nueva ordenación que se propone debe adecuarse a las determinaciones del planeamiento territorial que sea de aplicación en la zona. En el caso de ARBOLEAS deberíamos considerar exclusivamente el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía dado que no existe planeamiento territorial a nivel subregional.

La propuesta contenida en la presente modificación se adecua a las determinaciones del POT, entre otros, en los siguientes aspectos:

[11] Principios orientadores del Modelo Territorial de Andalucía.

El uso sostenible de los recursos debe ser una de las prioridades de la planificación territorial y urbanística en Andalucía. Uno de los múltiples aspectos que pueden considerarse dentro de este epígrafe es la conservación de los espacios naturales andaluces. La ordenación que se propone respeta escrupulosamente los espacios naturales protegidos, mejora la gestión de los recursos hídricos y mejora las dotaciones para espacios libres públicos.

[21] Planes y programas con incidencia urbana.

En esta base se identifican las actividades de planificación que tienen incidencia sobre el sistema de ciudades, y que por tanto deben incorporar en sus determinaciones la valoración general de la incidencia de sus actuaciones en el sistema urbano definido en el POTA. Se incluyen las actividades de planificación urbanística, como la presente innovación, lo cual justifica la redacción del presente Anexo de Incidencia Territorial.

[28] Objetivos.

Dentro de la Sección 2, que recoge las determinaciones del POTA en relación con las Redes de Ciudades, se fija como objetivo la potenciación del papel de las Ciudades Medias, favoreciendo los procesos de desarrollo local. Indudablemente, el desarrollo urbanístico propuesto en la revisión parcial y, en concreto, la regularización de los asentamientos urbanísticos, supondrá un impulso extraordinario para la economía del municipio, contribuyendo a afianzar su papel dentro del sistema de ciudades al que pertenece.

[45] Modelo de ciudad.

En esta base, contenida en la Sección 4, *Orientación y control de los procesos de urbanización y calidad urbana*, se definen las características que deben presentar los distintos modelos de desarrollo urbanístico, tal y como se han ido produciendo en los últimos años. Una de las estrategias fundamentales consideradas es la mejora de los procesos de desarrollo. Esta innovación, y la nueva ordenación que se propone en ella, es una oportunidad excelente para planificar un desarrollo óptimo del municipio, adaptado a los condicionantes y requisitos que han ido surgiendo en los últimos años y que, obviamente, la ordenación original no contemplaba.

En cuanto a los criterios relativos al dimensionamiento de los crecimientos propuestos ya hemos justificado los cumplimientos estrictos de los umbrales, tanto de superficie como de población, establecidos en el POTA.

Por otra parte, tal y como se recoge en la determinación 45.4.b), debe darse prioridad a la culminación de los desarrollos provenientes de las previsiones del planeamiento anterior, tal y como es el caso de los núcleos de población. Lógicamente tiene más sentido desarrollar estos ámbitos, que ya ostentan la clasificación de suelo

urbano no consolidado y cuyas obras de urbanización e infraestructuras ya están parcialmente desarrolladas, que proceder a la clasificación de nuevo suelos.

Por último, desde la presente modificación se propone un desarrollo urbanístico eficiente, en el que el crecimiento se irá produciendo en paralelo a la implantación de las dotaciones y equipamientos básicos y necesarios.

[46] Ordenación y mejora de los procesos de urbanización.

La ordenación propuesta sigue las determinaciones básicas expresadas en este apartado del POTA, sobre todo en lo relativo a la consecución de niveles adecuados de calidad urbana en materia de movilidad e infraestructuras.

[47] Políticas urbanas con incidencia en los procesos de planificación.

La presente modificación incide en algunos de los aspectos considerados en este epígrafe, en concreto: mejorar la calidad de la vida urbana y del espacio urbanizado, favorecer la cohesión social y mejorar la calidad ambiental urbana.

Todo lo expuesto contribuye a incrementar las condiciones de competitividad de Arboleas, al desarrollar de forma óptima los recursos propios del municipio.

[48] Equipamientos

La presente innovación contribuye a la dotación y mejora de los equipamientos urbanos favoreciendo la complementariedad y multifuncionalidad de los distintos equipamientos, especialmente los equipamientos educativos, culturales, sociales y deportivos, evitando una segregación innecesaria y la ineficiencia en su utilización y explotación, así como priorizando la gestión de calidad frente a la expansión.

[49] Mejora de la dotación de zonas verdes y espacios libres de carácter metropolitano o supralocal

La presente innovación mejora sensiblemente los ratios de dotaciones para espacios libres y equipamientos.

10.- CONCLUSIONES.

Una vez realizado el análisis territorial sobre los diferentes aspectos regulados en La Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, podemos concluir que la intervención propuesta no supone una incidencia negativa sobre ninguno de los aspectos a los que se ha hecho referencia en este Anexo:

- La innovación no afecta a la organización espacial ni funcional del Sistema de Ciudades de Andalucía, ni en concreto a la Unidad Territorial Sureste-Almanzora”, a la que Arboleas pertenece, ya que se completan los asentamientos existentes y se elimina tres propuestos en el PGOU vigente.
- La innovación no supone el agotamiento de la capacidad de las infraestructuras de transporte que dan servicio a la zona.
- La innovación incide de forma positiva en el Sistema de Espacios Libres y Equipamientos del área considerada, y por tanto de la globalidad del municipio de Arboleas.
- La innovación mantiene las características y la funcionalidad del Sistema de Infraestructuras y Servicios Urbanos municipales.
- La innovación no afecta a zonas de riesgo, incluso elimina suelo clasificado como urbano en el PGOU vigente que se encuentra afectado por riesgo de inundabilidad.
- La innovación se adecua en lo fundamental a las determinaciones contenidas en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía (POTA).

Delegada Territorial
Eloísa María Cabrera Carmona