

3635/11

**AYUNTAMIENTO DE HUÉRCAL DE ALMERÍA****E D I C T O**

El Pleno de esta Corporación en sesión celebrada el día 27 de diciembre de 2010 adoptó entre otros, el acuerdo de aprobar definitivamente el proyecto técnico titulado "Adaptación parcial de las NN.SS. de Huércal de Almería" redactado por Territorio Urbanístico UTE (D. Fernando González Beviá y D. José Manuel Ojeda García) que tiene por objeto la adaptación parcial del planeamiento vigente a la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El texto íntegro de dicho acuerdo es el siguiente:

"Por la Presidencia se comunica el Informe final emitido por las Administraciones competentes en el documento de Adaptación de las NNSS Municipales a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, redactado por Territorio Urbanístico UTE (D. Fernando González Beviá y D. José Manuel Ojeda García), una vez subsanadas diferentes deficiencias apuntadas.

Procede, por ello, la aprobación definitiva de dicho documento, debiendo remitirse copia autorizada a la Consejería de Obras Públicas y Vivienda de la Junta de Andalucía, conforme al Decreto 11/2008.

Conocido el asunto, por la Presidencia se somete a votación, en votación ordinaria, acordándose por UNANIMIDAD de los 14 miembros asistentes y presentes en el momento de la votación (4 Grupo IUCA, 2 Grupo VHA, 4 Grupo PP y 4 Grupo PSOE):

1. Aprobar definitivamente el documento Adaptación Parcial de las Normas Subsidiarias de Huércal de Almería a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, redactado por Territorio Urbanístico UTE (D. Fernando González Beviá y D. José Manuel Ojeda García).

2. Dar traslado a la Consejería de Obras Públicas y Vivienda conforme al Decreto 11/2008.

3. Declarar finalizada la suspensión de concesión de licencias acordada con la aprobación inicial.-

4. Facultar a la Alcaldía para la adopción de las resoluciones y cuantas actuaciones procedan y deriven del presente acuerdo."

Previamente a este anuncio se ha procedido al depósito e inscripción de dicho Plan en el Registro Autonómico de Instrumentos Urbanísticos asignándosele el número de Registro 4633 en la Sección de Instrumentos de Planeamiento del Libro de Huércal de Almería."

Lo que se hace público lo que se público en relación con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local y para general conocimiento, insertándose seguidamente la ordenanza reguladora del citado Plan.

El texto íntegro de la normativa de la ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NN.SS. DE HUÉRCAL DE ALMERÍA. Es el siguiente:

**DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL****CAPÍTULO I. SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA****Artículo 1.1.1. Contenido y alcance de la Adaptación Parcial del planeamiento general vigente a la LOUA.**

1.- El presente documento es una Adaptación Parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Huércal de Almería a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía y sus posteriores modificaciones (en adelante LOUA).

2.- De acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda de la citada Ley, tienen la consideración de adaptaciones parciales aquéllas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10.1 de dicha Ley.

3.- El contenido y alcance de las determinaciones incluidas en la presente Adaptación Parcial del planeamiento general vigente a la LOUA, de conformidad con lo regulado en el 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, en sus artículos 2 a 5, es el habilitado por la justificación expresada en la Memoria General, para las determinaciones objeto de adaptación.

**Artículo 1.1.2. Documentación de la Adaptación Parcial y su contenido.**

El presente PGOU, Adaptación Parcial de las NNSS de Huércal de Almería a la LOUA tiene como resultado un documento omnicompreensivo de la ordenación urbanística aplicable al término municipal, y que contiene la siguiente documentación, de acuerdo con el artículo 6 del Decreto 11/2008:

a) Memoria General, con el contenido y alcance, información y justificación de los criterios de ordenación de la Adaptación conforme a lo dispuesto en los artículos 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008.

b) Anexo a las Normas Urbanísticas, con expresión de las determinaciones relativas al contenido de la Adaptación Parcial, las disposiciones que identifican los artículos derogados del planeamiento general vigente, así como los cuadros sobre los contenidos de las fichas de planeamiento y gestión que expresen las determinaciones resultantes de la Adaptación.

c) Planimetría, integrada por los planos del planeamiento vigente, como planimetría de información, y por aquellos que se incorporan como planos de ordenación estructural del término municipal y del núcleo urbano acompañando al presente documento.

## CAPÍTULO II. SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DEL PGOU, ADAPTACIÓN PARCIAL DE LAS NNSS DE HUÉRCAL DE ALMERÍA A LA LOUA

### **Artículo 1.2.1. Vigencia del PGOU, Adaptación Parcial de las NNSS de Huércal de Almería a la LOUA.**

1.- El PGOU, Adaptación Parcial de las NNSS de Huércal de Almería a la LOUA entrará en vigor desde su aprobación plenaria, siendo su vigencia indefinida en tanto no se proceda a la aprobación del Plan General de Ordenación Urbanística de Huércal de Almería.

2.- El planeamiento general vigente en el municipio está integrado por las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, con fecha 31 de marzo de 1999 y publicado en el BOP de 22 de septiembre de 1999.

Dicho instrumento se asimila, en cuanto a instrumento de planeamiento, a la figura de Plan General de Ordenación Urbanística, en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta, en su apartado 3, de la LOUA.

3.- Integran, además, el planeamiento general del municipio, las modificaciones del mismo, aprobadas definitivamente en el período de vigencia del instrumento anterior.

### **Artículo 1.2.2. Interpretación del PGOU, Adaptación Parcial de las NNSS de Huércal de Almería a la LOUA.**

1.- Se atenderá a la que en cada momento imponga la legislación y la doctrina jurisprudencial. Por ende, cualquier discrepancia entre el texto de la normativa urbanística y la documentación gráfica, habrá de atenderse a la norma gráfica que prevalece sobre la escrita.

2.- En caso de discrepancias entre documentos gráficos, tendrá primacía el de menor sobre el de mayor escala, salvo que del texto se desprendiera una interpretación contraria.

3.- Cada uno de los documentos de la Adaptación Parcial predomina sobre los demás en lo que respecta a sus contenidos específicos, primando el principio de especialidad en la interpretación de sus normas.

4.- En la interpretación de la Adaptación Parcial a la LOUA, prevalecerán como criterios aquellos más favorables al mejor equilibrio entre aprovechamiento lucrativo y equipamientos, a la mejora y ampliación de los espacios libres, a la protección, conservación y al menor deterioro del ambiente natural, del paisaje y de la imagen urbana, al interés más general de la colectividad y el desarrollo racional, ordenado y sostenible de la ciudad que se prevé.

## CAPÍTULO III. SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

### **Artículo 1.3.1. Plazos para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.**

1.- A los efectos previstos en el artículo 3.2.g) del Decreto 11/2008, sobre la determinación de las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural, se mantienen los plazos generales de ejecución de las actuaciones contempladas en las NNSS vigentes, y los establecidos por sus innovaciones, y los contenidos en el planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.

2.- Dichos plazos se computarán desde el momento de la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que los dispuso.

3.- El vencimiento de los plazos anteriores permitirá tanto a los ciudadanos e interesados, como a la administración actuante, desplegar las medidas previstas en la legislación urbanística vigente para garantizar la ejecución del planeamiento urbanístico.

4.- En defecto de la definición de los mismos, se atenderá a los siguientes para el cumplimiento de los deberes urbanísticos.

a) En el Suelo Urbanizable Ordenado:

Para la solicitud de licencia de edificación, el plazo será como máximo de dos (2) años a contar desde el día siguiente a la publicación en el Boletín Oficial correspondiente de la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

b) En el Suelo Urbanizable Sectorizado:

Los planes parciales para el desarrollo de los sectores deberán presentarse dentro de los cuatrienios respectivos, según lo establecido en el apartado 4.7, Previsiones Generales de Programación y de Gestión, de la Memoria de la presente Adaptación, y ello sin perjuicio de lo dispuesto en el Capítulo IV del Título II (Régimen del Suelo Urbanizable).

Para el cumplimiento de los deberes de urbanización, cesión y equidistribución, el plazo será de cuatro (4) años a contar desde el día siguiente a la delimitación de la unidad de ejecución o ámbito de desarrollo. Si la unidad de ejecución no estuviese delimitada en el planeamiento de desarrollo, el plazo para la delimitación será de dos (2) años a contar desde el día siguiente a la publicación de su aprobación.

Para la solicitud de licencia de edificación, el plazo será de dos (2) años a contar desde el día siguiente a la publicación de la aprobación definitiva del correspondiente Proyecto de Urbanización, pudiendo ésta coincidir con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación, salvo que se incurra en alguno de los supuestos previstos en el artículo 8 del Real Decreto

número 1093/1997, de 4 de julio, por la que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, en donde la simultaneidad de la aprobación del Proyecto de Urbanización se hará coincidir, en todo caso, con la finalización de la exposición pública a que se hace mención en el citado precepto.

5.- Los plazos fijados en los apartados precedentes regirán únicamente cuando no se estableciesen otros distintos en los planes de etapas del planeamiento de desarrollo.

6.- Otros Plazos:

a) El plazo para la iniciación de las obras de edificación será de seis (6) meses, computables desde el día siguiente a la fecha de otorgamiento de licencia, y prorrogables por otros seis (6) meses. Para los plazos de interrupción se estará a lo dispuesto en la legislación aplicable, y para la finalización de las obras, se estará a lo establecido en el acto de otorgamiento de la licencia. No obstante, y a los efectos de establecer un lapso de tiempo razonado en el acto de otorgamiento de licencia, el peticionario habrá de indicar, expresamente, en la solicitud de licencia de obras el plazo de previsión de realización y conclusión de las mismas.

b) En ausencia de los plazos antes referenciados, regirán los siguientes:

i. El plazo de interrupción máxima de las obras será de seis (6) meses.

ii. El plazo para la finalización de las obras será de tres (3) años a contar desde la concesión de la licencia.

7.- El incumplimiento de los plazos señalados en este artículo determinará la posibilidad de acudir a la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad o venta forzosa de los terrenos cuando se deba a causa imputable a sus titulares, a través del procedimiento legalmente establecido y con audiencia, en todo caso, del interesado, y todo ello sin perjuicio, de poder incoar, si procediere, el correspondiente expediente sancionador.

## RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

### CAPÍTULO I. SOBRE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SU NÚCLEO URBANO

#### Artículo 2.1.1. Ordenación estructural del municipio y su núcleo urbano.

1.- De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística (artículo 10.1.A de la LOUA, modificado por artículo 23.1 de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, y artículos 3 y 4 del Decreto 11/2008, de 22 de enero), la Adaptación Parcial a la LOUA de las Normas Subsidiarias de Planeamiento determina en los planos de ordenación estructural del municipio y del núcleo urbano, así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.

2.- Forman parte de la ordenación estructural de las NNSS vigentes, y de sus innovaciones, las determinaciones contenidas en dicho instrumento de planeamiento general vigente, no adaptado a la LOUA, afectadas por las materias reguladas en el artículo 10.1 de dicha Ley.

#### Artículo 2.1.2. Identificación de la ordenación estructural.

Las determinaciones propias de la ordenación estructural se identifican en lo referente a sus dimensiones físicas y espaciales en los planos de ordenación estructural; y en lo referente a su regulación normativa y a la definición de sus parámetros de ordenación, en el modo que determina esta normativa urbanística.

### CAPÍTULO II. DIVISIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO

#### Artículo 2.2.1. Por razón de la clasificación del suelo.

1.- La clasificación y su categorización del suelo se rige según los artículos 44 de la LOUA y subsiguientes, recogidos en el Título II de dicha Ley, estableciendo los derechos y deberes inherentes a cada una de las clases y categorías de los mismos.

2.- El documento para la Adaptación divide el territorio municipal, dependiendo de su incorporación o no al proceso urbanístico y de la situación de hecho concurrente, en las siguientes clases de Suelo:

a) Suelo Urbano. Se distinguen las siguientes categorías:

i. Suelo Urbano consolidado

ii. Suelo Urbano no consolidado

Aparece delimitado en los Planos de Ordenación OE-2 y se regula en el Capítulo III del presente Título.

b) Suelo Urbanizable. Esta clase de Suelo se divide en las categorías siguientes:

i. Suelo Urbanizable ordenado

ii. Suelo Urbanizable sectorizado

El Suelo Urbanizable aparece delimitado en los Planos de Ordenación OE-2 y se regula específicamente en el Capítulo IV de este Título.

c) Suelo no Urbanizable: Se distinguen tres categorías:

i. Suelo no Urbanizable de especial protección por legislación específica.

ii. Suelo no Urbanizable de especial protección por planificación territorial o urbanística.

iii. Suelo no Urbanizable de carácter natural o rural

El Suelo no Urbanizable aparece delimitado en los planos de ordenación, especificándose su categorización en el plano OE-1, Clasificación y Categorías del Suelo No Urbanizable, y se regula específicamente en el Capítulo V de este Título.

3.- En cualquier caso se estará a las limitaciones contenidas en las disposiciones sectoriales aplicables en materia de protecciones y servidumbres de los elementos o sistemas reflejados en la presente documentación.

**Artículo 2.2.2. Por razón de su consideración como terrenos dotacionales.**

1.- Tienen la consideración de terrenos dotacionales aquellos elementos de la ordenación urbanística que se encuentren al servicio de las necesidades de la población y que puedan ser encuadrados en cualquiera de los dos apartados siguientes:

a) Sistemas Generales. Son los terrenos dotacionales que, como elementos fundamentales de la ordenación urbanística del término municipal, integran la estructura general y orgánica del territorio. Los Sistemas Generales son:

i. Sistema General de Comunicaciones, compuesto por la Red de Carreteras y Ferrocarriles y los Sistemas Generales Viarios existentes y propuestos por las vigentes NNSS.

ii. Sistema General de Espacios Libres, compuestos por las áreas libres existentes en el casco urbano señaladas en la presente Adaptación Parcial, que se establecen al servicio de toda o gran parte de la población del municipio, y que son determinantes en la estructura de la trama urbana.

iii. Sistema General de Equipamientos Públicos, compuesto por los equipamientos existentes y propuestos por las vigentes NNSS.

El régimen jurídico del suelo de Sistemas Generales es el que se preconiza en la legislación urbanística aplicable. El señalamiento del suelo de Sistemas Generales en el núcleo urbano queda reflejado en el plano de ordenación OE-3, Sistemas Generales.

b) Dotaciones locales. Son los terrenos dotacionales que no forman parte de la estructura general y orgánica del territorio y que se encuentran al servicio de unidades de ejecución o ámbitos territoriales equivalentes.

**Artículo 2.2.3. Por razón de la gestión urbanística.**

1.- Por razón de la gestión urbanística, el presente documento distingue:

a) Los ámbitos constituidos por Áreas de Reparto delimitadas en las distintas clases de suelo, cuyo objeto es el cálculo del aprovechamiento medio de cada una de ellas.

b) Los ámbitos constituidos por Unidades de Ejecución, continuas o discontinuas, en los que tiene lugar la ejecución del planeamiento mediante los sistemas de actuación contenidos en la legislación urbanística.

2.- La ejecución de la ordenación urbanística prevista adaptada parcialmente mediante este documento a la LOUA para el Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado tendrá lugar, como regla general, a través de actuaciones sistemáticas en la unidad de ejecución que, a tal efecto, está delimitada.

### CAPÍTULO III. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

**Artículo 2.3.1. Definición.**

Tendrán la consideración de Suelo Urbano aquellos que cumplan con las determinaciones que establece la legislación urbanística de aplicación (artículo 45 de la LOUA).

**Artículo 2.3.2. Delimitación.**

La delimitación del Suelo Urbano se contiene en el plano de ordenación OE-2, Clasificación y Categorías del Suelo Urbano y Urbanizable, mediante la adscripción de los distintos ámbitos a dicha clase de suelo.

**Artículo 2.3.3. Régimen del Suelo Urbano Consolidado.**

Se regula en el artículo 56 de la LOUA.

**Artículo 2.3.4. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado.**

Se regula en el artículo 55 de la LOUA. En el plano de ordenación OE-2 quedan recogidos los distintos ámbitos pertenecientes a este régimen de suelo.

### CAPÍTULO IV. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

#### SECCIÓN PRIMERA. DEFINICIÓN Y CONCRECIÓN

**Artículo 2.4.1. Definición.**

1.- Constituyen el Suelo Urbanizable aquellas áreas del territorio que el Documento de PGOU, Adaptación Parcial de las NNSS de Huércal de Almería a la LOUA considera que no puedan tener encuadre en las clases de Urbano o No Urbanizable.

2.- Dentro del Suelo Urbanizable, este Documento establece las siguientes categorías:

a) Suelo Urbanizable Ordenado

b) Suelo Urbanizable Sectorizado

**Artículo 2.4.2. Delimitación.**

La delimitación de Suelo Urbanizable se contiene en el plano de ordenación OE-2 de Clasificación y Categorías del Suelo Urbano y Urbanizable mediante la adscripción de los distintos ámbitos a dicha clase de suelo.

**Artículo 2.4.3. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio.**

- 1.- El ámbito de cada Sector de Suelo Urbanizable está incorporado a un área de reparto.
- 2.- El documento para la Adaptación Parcial fija un aprovechamiento medio para cada área de reparto. Sirve de referencia para garantizar a todos los propietarios de terrenos incluidos o adscritos a una misma área de reparto un aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación (subjetivo) idéntico.

**SECCIÓN SEGUNDA. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO****Artículo 2.4.4 Definición**

Se considera Suelo Urbanizable Ordenado el que está clasificado como Suelo Urbanizable por el instrumento de planeamiento general vigente y cuenta con ordenación detallada.

**Artículo 2.4.5. Relación de los sectores en el Suelo Urbanizable Ordenado**

Los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado que se establecen en el documento para la Adaptación Parcial a la LOUA son los que se relacionan en el Capítulo V del Título III del presente Anexo a la normativa.

**SECCIÓN TERCERA. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO****Artículo 2.4.6 Definición**

Integrado por los terrenos suficientes y más idóneos para absorber los crecimientos previsibles, de acuerdo con los criterios fijados por las Normas Subsidiarias.

**Artículo 2.4.7. Relación de los sectores en el Suelo Urbanizable Sectorizado**

Los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado que se establecen en el documento para la Adaptación Parcial a la LOUA son los que se relacionan en el Capítulo V del Título III del presente Anexo a la normativa.

**Artículo 2.4.8. Desarrollo del Suelo Urbanizable Sectorizado**

- 1.- El Suelo Urbanizable Sectorizado se desarrollará mediante los Planes de Desarrollo correspondientes.
  - 2.- Los ámbitos de Suelo Urbanizable Sectorizado se deben desarrollar conforme a las previsiones fijadas en las vigentes NNSS, y en el Capítulo V del Título III del presente documento.
  - 3.- Los Planes de Desarrollo y sus ordenanzas reguladoras no podrán establecer determinaciones contrarias a lo dispuesto en esta Normativa, ni en la legislación urbanística vigente.
  - 4.- Los Planes de Desarrollo deberán referirse a sectores completos de Suelo Urbanizable Sectorizado.
- El documento de Adaptación Parcial a la LOUA define la adscripción o inclusión de los sistemas generales en el caso de que existan.

5.- Los Planes de Desarrollo cumplirán en los diferentes sectores las determinaciones y condiciones que para su desarrollo particular se expresan en el Capítulo V del Título III del presente documento.

6. En la redacción de los Planes de Desarrollo se deberá respetar, en todo caso, la ponderación fijada por el presente documento para las zonas que incluyan, estableciendo la ponderación relativa a los usos pormenorizados y tipologías edificatorias resultantes de la subzonificación que contengan, con referencia, igualmente, al uso y tipología característicos.

**Artículo 2.4.9. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado**

Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos de Suelo Urbanizable Sectorizado solo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna.

**Artículo 2.4.10 Reservas de suelo para dotaciones locales**

1.- Las reservas para dotaciones, tales como parques y jardines, centros docentes, sanitarios o asistenciales, equipamiento deportivo, comercial, cultural o social, y aparcamientos, deberán localizarse de forma congruente y establecerse con características y proporciones adecuadas a las necesidades colectivas del sector.

2.- Asimismo, según la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, deben cumplir como mínimo los siguientes estándares:

a) En suelo con uso característico residencial, entre treinta (30) y cincuenta y cinco (55) metros cuadrados de suelo por cada cien (100) metros cuadrados de techo edificable con uso residencial, de los que entre dieciocho (18) y veintiún (21) metros cuadrados de suelo, y nunca menos del diez por ciento (10%) de la superficie del sector, deberán destinarse a parques y jardines, y además, entre cero con cinco (0,5) y una (1) plaza de aparcamiento público por cada cien (100) metros cuadrados de techo edificable.

b) En suelo con uso característico industrial o terciario, entre el catorce (14) y el veinte (20) por ciento de la superficie del sector, debiendo destinarse como mínimo el diez por ciento (10%) a parques y jardines; además, entre cero con cinco (0,5) y una (1) plaza de aparcamiento público por cada cien (100) metros cuadrados de techo edificable.

**CAPÍTULO V. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE****Artículo 2.5.1 Definición y delimitación**

1.- Pertenecen al Suelo no Urbanizable los terrenos que la presente Adaptación Parcial a la LOUA adscriba a esta clase de suelo por:

a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de estos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

b) Estar sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

c) Ser merecedores de algún régimen especial de protección o garante del mantenimiento de sus características, otorgado por el propio Plan General de Ordenación Urbanística, por razón de los valores e intereses en ellos concurrentes de carácter territorial, natural, ambiental, paisajístico o histórico.

d) Ser objeto por los Planes de Ordenación del Territorio de previsiones y determinaciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan criterios de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de Suelo no Urbanizable.

e) Considerarse necesaria la preservación de su carácter rural, atendidas las características del municipio, por razón de su valor, actual o potencial, agrícola, ganadero, forestal, cinegético o análogo.

f) Constituir el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a la actividad agropecuaria, cuyas características, atendidas las del municipio, proceda preservar.

g) Ser necesario el mantenimiento de sus características para la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

h) Presentar riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

i) Proceder la preservación de su carácter no Urbanizable por la existencia de actividades y usos generadores de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

j) Ser improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del municipio.

2.- De conformidad y en aplicación de los criterios que se establezcan reglamentariamente, la Adaptación Parcial a la LOUA, podrá establecer, dentro de esta clase de suelo, todas o algunas de las categorías siguientes:

a) Suelo no Urbanizable de especial protección por legislación específica, que incluirá los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras a) y b) del apartado anterior, y h) cuando tales riesgos queden acreditados en el planeamiento sectorial.

b) Suelo no Urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística, que incluirá al menos los terrenos clasificados en aplicación de los criterios de las letras c) y d) del apartado anterior.

c) Suelo no Urbanizable de carácter natural o rural. Es el suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial, que es el agropecuario. Su transformación en urbano se considera improcedente en razón de la racionalidad del modelo territorial propuesto y de las condiciones del municipio. Por esta razón se pondrá especial énfasis en evitar la formación de nuevos núcleos poblacionales desvinculados de los ya existentes en el término, así como parcelaciones ilegales amparadas en supuestos procesos de parcelación agraria.

Las distintas categorías de Suelo no Urbanizable se recogen en el Plano OE-1 Clasificación y Categorías del Suelo No Urbanizable.

#### **Artículo 2.5.2 Régimen general del Suelo no Urbanizable**

1.- En el Suelo no Urbanizable de especial protección sólo podrán llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas por la Adaptación Parcial a la LOUA o Plan Especial, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y en su caso licencia, de acuerdo con lo regulado en el apartado anterior.

2.- En el Suelo no Urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos solo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad, en los términos que procedan, del carácter precario del uso, de las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

3.- Cuando la ordenación urbanística otorgue la posibilidad de llevar a cabo en el suelo clasificado como no Urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía mínima del diez por ciento (10%) de la inversión importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

4.- Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del Suelo no Urbanizable que conllevarían las actuaciones permitidas en el apartado anterior, se establece una prestación compensatoria, que gestionará el municipio y destinará al Patrimonio Municipal de Suelo.

La prestación compensatoria en Suelo no Urbanizable tiene por objeto gravar los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en Suelos que tengan el régimen del no Urbanizable.

Estarán obligados el pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan los actos enumerados en el párrafo anterior. Se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía de hasta el diez por ciento (10%) del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a maquinaria y equipos.

Los actos que realicen las Administraciones Publicas en ejercicio de sus competencias están exentos de la prestación compensatoria en Suelo no Urbanizable.

5.- Las condiciones que se establezcan en los Planeamientos Generales o Planes Especiales para poder llevar a cabo los actos a que se refieren los apartados anteriores en Suelo no Urbanizable deberán en todo caso:

a) Asegurar, como mínimo, la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y la no inducción a la formación de nuevos asentamientos.

b) Adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental, y garantizar el mantenimiento de la calidad y funcionalidad de las infraestructuras y los servicios públicos correspondientes.

c) Garantizar la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

6.- En Suelo no Urbanizable se prohibirá:

a) El acto de edificar, en los lugares en los que existe el riesgo de formación de núcleo de población.

b) La publicidad exterior, salvo los carteles informativos, de conformidad con la vigente legislación.

Los elementos de publicidad actualmente existentes, que se hallen en contradicción con la presente Normativa, tendrán la consideración de instalaciones fuera de ordenación, por lo que no podrán renovarse y deberá procederse a ser desmontadas una vez cumplidos los plazos actuales de utilización. Las edificaciones y carteles publicitarios o identificativos deberán mantenerse en buenas condiciones de seguridad, higiene y ornato.

#### **Artículo 2.5.3 Régimen jurídico de la propiedad en el Suelo no Urbanizable**

1.- Cualquiera que sea la zona, el Suelo no Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico. Las facultades de utilización de los predios en esta clase de suelo se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en las presentes Normas, sin que sobre dicho suelo se reconozca contenido edificatorio distinto del que en cada zona pueda ser autorizado.

2.- La aplicación de estas Normas y sus limitaciones a la edificación, al uso y a las transformaciones que sobre el Suelo no Urbanizable impone esta Adaptación Parcial y los instrumentos que lo desarrollen, no darán derecho a indemnización alguna, siempre que tales limitaciones no afecten al valor inicial que posee por el rendimiento rústico que le es propio por su explotación efectiva, o no constituyen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

3.- Los propietarios de este tipo de Suelo tendrán los siguientes derechos:

a) Realizar los actos de uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o cinegética, en la forma establecida en la legislación sectorial y en las Normas Urbanísticas.

b) Realizar las obras y construcciones de edificaciones e instalaciones, en los términos establecidos en el presente Plan, requeridas para una adecuada explotación de los recursos naturales de los terrenos. En ningún caso, el contenido de estos derechos se extiende a la realización de actos de uso o edificación que impliquen la transformación de su destino o lesione el valor específico protegido por el planeamiento.

4.- Los deberes de los propietarios de este tipo de suelos serán:

a) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.

b) Conservar y mantener las construcciones o edificaciones e instalaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

c) Conservar y mantener el suelo y, en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, de incendios o de cualquier otra perturbación medioambiental, así como para garantizar la seguridad y salubridad pública. A tal efecto, y de conformidad con la legislación forestal, se ejecutarán por el titular del terreno las actuaciones necesarias para la conservación de los suelos, para la prevención, detección y extinción de incendios, así como para la recuperación de las áreas incendiadas. Igualmente se efectuarán los tratamientos fitosanitarios adecuados para combatir las plagas y enfermedades forestales.

d) Abstenerse de realizar cualquier acto o actividad que pueda tener como efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.

e) Abstenerse de realizar cualquier acto que potencialmente contribuya a crear riesgos de formación de núcleos de población.

## **CAPÍTULO VI. DISPOSICIONES SOBRE VIVIENDA PROTEGIDA**

### **Artículo 2.6.1. Disposiciones Generales sobre Vivienda Protegida.**

1.- Las disposiciones sobre la vivienda protegida se derivan de la aplicación directa de la LOUA; especialmente, de su artículo 10, así como de las determinaciones posteriores introducidas por la Ley 13/2005 de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo, además de los criterios recogidos en el Decreto 11/2008 de la Junta de Andalucía, con el fin de garantizar las reservas de suelo suficiente para el desarrollo de la vivienda protegida.

2.- Su aplicación se define en la Memoria Justificativa.

3.- Conforme a lo establecido en el artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008, de 22 de enero, la reserva de vivienda protegida prevista en la vigente legislación urbanística, no será exigible a los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, ni en aquellas áreas que cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del trámite de aprobación de este documento de adaptación parcial.

4.- A los siguientes sectores de Suelo Urbano No Consolidado Residencial les será de aplicación reserva para vivienda protegida:

| DENOMINACIÓN | SUPERFICIE<br>TOTAL (m2s) | EDIFICABILIDAD<br>GLOBAL (m2t/m2s) | SUPERFICIE<br>EDIFICABLE (m2t) | DENSIDAD<br>GLOBAL (viv/Ha) | Nº MÁX. TOTAL<br>VIVIENDAS | EDIFICABILIDAD              |
|--------------|---------------------------|------------------------------------|--------------------------------|-----------------------------|----------------------------|-----------------------------|
|              |                           |                                    |                                |                             |                            | VIVIENDA<br>PROTEGIDA (m2t) |
| SUNC-H5      | 14.700                    | 0,70                               | 10.290,00                      | 47,619                      | 70                         | 30% = 3.087,00              |
| SUNC-O1      | 11.170                    | 0,30                               | 3.351,00                       | 15,219                      | 27                         | 30% = 1.005,30              |

5.- Se establecen los siguientes coeficientes:

- VL, Vivienda libre: 1,00

- VP, Vivienda protegida: 0,55

6.- En el caso de modificar la ordenación de algún ámbito de uso global residencial de los que actualmente se consideran ordenados, será obligatoria la reserva del 30% de edificabilidad residencial para vivienda protegida.

## CAPÍTULO VII. SUBSISTEMAS ESTRUCTURALES

### Artículo 2.7.1. Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural.

1.- Se entenderán como sistemas pertenecientes a la ordenación estructural aquéllos que estén constituidos por la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo, según se recoge en el artículo 10 de la LOUA.

2.- Se tendrán en cuenta, además, los criterios recogidos en el Decreto 11/2008 de la Junta de Andalucía en su artículo 3.

3.- En el anterior cuadro y en el plano de ordenación estructural OE-3 se recogen los Sistemas Generales de Espacios Libres y Equipamientos.

4.- El estándar correspondiente al Sistema General de Espacios Libres asciende a 5,764 m2/habitante, quedando dentro del estándar.

5.- No existen en el municipio Sistemas Generales de carácter supramunicipal.

|                 | Ámbito        | Superficie (m2)       |                        |
|-----------------|---------------|-----------------------|------------------------|
| ESPACIOS LIBRES | SGEL-1        | 2.298,38              |                        |
|                 | SGEL-2        | 31.152,48             |                        |
|                 | SGEL-3        | 1.168,71              |                        |
|                 | SGEL-4        | 2.428,48              |                        |
|                 | SGEL-5        | 2.174,18              |                        |
|                 | SGEL-6        | 8.426,10              |                        |
|                 | SGEL-7        | 810,95                |                        |
|                 | SGEL-8        | 2.968,70              |                        |
|                 | SGEL-9        | 761,56                |                        |
|                 | SGEL-10       | 10.277,76             |                        |
|                 | SGEL-11       | 22.347,38             |                        |
|                 | SGEL-12       | 9.473,18              |                        |
|                 | SGEL-13       | 1.520,24              |                        |
|                 | SGEL-14       | 4.638,10              |                        |
|                 | SGEL-15       | 2.788,00              |                        |
|                 | SGEL-16       | 4.676,91              |                        |
|                 | SGEL-17       | 8.140,73              |                        |
|                 | <b>TOTAL</b>  | <b>116.051,84</b>     |                        |
|                 | <b>Ámbito</b> | <b>Denominación</b>   | <b>Superficie (m2)</b> |
|                 | SGEQ-1        | Consultorio Médico    | 648,08                 |
|                 | SGEQ-2        | Campo Fútbol          | 2.376,78               |
|                 | SGEQ-3        | Colegio 28 de febrero | 4.916,48               |

| Ámbito       | Denominación              | Superficie (m2)  |
|--------------|---------------------------|------------------|
| SGEQ-4       | C.P. Educación de Adultos | 1.092,97         |
| SGEQ-5       | Biblioteca Municipal      | 87,40            |
| SGEQ-6       | Ayuntamiento              | 125,91           |
| SGEQ-7       | Mercado de Abastos        | 206,08           |
| SGEQ-8       | Cementerio                | 3.624,02         |
| SGEQ-9       | Colegio Público Rural     | 712,13           |
| SGEQ-10      | Jefatura de Policía Local | 169,23           |
| SGEQ-11      | Oficinas Administrativas  | 202,80           |
| SGEQ-12      | Estación                  | 200,39           |
| SGEQ-13      | Colegio Buenavista        | 5.117,47         |
| SGEQ-14      | Almacén Municipal         | 2.210,25         |
| SGEQ-15      | Guardia Civil             | 482,04           |
| SGEQ-16      | Equipamiento Genérico     | 993,69           |
| SGEQ-17      | Equipamiento Genérico     | 8.218,50         |
| SGEQ-18      | Equipamiento Genérico     | 1.564,22         |
| SGEQ-19      | Equipamiento Genérico     | 455,79           |
| SGEQ-20      | Equipamiento Genérico     | 13.630,23        |
| SGEQ-21      | Equipamiento Genérico     | 971,05           |
| SGEQ-22      | Equipamiento Genérico     | 4.533,16         |
| SGEQ-23      | Equipamiento Genérico     | 18.719,26        |
| SGEQ-24      | Equipamiento Genérico     | 2.395,06         |
| SGEQ-25      | Equipamiento Genérico     | 1.452,27         |
| SGEQ-26      | Equipamiento Genérico     | 1.054,64         |
| SGEQ-27      | Equipamiento Genérico     | 1.660,57         |
| SGEQ-28      | Equipamiento Genérico     | 1.258,95         |
| SGEQ-29      | Equipamiento Genérico     | 2.136,81         |
| <b>TOTAL</b> |                           | <b>81.216,23</b> |

#### CAPÍTULO VIII. ELEMENTOS Y ESPACIOS DE ESPECIAL VALOR

##### Artículo 2.8.1. Elementos y espacios de especial valor.

1.- Derivado de las determinaciones de las letras g) y h) del artículo 10 de la LOUA, y de la letra f) del Decreto 11/2008, dentro de la Adaptación Parcial se recogen todos aquellos espacios, ámbitos o elementos de especial valor y protección del municipio, existentes en el planeamiento o de nueva definición

2.- Su definición se recoge en la documentación de la presente Adaptación Parcial y aparecen grafiados en el Plano OE-1.

3.- Sobre este particular, se consideran elementos de especial protección, los incluidos en las Normas Subsidiarias en el Título 6, Capítulo 7:

##### ESPACIOS PROTEGIDOS POR INTERÉS CIENTÍFICO O ARQUEOLÓGICO

- Yacimiento arqueológico en la zona de la "Cuesta de los Callejones"
- Yacimiento arqueológico en la zona de la "Urbanización Club de Tennis"

##### ESPECIAL PROTECCIÓN ARQUITECTÓNICA

- Villa María (BIC inscrito en el CGPHA)

#### CAPÍTULO IX. DETERMINACIONES DE MUNICIPIOS DE RELEVANCIA TERRITORIAL

##### Artículo 2.9.1. Determinaciones de municipios de relevancia territorial.

1.- Huércal de Almería, por su inclusión en el Área Metropolitana de Almería es un municipio de relevancia territorial, reconocido y regulado por el Decreto 150/2003, de 10 de junio.

2.- Por ello, a efectos de lo previsto en la LOUA, se recogen las determinaciones preceptivas en el Plano OE-5.

#### TÍTULO III. CONDICIONES PARTICULARES DEL SUELO URBANO Y URBANIZABLE

##### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

##### Artículo 3.1.1 Situación Urbanística resultante de la ordenación establecida por las anteriores NNSS

1.- Las Normas Subsidiarias vigentes en Huércal de Almería fueron aprobadas definitivamente por la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Almería, con fecha 31 de marzo de 1999 y publicadas en el BOP de Almería de fecha 22 de septiembre del mismo año.

2.- Las Normas Subsidiarias delimitaban, en Suelo Urbano, un total de 28 Unidades de Ejecución, distribuidas de la siguiente forma:

- Núcleo de Huércal de Almería: 7 Unidades (UE-H1, UE-H2a, UE-H2b, UE-H3, UE-H4, UE-H5 y UE-T1).
- El Potro: 1 Unidad (UE-P1).
- El Palomar: 3 Unidades (UE-Pa1, UE-Pa2 y UE-Pa3).
- La Gloria: 2 Unidades (UE-G1 y UE-Sa1).
- Visiedo-La Lustra: 2 Unidades (UE-V1 y UE-L1).
- Las Zorreras-Buenavista: 3 Unidades (UE-B1, UE-B2 y UE-B3).
- Club de Tenis: 4 Unidades: (UE-CT1, UE-CT2, UE-CT3 y UE-O1).
- Fuensanta: 3 Unidades: (UE-CF1, UE-F1 y UE-F2).
- Zona Industrial: 3 Unidades (UE-I1, UE-I2 y UE-I3).

En los documentos gráficos de las Normas y en los que acompañan a las fichas reguladoras, se determina la ordenación pormenorizada de la práctica totalidad de las Unidades de Ejecución. En ellos se localizan tanto el viario como los espacios libres, zonas verdes y equipamientos que correspondan, a excepción de las denominadas UE-H4 (la Modificación M4 la ordena pormenorizadamente), UE-H5, UE-CT1, UE-CT2, UE-I3 y UE-T1.

De ellas, se encuentran ejecutadas las siguientes Unidades de Ejecución UE-H1, UH-2A, UH-2B, UH-4, UE-P1, UE-Pa1, UE-Pa2, UE-Pa3, UE-G1, UE-Sa1, UE-B1, UE-CT3, UE-F1, UE-F2 y UE-I3.

3.- Las Normas Subsidiarias delimitaban, en Suelo Urbanizable, un total de 15 sectores de Suelo Urbanizable de uso global residencial, 6 sectores de Suelo Urbanizable de uso global industrial y 1 sector de Suelo Urbanizable de uso global terciario.

De ellos se encuentran ejecutados: S-R1, S-R2 (UE-1), S-R3, S-R4, S-R5, S-R6, S-R9 (Polígonos 1 y 2), S-R13, S-RT2, S-I5 y S-I6. Del resto, los de uso global residencial cuentan con ordenación pormenorizada aprobada con anterioridad al 20 de enero de 2007.

4.- Desde su entrada en vigor, las Normas Subsidiarias han sufrido doce Modificaciones Puntuales y se han desarrollado diecinueve Planes Parciales, catorce Planes Especiales de Reforma Interior y veinticuatro Estudios de Detalle.

#### **Artículo 3.1.2 Coeficientes de Ponderación**

1.- Coeficientes de uso y tipología: los coeficientes de uso y tipología que deben aplicarse a la hora de calcular el aprovechamiento de cada sector, en función de los valores relativos de mercado de cada uso, son los siguientes:

- Vivienda Libre: 1,00
- Vivienda Protegida: 0,55

2.- Coeficientes de ponderación y aprovechamientos lucrativos.

| USO                     | ÁREA 1 | ÁREA 2 | ÁREAS 3, 4, 5, 6 Y 7 | ÁREAS 8 Y 9 |
|-------------------------|--------|--------|----------------------|-------------|
| VIVIENDA                | -      | -      | 1,00                 | 1,00        |
| COMERCIAL               | 0,85   | 1,00   | 0,80                 | 1,00        |
| INDUSTRIAL              | 1,00   | 1,00   | 0,50                 | 0,50        |
| RESIDENCIAL COMUNITARIO | 0,90   | 0,90   | 0,80                 | 1,00        |
| EQUIPAMIENTO SOCIAL     | 1,05   | 1,05   | 1,05                 | 1,05        |

A los efectos de aplicación de los coeficientes "p" se consideran usos Residenciales Comunitarios los servicios de hostelería (hoteles, moteles, apartahoteles, etc.) y los asistenciales (residencias, etc.).

## CAPÍTULO II. ZONAS EN SUELO URBANO

#### **Artículo 3.2.1. Usos, densidades y edificabilidades globales del Suelo Urbano.**

1.- El documento para la adaptación parcial a la LOUA establece en el plano de ordenación estructural OE-4, para el suelo urbano y el suelo urbanizable, la asignación de usos globales, considerando éstos, como el uso característico a una zona, área o sector que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados, conforme a la regulación contenida en el PGOU y sus ordenanzas.

Los usos globales y pormenorizados se regulan en el Título VI, Capítulo 5 "Condiciones de uso", de la normativa de las Normas Subsidiarias vigentes.

2.- El documento para la adaptación parcial establece según lo exigido en la vigente legislación urbanística, para el suelo urbano, la asignación de edificabilidades y densidades globales, en su caso, conforme a lo recogido en los cuadros de este Capítulo.

| ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO            | USO GLOBAL  | EDIFICABILIDAD GLOBAL m2t/m2s | DENSIDAD GLOBAL Viv/ha |
|---------------------------------------------|-------------|-------------------------------|------------------------|
| ZONA 1: RESIDENCIAL CASCO ANTIGUO           | RESIDENCIAL | 0,80                          | 70                     |
| ZONA 2: RESIDENCIAL ENSANCHE INTENSIVO      | RESIDENCIAL | 1,20                          | 100                    |
| ZONA 3: RESIDENCIAL ENSANCHE SEMI-INTENSIVO | RESIDENCIAL | 0,75                          | 50                     |
| ZONA 4: RESIDENCIAL ENSANCHE SEMI-EXTENSIVO | RESIDENCIAL | 0,55                          | 35                     |

| ÁREAS HOMOGÉNEAS EN SUELO URBANO        | USO GLOBAL  | EDIFICABILIDAD GLOBAL m2t/m2s | DENSIDAD GLOBAL Viv/ha |
|-----------------------------------------|-------------|-------------------------------|------------------------|
| ZONA 5: RESIDENCIAL ENSANCHE EXTENSIVO  | RESIDENCIAL | 0,30                          | 15                     |
| ZONA 6: INDUSTRIAL                      | INDUSTRIAL  | 0,90                          | -                      |
| ZONA 7: TERCIARIO                       | TERCIARIO   | 0,75                          | -                      |
| ZONA 8: DOTACIONAL/TERCIARIO/INDUSTRIAL | DOT/TER/IND | 0,75                          | -                      |

### CAPÍTULO III. ÁREAS EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

#### Artículo 3.3.1. Áreas del Suelo Urbano No Consolidado.

El documento para la adaptación parcial a la LOUA establece los siguientes suelos urbanos no consolidados:

- Área de suelo urbano no consolidado SUNC-L1. Se corresponde con la UE-L1 de las NNSS. Cuenta con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente en el documento de NNSS, encontrándose sin ejecutar, reuniendo el requisito establecido por el Artículo 45.1.b) de la LOUA para la consideración del suelo urbano, así como lo recogida en el Artículo 45.2.B)a)1) para la consideración de suelo urbano no consolidado.

- Área de suelo urbano no consolidado SUNC-V1. Se corresponde con la UE-V1 de las NNSS. Cuenta con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente en el documento de NNSS, encontrándose sin ejecutar, reuniendo el requisito establecido por el Artículo 45.1.b) de la LOUA para la consideración del suelo urbano, así como lo recogida en el Artículo 45.2.B)a)1) para la consideración de suelo urbano no consolidado.

- Área de suelo urbano no consolidado SUNC-H3. Se corresponde con la UE-3 de las NNSS. Cuenta con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente en el documento de NNSS, encontrándose sin ejecutar, reuniendo el requisito establecido por el Artículo 45.1.b) de la LOUA para la consideración del suelo urbano, así como lo recogida en el Artículo 45.2.B)a)1) para la consideración de suelo urbano no consolidado.

- Área de suelo urbano no consolidado SUNC-H5. Se corresponde con la UE-H5 de las NNSS. No cuenta con ordenación pormenorizada aprobada, encontrándose sin ejecutar, reuniendo el requisito establecido por el Artículo 45.1.b) de la LOUA para la consideración del suelo urbano, así como lo recogida en el Artículo 45.2.B)a)1) para la consideración de suelo urbano no consolidado.

- Área de suelo urbano no consolidado SUNC-B2. Se corresponde con la UE-B2 de las NNSS. Cuenta con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente en el documento de NNSS, encontrándose sin ejecutar, reuniendo el requisito establecido por el Artículo 45.1.b) de la LOUA para la consideración del suelo urbano, así como lo recogida en el Artículo 45.2.B)a)1) para la consideración de suelo urbano no consolidado.

- Área de suelo urbano no consolidado SUNC-B3. Se corresponde con la UE-B3 de las NNSS. Cuenta con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente en el documento de NNSS, encontrándose sin ejecutar, reuniendo el requisito establecido por el Artículo 45.1.b) de la LOUA para la consideración del suelo urbano, así como lo recogida en el Artículo 45.2.B)a)1) para la consideración de suelo urbano no consolidado.

- Área de suelo urbano no consolidado SUNC-O1. Se corresponde con la UE-O1 de las NNSS. No cuenta con ordenación pormenorizada aprobada, encontrándose sin ejecutar, reuniendo el requisito establecido por el Artículo 45.1.b) de la LOUA para la consideración del suelo urbano, así como lo recogida en el Artículo 45.2.B)a)1) para la consideración de suelo urbano no consolidado.

- Área de suelo urbano no consolidado SUNC-CT1. Se corresponde con la UE-CT1 de las NNSS. Cuenta con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente en el documento de NNSS, encontrándose sin ejecutar, reuniendo el requisito establecido por el Artículo 45.1.b) de la LOUA para la consideración del suelo urbano, así como lo recogida en el Artículo 45.2.B)a)1) para la consideración de suelo urbano no consolidado.

- Área de suelo urbano no consolidado SUNC-CT2. Se corresponde con la UE-B2 de las NNSS. Cuenta con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente en el documento de NNSS, encontrándose sin ejecutar, reuniendo el requisito establecido por el Artículo 45.1.b) de la LOUA para la consideración del suelo urbano, así como lo recogida en el Artículo 45.2.B)a)1) para la consideración de suelo urbano no consolidado.

- Área de suelo urbano no consolidado SUNC-I1. Se corresponde con la UE-I1 de las NNSS. Cuenta con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente en el documento de NNSS, encontrándose sin ejecutar, reuniendo el requisito establecido por el Artículo 45.1.b) de la LOUA para la consideración del suelo urbano, así como lo recogida en el Artículo 45.2.B)a)1) para la consideración de suelo urbano no consolidado.

- Área de suelo urbano no consolidado SUNC-I2. Se corresponde con la UE-I2 de las NNSS. Cuenta con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente en el documento de NNSS, encontrándose sin ejecutar, reuniendo el requisito establecido por el Artículo 45.1.b) de la LOUA para la consideración del suelo urbano, así como lo recogida en el Artículo 45.2.B)a)1) para la consideración de suelo urbano no consolidado.

- Área de suelo urbano no consolidado SUNC-T1. Se corresponde con la UE-T1 de las NNSS. Cuenta con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente en el documento de NNSS, encontrándose sin ejecutar, reuniendo el requisito establecido por el Artículo 45.1.b) de la LOUA para la consideración del suelo urbano, así como lo recogida en el Artículo 45.2.B)a)1) para la consideración de suelo urbano no consolidado.

- Área de suelo urbano no consolidado SUNC-CF1.A. Se corresponde con la UE-CF1.A de las NNSS. Cuenta con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente en el documento de NNSS, encontrándose sin ejecutar, reuniendo el requisito establecido por el Artículo 45.1.b) de la LOUA para la consideración del suelo urbano, así como lo recogida en el Artículo 45.2.B)a)1) para la consideración de suelo urbano no consolidado.

- Área de suelo urbano no consolidado SUNC-CF1.B. Se corresponde con la UE-CF1.B de las NNSS. Cuenta con ordenación pormenorizada aprobada definitivamente en el documento de NNSS, encontrándose sin ejecutar, reuniendo el requisito establecido por el Artículo 45.1.b) de la LOUA para la consideración del suelo urbano, así como lo recogida en el Artículo 45.2.B)a)1) para la consideración de suelo urbano no consolidado.

DENOMINACIÓN NNSS  
**UE-L1**  
DETERMINACIONES

DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL  
**SUNC-L1**

Superficie: 19.130 m2  
Uso global: Residencial  
Edificabilidad: 0,30 m2/m2  
Nº máximo de viviendas: 20  
Ordenación Pormenorizada incluida en las NNSS  
Reservas mínimas para dotaciones: si se modifica la Ordenación Pormenorizada incluida en las NNSS se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA

DENOMINACIÓN NNSS  
**UE-V1**  
DETERMINACIONES

DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL  
**SUNC-V1**

Superficie: 8.570 m2  
Uso global: Residencial  
Edificabilidad: 0,80 m2/m2  
Nº máximo de viviendas: 60

DENOMINACIÓN NNSS  
**UE-H3**  
DETERMINACIONES

DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL  
**SUNC-H3**

Superficie: 4.645 m2  
Uso global: Residencial  
Edificabilidad: 1,20 m2/m2  
Nº máximo de viviendas: 45

DENOMINACIÓN NNSS  
**UE-H5**  
DETERMINACIONES

DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL  
**SUNC-H5**

Superficie: 14.700 m2  
Uso global: Residencial  
Edificabilidad: 0,70 m2/m2  
Nº máximo de viviendas: 70  
Edif. mínima Vivienda Protegida: 3.087,00 m2t  
Reservas mínimas para dotaciones: se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA

DENOMINACIÓN NNSS  
**UE-B2**  
DETERMINACIONES

DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL  
**SUNC-B2**

Superficie: 16.300 m2  
Uso global: Residencial  
Edificabilidad: 0,75 m2/m2  
Nº máximo de viviendas: 79

DENOMINACIÓN NNSS  
**UE-B3**  
DETERMINACIONES

DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL  
**SUNC-B3**

Superficie: 8.565 m2  
Uso global: Residencial  
Edificabilidad: 0,75 m2/m2  
Nº máximo de viviendas: 60  
Ordenación Pormenorizada incluida en las NNSS  
Reservas mínimas para dotaciones: si se modifica la Ordenación Pormenorizada incluida en las NNSS se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA

|                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|---------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DENOMINACIÓN NNSS<br><b>UE-O1</b><br>DETERMINACIONES    | DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL<br><b>SUNC-O1</b><br>Superficie: 11.170 m2<br>Uso global: Residencial<br>Edificabilidad: 0,30 m2/m2<br>Nº máximo de viviendas: 17<br>Edif. Mínima Vivienda Protegida: 1.005,30 m2c<br>Reservas mínimas para dotaciones: se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA                                                                  |
| DENOMINACIÓN NNSS<br><b>UE-CT1</b><br>DETERMINACIONES   | DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL<br><b>SUNC-CT1</b><br>Superficie: 24.325 m2<br>Uso global: Residencial<br>Edificabilidad: 0,30 m2/m2<br>Nº máximo de viviendas: 37                                                                                                                                                                                                                                                  |
| DENOMINACIÓN NNSS<br><b>UE-CT2</b><br>DETERMINACIONES   | DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL<br><b>SUNC-CT2</b><br>Superficie: 4.250 m2<br>Uso global: Residencial<br>Edificabilidad: 0,30 m2/m2<br>Nº máximo de viviendas: 6                                                                                                                                                                                                                                                    |
| DENOMINACIÓN NNSS<br><b>UE-I1</b><br>DETERMINACIONES    | DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL<br><b>SUNC-I1</b><br>Superficie: 12.300 m2<br>Uso global: Industrial<br>Edificabilidad: 0,77 m2/m2                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| DENOMINACIÓN NNSS<br><b>UE-I2</b><br>DETERMINACIONES    | DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL<br><b>SUNC-I2</b><br>Superficie: 19.034 m2<br>Uso global: Industrial<br>Se estará a lo establecido en el PERI de la antigua UA6                                                                                                                                                                                                                                                     |
| DENOMINACIÓN NNSS<br><b>UE-T1</b><br>DETERMINACIONES    | DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL<br><b>SUNC-T1</b><br>Superficie: 8.045 m2<br>Uso global: Terciario<br>Edificabilidad: 0,75 m2/m2<br>Ordenación Pormenorizada incluida en las NNSS<br>Reservas mínimas para dotaciones: si se modifica la Ordenación Pormenorizada incluida en las NNSS se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA                                   |
| DENOMINACIÓN NNSS<br><b>UE-CF1.A</b><br>DETERMINACIONES | DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL<br><b>SUNC-CF1.A</b><br>Superficie: 45.000 m2<br>Cesión de espacio libre: 4.500 m2<br>Edificabilidad total: 34.628 m2c sobre rasante<br>Uso global: Dotacional/Terciario Industrial<br>Reservas mínimas para dotaciones: si se modifica la Ordenación Pormenorizada incluida en las NNSS se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA |

|                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DENOMINACIÓN NNSS</b><br><b>UE-CF1.B</b><br><b>DETERMINACIONES</b> | <b>DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL</b><br><b>SUNC-CF 1.B</b><br>Superficie: 21.180 m2<br>Cesión de espacio libre: 2.118 m2<br>Edificabilidad total: 15.622 m2c sobre rasante<br>Uso global: Dotacional/Terciario Industrial<br>Reservas mínimas para dotaciones: si se modifica la Ordenación Pormenorizada incluida en las NNSS se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**Artículo 3.3.2. Áreas del Reparto en Suelo Urbano No Consolidado.**

Cada área de Suelo Urbano No Consolidado forma parte de un Área de Reparto independiente.

**CAPÍTULO IV. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO**

**Artículo 3.4.1. Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado.**

1.- Conforme a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, la ordenación de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOUA, en relación al uso global determinado para cada uno de ellos.

2.- Los suelos urbanizables sectorizados en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente al momento de la formulación de esta adaptación parcial, mantendrán a los efectos regulados en este artículo, las condiciones de ordenación establecidas en las NNSS vigentes.

3.- Se distinguen los siguientes Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado:

Sector de suelo urbanizable sectorizado SUBS-I2. Se corresponde con la delimitación del Sector S-I2.

- Sector de suelo urbanizable sectorizado SUBS-I3. Se corresponde con la delimitación del Sector S-I3.

- Sector de suelo urbanizable sectorizado SUBS-I4. Se corresponde con la delimitación del Sector S-I4.

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DENOMINACIÓN NNSS</b><br><b>S-I2</b><br><b>DETERMINACIONES</b> | <b>DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL</b><br><b>SUBS-I2</b><br>Superficie: 36.100 m2<br>Uso global: Industrial<br>Edificabilidad: 0,50 m2/m2<br>Reservas mínimas para dotaciones: se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DENOMINACIÓN NNSS</b><br><b>S-I3</b><br><b>DETERMINACIONES</b> | <b>DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL</b><br><b>SUBS-I3</b><br>Superficie: 38.700 m2<br>Uso global: industrial<br>Edificabilidad: 0,50 m2/m2<br>Reservas mínimas para dotaciones: se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>DENOMINACIÓN NNSS</b><br><b>S-I4</b><br><b>DETERMINACIONES</b> | <b>DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL</b><br><b>SUBS-I4</b><br>Superficie: 34.275 m2<br>Uso global: Industrial<br>Edificabilidad: 0,50 m2/m2<br>Reservas mínimas para dotaciones: se respetarán los estándares de ordenación y reglas sustantivas del artículo 17 de la LOUA |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

4.- La adaptación distingue, en función de los usos, densidades y edificabilidades globales, las siguientes zonas en suelo urbanizable sectorizado:

| <b>SECTORES DE SUELO URBANIZABLE</b> | <b>USO GLOBAL</b> | <b>EDIFICABILIDAD GLOBAL m2t/m2s</b> | <b>DENSIDAD GLOBAL Viv/ha</b> |
|--------------------------------------|-------------------|--------------------------------------|-------------------------------|
| SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO        | SUBS-I2           | INDUSTRIAL                           | 0,50                          |
|                                      | SUBS-I3           | INDUSTRIAL                           | 0,50                          |
|                                      | SUBS-I4           | INDUSTRIAL                           | 0,50                          |

## CAPÍTULO V. SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO

**Artículo 3.5.1. Sectores del Suelo Urbanizable Ordenado.**

1.- Conforme a lo establecido en el artículo 47 de la LOUA, el suelo urbanizable ordenado es el integrado por los terrenos que formen el o los sectores para los que el Plan General o el Planeamiento de desarrollo establezcan directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución, en función de las necesidades y previsiones de desarrollo urbanístico municipal.

2.- Se distinguen los siguientes Sectores de Suelo Urbanizable Ordenado:

- Sector de suelo urbanizable ordenado SUBO-R2. Se corresponde con la delimitación de la Unidad de Ejecución 2 del Sector S-R2.

- Sector de suelo urbanizable ordenado SUBO-R7. Se corresponde con la delimitación del Sector S-R7.

- Sector de suelo urbanizable ordenado SUBO-R8. Se corresponde con la delimitación del Sector S-R8.

- Sector de suelo urbanizable ordenado SUBO-R9. Se corresponde con la delimitación del Polígono 3 del Sector S-R9.

- Sector de suelo urbanizable ordenado SUBO-R10. Se corresponde con la delimitación del Sector S-R10.

- Sector de suelo urbanizable ordenado SUBO-R11. Se corresponde con la delimitación del Sector S-R11.

- Sector de suelo urbanizable ordenado SUBO-R12. Se corresponde con la delimitación del Sector S-R12.

- Sector de suelo urbanizable ordenado SUBO-RT1. Se corresponde con la delimitación del Sector S-RT1.

- Sector de suelo urbanizable ordenado SUBO-I1. Se corresponde con la delimitación del Sector S-I1.

- Sector de suelo urbanizable ordenado SUBO-T1. Se corresponde con la delimitación del Sector S-T1.

## DENOMINACIÓN NNSS

**S-R2 (UE-2)**

## DETERMINACIONES

## DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL

**SUBO-R2**Superficie: 6.732 m<sup>2</sup> (UE-2)Edificabilidad: 5.033,25 m<sup>2</sup>t = 0,7476 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Uso permitido: residencial

Número máximo de viviendas: 44

## DENOMINACIÓN NNSS

**S-R7**

## DETERMINACIONES

## DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL

**SUBO-R7**Superficie: 90.350 m<sup>2</sup>

Uso global: Residencial

Edificabilidad: 0,55

Densidad: 35 viv/ha

Número de viviendas: 316

## DENOMINACIÓN NNSS

**S-R8**

## DETERMINACIONES

## DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL

**SUBO-R8**Superficie: 86.210 m<sup>2</sup>

Uso global: Residencial

Edificabilidad: 0,65 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Densidad: 40,496 viv/ha

Nº viviendas: 353

## DENOMINACIÓN NNSS

**S-R9 (Polígono 3)**

## DETERMINACIONES

## DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL

**SUBO-R9**Superficie (Polígono 3): 4.911m<sup>2</sup>

Uso global: Residencial

Edificabilidad: 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Densidad de viviendas: 30,54 viv/ha

Número máximo de viviendas: 15

## DENOMINACIÓN NNSS

**S-R10**

## DETERMINACIONES

## DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL

**SUBO-R10**Superficie total: 47.500 m<sup>2</sup>

Uso global: Residencial

Edificabilidad: 0,55 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>

Densidad de viviendas: 35 viv/ha

Número máximo de viviendas: 166

|                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| DENOMINACIÓN NNSS<br><b>S-R11</b><br>DETERMINACIONES | DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL<br><b>SUBO-R11</b><br>Superficie total: 36.000 m2<br>Uso global: Residencial<br>Edificabilidad: 0,55 m2/m2<br>Densidad de viviendas: 35 viv/ha<br>Número máximo de viviendas: 126                                                                                    |
| DENOMINACIÓN NNSS<br><b>S-R12</b><br>DETERMINACIONES | DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL<br><b>SUBO-R12</b><br>Superficie total: 69.500 m2<br>Uso global: Residencial<br>Edificabilidad: 0,55 m2/m2<br>Densidad de viviendas: 35 viv/ha<br>Número máximo de viviendas: 243                                                                                    |
| DENOMINACIÓN NNSS<br><b>S-RT1</b><br>DETERMINACIONES | DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL<br><b>SUBO-RT1</b><br>Superficie total: 49.500 m2<br>Usos globales: Residencial y Terciario<br>Edificabilidad: 0,45 m2/m2<br>Densidad de viviendas (referida a la superficie del sector destinada a usos residenciales): 25 viv/ha<br>Número máximo de viviendas: 65 |
| DENOMINACIÓN NNSS<br><b>S-I1</b><br>DETERMINACIONES  | DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL<br><b>SUBO-I1</b><br>Superficie: 60.943,50 m2<br>Se estará a lo establecido en el Plan Parcial del Sector S-15 de las antiguas NNSSPM.                                                                                                                               |
| DENOMINACIÓN NNSS<br><b>S-T1</b><br>DETERMINACIONES  | DENOMINACIÓN ADAPTACIÓN PARCIAL<br><b>SUBO-T1</b><br>Superficie: 44.900 m2<br>Uso global: Terciario<br>Edificabilidad: 0,50 m2/m2                                                                                                                                                                    |

3.- En la presente Adaptación se recogen las zonas de suelo urbanizable ordenado recogidas en las tablas siguientes, en función de los usos, edificabilidades y densidades globales de los sectores que forman parte de la misma, y que cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente, por lo que se ejecutarán conforme a lo establecido en la normativa de los mismos, recogándose a continuación:

| SECTORES DE SUELO URBANIZABLE | USO GLOBAL | EDIFICABILIDAD GLOBAL m2t/m2s | DENSIDAD GLOBAL Viv/ha |       |
|-------------------------------|------------|-------------------------------|------------------------|-------|
| SUELO URBANIZABLE ORDENADO    | SUBO-R2    | RESIDENCIAL                   | 0,7476                 | 65,36 |
|                               | SUBO-R7    | RESIDENCIAL                   | 0,55                   | 35    |
|                               | SUBO-R8    | RESIDENCIAL                   | 0,65                   | 40,49 |
|                               | SUBO-R9    | RESIDENCIAL                   | 0,55                   | 30,54 |
|                               | SUBO-R10   | RESIDENCIAL                   | 0,55                   | 35    |
|                               | SUBO-R11   | RESIDENCIAL                   | 0,55                   | 35    |
|                               | SUBO-R12   | RESIDENCIAL                   | 0,55                   | 35    |
|                               | SUBO-RT1   | RESIDENCIAL                   | 0,45                   | 25    |
|                               | SUBO-I1    | INDUSTRIAL                    | 0,50                   | -     |
|                               | SUBO-T1    | TERCIARIO                     | 0,50                   | -     |

#### **Artículo 3.5.2. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en Suelo Urbanizable (OE).**

1.- Para el establecimiento de las áreas de reparto y del aprovechamiento medio en Suelo Urbanizable se seguirán las determinaciones recogidas en los artículos 58 y 60 de la LOUA, así como los criterios del Decreto 11/2008 definidos en el artículo 3.e.

2.- Se ha considerado para el cálculo del aprovechamiento medio que cada sector corresponde a un Área de Reparto, ya que en las NNSS vigentes no aparece esta figura.

3.- A todos los efectos, el aprovechamiento tipo determinado en el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

#### CAPÍTULO VI. SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE Y SUELO URBANO NO CONSOLIDADO DENTRO DE UNIDADES DE EJECUCIÓN.

##### **Artículo 3.6.1. Dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores del suelo urbanizable y del suelo urbano no consolidado dentro de unidades de ejecución.**

Las dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores de Suelo Urbanizable y de los suelos clasificados como Suelo Urbano, recogidos en Unidades de Ejecución se ajustarán a las determinaciones recogidas en el artículo 17 de la LOUA, y a los criterios fijados en el artículo 3 del Decreto 11/2008.

#### CAPÍTULO VII. SOBRE LA EVALUACIÓN AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

##### **Artículo 3.7.2. Evaluación ambiental del planeamiento de desarrollo.**

Los planes de desarrollo deberán someterse a Evaluación Ambiental, de acuerdo con lo establecido en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental.

#### TÍTULO IV.

#### NORMATIVA ESPECÍFICA DEL SUELO NO URBANIZABLE

#### CAPÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

##### **Artículo 4.1.1. Alcance.**

El Suelo No Urbanizable se encuentra delimitado de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación aplicable e integrado en esta Adaptación por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- a) Categoría de Especial Protección por Legislación Específica.
- b) Categoría de Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística.
- c) Categoría de Carácter Natural o Rural

Artículo 4.1.2. Medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

El Planeamiento vigente, en el Título V de las Normas Urbanísticas, establece medidas para limitar la posibilidad de formación de núcleos de población, que no altera la Adaptación Parcial.

#### CAPÍTULO II. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

##### **Artículo 4.2.1. Normas del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.**

1.- Incluye esta categoría los suelos que tienen la condición de dominio público natural o que están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa.

2.- La regulación de los distintos suelos incluidos en esta categoría será la señalada por la legislación correspondiente.

3.- A los efectos de la aplicación de esta regulación se establecen las siguientes zonas de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica:

- a. Suelo no urbanizable de Especial Protección del Dominio Público Hidráulico.
- b. Vías Pecuarias con deslinde aprobado definitivamente.
- c. Suelo no urbanizable de Especial Protección por Legislación de Infraestructuras del Transporte (Carreteras y Ferrocarriles).
- d. Suelo no urbanizable de Especial Protección por Legislación del Patrimonio Histórico
- e. Suelo no urbanizable de Especial Protección por Legislación Forestal

##### *Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Dominio Público Hidráulico.*

1.- Se incluyen en esta categoría los cauces y riberas grafiados en el Plano de Ordenación Estructural del Territorio Municipal:

2.- En esta zona será de aplicación lo previsto en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y el Real Decreto 606/2.003, de 23 de mayo por el que se modifica el Real Decreto 849/1.986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

##### *Ordenación de las Vías Pecuarias con deslinde aprobado definitivamente*

1.- Se incluye en esta categoría la Vereda de Pecho Colorado.

2.- En esta zona será de aplicación lo previsto en la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias y el Decreto 155/1998, de 21 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

*Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación de Infraestructuras del Transporte (Carreteras y Ferrocarriles).*

1.- Se incluyen en esta categoría las infraestructuras terrestres señaladas en el plano de Ordenación Estructural del territorio Municipal.

2.- Para las carreteras de titularidad estatal (Autovía A-7 (E-15) de Cádiz a la frontera con Francia y Carretera Convencional N-340a de Cádiz a Barcelona), será de aplicación lo previsto en la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y sus correspondientes reglamentos.

3.- Para las carreteras de Andalucía (A-1000, de la N-340a a la A-7), será de aplicación lo previsto en la Ley 8/2.001, de 12 de julio, de Carreteras de Andalucía y sus correspondientes reglamentos.

4.- Para los ferrocarriles (Almería-Guadix) será de aplicación la Ley 39/2003, de 17 de Noviembre, del Sector Ferroviario, R.D. 2387/2004, de 30 de Diciembre, por el que se aprueba el Reglamento del Sector Ferroviario y Orden FOM / 2230/2005, de 6 de Julio, por la que se reduce la línea límite de edificación en los tramos de las líneas ferroviarias de interés general que discurran por zonas urbanas.

*Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación de Patrimonio Histórico.*

1.- Se incluye en esta categoría el Bien de Interés Cultural declarado denominado "Villa María" y su entorno señalados en el plano de Ordenación Estructural del territorio Municipal.

2.- En esta zona será de aplicación lo previsto en la Ley 14/2007, de 26 de noviembre, del Patrimonio Histórico de Andalucía y sus correspondientes reglamentos.

*Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Forestal*

1.- Se incluye en esta categoría el Monte Público de Huércal de Almería "El Comunal".

2.- En esta zona será de aplicación la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, la Ley 10/2006, de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, la Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía y el Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

### CAPÍTULO III. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANIFICACIÓN TERRITORIAL O URBANÍSTICA

#### **Artículo 4.3.1. Normas del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial.**

1.- A los efectos de la aplicación de esta regulación, el Plan delimita la siguiente zona como Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Territorial: Paisaje Agrícola Singular de la Vega Baja del Andarax (AG-18).

2.- Serán de obligada aplicación las normas generales de regulación de usos y actividades del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Almería, catalogados dentro del tipo Paisajes Agrícolas Singulares.

#### **Artículo 4.3.2. Normas del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística.**

A los efectos de la aplicación de esta regulación se establecen las siguientes zonas de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística:

- Vías Pecuarias (sin deslindar) protegidas por el Planeamiento Urbanístico.

- Cañada del Río Andarax

- Vereda de Alejandri

- Vereda de los Conejos

- Espacios protegidos por interés científico o arqueológico

- Yacimiento arqueológico en la zona de la "Cuesta de los Callejones"

- Yacimiento arqueológico en la zona de la "Urbanización Club de Tennis"

Serán de aplicación las determinaciones contenidas en las Normas Urbanísticas de las NNSSPM de Huércal de Almería, que la Adaptación Parcial no altera, sin perjuicio de la obligatoriedad de cumplir lo establecido por la Legislación Específica.

### CAPÍTULO IV. SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER NATURAL O RURAL

#### **Artículo 4.4.1. Normas del Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural.**

1.- El Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural es el suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial, que es el agropecuario. Su transformación en urbano se considera improcedente en razón de la racionalidad del modelo territorial propuesto y de las condiciones del municipio. Por esta razón, se pondrá especial énfasis en evitar la formación de nuevos núcleos poblacionales desvinculados del existente en el término, así como parcelaciones ilegales amparadas en supuestos procesos de parcelación agraria.

2.- Se incluyen en esta categoría todos los suelos contenidos en las NNSS vigentes que no se hallen en las categorías anteriores, que se considere necesario excluir del proceso urbanizador, bien sea por criterios de sostenibilidad o por sus valores, bien sean reales o potenciales, de carácter agrícola, etc., de conformidad con el artículo 46.1.f) de la LOUA.

3.- Las normas reguladoras de los suelos adscritos a esta categoría de Suelo No Urbanizable serán las recogidas en el Título V de las NNSS vigentes.

TÍTULO V.  
OTRAS DISPOSICIONES  
DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DISPOSICIÓN TRANSITORIA PRIMERA.  
Alcance del planeamiento aprobado.

1.- El fin de la presente Adaptación Parcial es el de adecuar el conjunto de las determinaciones de carácter estructural de la figura de planeamiento general en vigor en el municipio de Huércal de Almería a las disposiciones de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2.- Su alcance es el vinculado a todas las determinaciones de carácter estructural definidas en el artículo 10 de la LOUA y en el artículo 3 del Decreto 11/2008.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA.

Interpretación de los preceptos del planeamiento general vigente en relación a la entrada en vigor de la LOUA.

Conforme a lo previsto en la disposición transitoria Segunda.1 de la LOUA, y hasta tanto no se produzca la total adaptación del planeamiento general vigente a esta Ley, o se efectúe su revisión, y sin perjuicio de lo establecido en su Disposición Transitoria Primera 1, en la interpretación de los instrumentos de planeamiento vigentes se aplicarán las siguientes reglas:

- Las disposiciones que fuesen contradictorias con los preceptos de la LOUA de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.

- Todas las disposiciones restantes se interpretarán de conformidad con la LOUA.

Lo que se hace público de conformidad con los artículos 41 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; 70.2 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local; y artículo 8.1 de la Ley 29/1998, de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

Huércal de Almería, a 04 de mayo de 2011.

EL ALCALDE, Juan Ibáñez Sánchez.

3587/11

**AYUNTAMIENTO DE LAUJAR DE ANDARAX**

E D I C T O

De conformidad con lo establecido en los artículos 112.3 de la Ley 7/85, de 2 de abril, reguladora de las Bases del Régimen Local y 169 del Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado inicialmente y publicado en BOP nº 65 de 5/4/2011 y no habiéndose recibido alegaciones, queda aprobado definitivamente el Presupuesto General para el ejercicio 2011 cuyo resumen por capítulos es el siguiente:

ESTADO DE INGRESOS

|                                |                        |
|--------------------------------|------------------------|
| 1º - Impuestos directos        | 382.600                |
| 2º - Impuestos indirectos      | 30.000                 |
| 3º - Tasas y otros ingresos    | 159.250                |
| 4º - Transferencias corrientes | 473.000                |
| 5º - Ingresos patrimoniales    | 35.300                 |
| 7º - Transferencias de capital | 1.036.651              |
| 9º - Activos Financieros       | 150.000                |
| <b>TOTAL INGRESOS</b>          | <b>2.266.801 euros</b> |