

## TÍTULO IX régimen del suelo urbanizable

### CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES.

#### Artículo 9.1.1 Definición de suelo urbanizable.

Se define el suelo urbanizable como el constituido por todos los terrenos del término municipal que el Plan General declare aptos, en principio, para ser urbanizados y que forma parte de la clasificación del suelo como determinación de la ordenación estructural establecida por la ley para el planeamiento general.

#### Artículo 9.1.2 Categorías.

En el suelo urbanizable se establecen las siguientes categorías:

- a. Suelo urbanizable ordenado. El integrado por los terrenos incluidos en un sector para los que el Plan establece directamente la ordenación detallada que legitime la actividad de ejecución.
- b. Suelo urbanizable sectorizado. Estará constituido por los terrenos suficientes y considerados más idóneos para absorber el crecimiento previsible, de acuerdo con los criterios y modelo territorial del Plan. El suelo urbanizable estará incluido en sectores para los que se establecen las condiciones y requerimientos de transformación mediante los pertinentes Planes Parciales.
- c. Suelo urbanizable no sectorizado. Los restantes terrenos que el Plan adscribe a esta clase de suelo, y que podrán integrarse a la estructura general del municipio cumpliendo las exigencias para un crecimiento racional, proporcionado y sostenible. Dichos terrenos cuando se incorporen al proceso urbanístico mediante la aprobación definitiva de sus Planes de Sectorización podrán pasar a alguna de las categorías anteriores.

### CAPÍTULO 2. EL SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y SECTORIZADO

#### Artículo 9.2.1 Determinaciones del Plan General en el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores.

1. Para la determinación de la estructura general y desarrollo del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado en el presente Plan se establecen las siguientes determinaciones:

- a. Las pertenecientes a la ordenación estructural:
  - a.1. La delimitación de su ámbito y su adscripción a cada una de las categorías.
  - a.2. Fijación de la edificabilidad total de cada uno de los sectores.
  - a.3. Delimitación de las distintas Áreas de Reparto y determinación de su Aprovechamiento Medio.
  - a.4. La asignación de los usos globales en cada sector.
  - a.5. Asignación de intensidades o densidades de ocupación.

- a.6. Establecimiento, en su caso, de la reserva de viviendas protegidas.
- a.7. Delimitación e identificación de los Sistemas Generales.
- a.8. Delimitación e identificación de los ámbitos, espacios y elementos que requieren especial protección por sus singulares valores arquitectónicos, históricos o culturales.
- a.9. Delimitación e identificación de los bienes de dominio público y sus servidumbres.
- a.10. Previsiones y orden de prioridades de la ejecución de los Sistemas Generales que resulten adscritos.

b. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva:

- b.1. Para todos los sectores, los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de los sectores del suelo urbanizable, incluyendo las reservas dotacionales y la asignación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación, y en su caso, de las propuestas de ubicación y diseño estructural de los equipamientos públicos, de zonas verdes y espacios libres calificados de sistemas locales para su conexión y coherencia.
- b.2. De igual modo, y para todos los sectores, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación.
- b.3. También para todos los sectores, la identificación, en su caso, de los ámbitos, espacios y elementos para los que el Plan General prevea medidas de protección por sus valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales, y no pertenezcan a la ordenación estructural.

c. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada que, con el carácter de potestativas, establece en el Suelo Urbanizable Ordenado:

- c.1. La asignación de los usos pormenorizados.
- c.2. La definición de los sistemas locales.
- c.3. La determinación de la altura de las edificaciones.
- c.4. Señalamiento de alineaciones y rasantes.
- c.5. Establecimiento de las tipologías y ordenanzas.
- c.6. Establecimiento, en su caso, del sistema de actuación.
- c.7. Establecimiento de plazos para la ejecución urbanística.
- c.8. Identificación, en su caso, de los edificios declarados expresamente fuera de ordenación y los de necesaria conservación.

2. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Ordenado o Sectorizado vienen ordenados y estructurados, en virtud del número 1 anterior, en sectores de ordenación mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:

- a. Zonas por cada uso o actividad global dominante del suelo o de la edificación. Los Sistemas Generales incluidos en la delimitación del sector se considerarán como zonas del sector en que se hallen enclavados, salvo que por sí mismos constituyan un sector de planeamiento especial. Cada sector puede tener varias zonas diferentes y distintos sectores pueden poseer zonas de igual clase de uso.

- b. Intensidad o densidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad, número de unidades o volumen por unidad de superficie de suelo, que identifica la capacidad de los 'contenedores' o 'continentes' de la actividad 'ocupada' o 'contenida'. Zonas de distintos usos pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación.
- c. Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso contenido, aunque no en exclusiva. El mismo uso puede ser contenido en diferentes tipologías de contenedores y la misma tipología de contenedor puede ser ocupada por diferentes usos pormenorizados o, incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores. También puede ofrecerse que una misma tipología se produzca en zonas de distinta intensidad e, inversamente, zonas de la misma intensidad o aprovechamiento tengan edificaciones con distintas tipologías.
- d. Sectores o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificados como objetos específicos de ordenación detalla, ya sea de forma directa o mediante planeamiento parcial, diferenciables entre sí por razones geográficas, territoriales o temporales, según la etapa en que convenga su promoción, y por los operadores que en cada uno deban o puedan iniciar su promoción.
- e. Morfología urbana estructurante de la ordenación integral de cada sector y del Suelo Urbanizable interesado que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana a crear, favorece la coherencia de relaciones y referencias estéticas, simbólicas, sociales o históricas, garantiza la integración espacial de los sectores nuevos entre sí y con el tejido urbano heredado, limita las tipologías de edificación y ordenación a su mejor adecuación al entorno ambiental o histórico con el que deberá armonizar y trata de evitar las interrupciones lingüísticas o sintácticas en la lectura histórica del medio urbano heredado y de su patrimonio cultural en sentido amplio. La asignación al territorio de la morfología urbana que se considera en la ordenación global de carácter estructural, se expresa en los planos y fichas que integran el Plan.

3. En la redacción de los respectivos Planes Parciales se respetarán, conforme a la naturaleza de cada uno de ellos, las determinaciones que con carácter obligatorio, indicativo o delimitado, se señalen para su estructura urbana general o sistemas locales en el presente Plan General.

4. Los Sistemas Generales en Suelo Urbanizable con delimitación de sectores, cuando no vengán incluidos en sectores, se ejecutarán directamente, sin necesidad de formular planeamiento especial sin perjuicio de su necesaria adscripción a efectos de su gestión urbanística a las distintas Áreas de Reparto del suelo urbanizable.

### Artículo 9.2.2 Delimitación del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.

1. El Suelo Urbanizable que en el presente Plan General se clasifica con delimitación de Sectores, son los terrenos específicamente delimitados en los planos de ordenación que constituyen unidades geográficas y urbanísticas con características homogéneas dentro de cada uno de ellos y diferenciables de los demás.

2. Los diferentes sectores se señalan cada uno expresamente mediante la delimitación de su perímetro preciso en los planos y en las fichas del Anexo, constituyendo los ámbitos del planeamiento de desarrollo con las características específicas en cuanto a categorías, superficies aproximadas y usos básicos, son los siguientes:

SECTORES	CATEGORIA	SUP. en M2	USO BASICO
SU 01.01 Pol. I-A cam	Ordenado	345.638	Residencial
SU 02.01 Barrero 1	Sectorizado	354.034	Residencial
SU 02.02 Barrero 2	Sectorizado	371.486	Residencial
SU 03.01 Carrahola	Sectorizado	218.246	Terciario
SU 03.02 Genaro	Sectorizado	427.501	Residencial
SU 04.01 Pago Ceuta	Sectorizado	204.412	Terciario
SU 04.02 Arriaga	Sectorizado	148.102	Residencial
SU 04.03 Almendral - P. Ceuta	Sectorizado	452.009	Residencial
SU 04.04 Goyena	Sectorizado	469.236	Residencial
SU 05.01 Casines Norte	Sectorizado	361.629	Terciario
SU 06.01 Quijada - Campo Bú	Sectorizado	91.347	Residencial
SU 06.02 Torrealta	Sectorizado	434.083	Residencial
SU 06.03 Torrebaña	Sectorizado	208.295	Equipamiento
SU 06.04 Entorno Hospital	Sectorizado	146.309	Equipamiento
SU 07.01 Viveros	Sectorizado	52.700	Residencial
SU 07.02 Acarigua	Sectorizado	130.311	Residencial
SU 07.03 Pinar del Francés	Sectorizado	278.547	Residencial
SU 07.04 Malasnoches E1	Sectorizado	89.237	Terciario
SU 08.01 Malasnoches E2	Sectorizado	96.112	Residencial
SU 08.02 Malasnoches E3	Sectorizado	97.978	Residencial
SU 08.03 Meadero - Rosal	Sectorizado	109.761	Residencial
SU 08.04 Rosal	Sectorizado	54.710	Equipamiento
SU 09.01 Malasnoches W1	Sectorizado	432.821	Residencial
SU 09.02 Malasnoches E4	Sectorizado	279.216	Terciario
SU 10.01 Arquillos 1	Sectorizado	142.024	Terciario
SU 10.02 Arquillos 2	Sectorizado	219.207	Residencial
SU 10.03 Arquillos 3	Sectorizado	226.850	Residencial
SU 10.04 Marquesado 1	Sectorizado	216.518	Residencial
SU 10.05 Marquesado 2	Sectorizado	302.415	Residencial
SU 10.06 Marquesado 3	Sectorizado	176.638	Residencial
SU 11.01 Carpio	Sectorizado	744.563	Industrial
SU 12.01 Entrevías	Ordenado	124.717	Terciario

### Artículo 9.2.3 Delimitación de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores.

1. En el suelo urbanizable con delimitación de sectores se establecen diferentes Áreas de Reparto, integradas cada una de ellas por los sectores y los sistemas generales adscritos o incluidos en aquellos para su gestión que a continuación se indican:

ÁREAS DE REPARTO	SECTORES	SISTEMA GENERAL ADSCRITO
AR.SU.01 Pol. I-A cam.	SU 01.01	SGEL 01.01
AR.SU.02 Barrero	SU 02.01 SU 02.02	SGEL 02.01 SGEQ 02.01 SGC 02.01 SGI 02.01
AR.SU.03 Portal	SU 03.01 SU 03.02	SGC 03.01
AR.SU.04 P. Ceuta-Goyena	SU 04.01 SU 04.02 SU 04.03 SU 04.04	SGEL 04.01 SGC 04.01
AR.SU.05 Casines Norte	SU 05.01	SGEL 05.01 SGC 05.01
AR.SU.06 Hospital	SU 06.01 SU 06.02 SU 06.03 SU 06.04	SGEL 06.01 SGEQ 06.01 SGC 06.01
AR. SU. 07 Jarana	SU 07.01 SU 07.02 SU 07.03 SU 07.04	SGEL 07.01 SGIS 07.01
AR.SU.08 Meadero-Rosal	SU 08.01 SU 08.02 SU 08.03 SU 08.04	
AR.SU.09 Malasnoches	SU 09.01 SU 09.02	SGEL 09.01
AR.SU.10 Arquillos-Marquesado	SU 10.01 SU 10.02 SU 10.03 SU 10.04 SU 10.05 SU 10.06	
AR.SU.11 El Carpio	SU 11.01	
AR.SU.12 Entrevías	SU 12.01	

2. El Aprovechamiento Medio para cada Área de Reparto de los suelos urbanizables con delimitación de sectores es el siguiente:

ÁREAS DE REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO UA / M2
AR.SU.01 Pol. I-A cam.	0,217674
AR.SU.02 Barrero	0,417282
AR.SU.03 Portal	0,232812
AR.SU.04 P. Ceuta - Goyena	0,189701
AR.SU.05 Casines Norte	0,445232
AR.SU.06 Hospital	0,168528
AR.SU.07 Jarana	0,267092
AR.SU.08 Meadero - Rosal	0,190897
AR.SU.09 Malasnoches	0,210638
AR.SU.10 Arquillos - Marquesado	0,181633
AR.SU.11 El Carpio	0,371875
AR.SU.12 Entrevías	0,552998

### Artículo 9.2.4 El estatuto de los propietarios de suelo urbanizable ordenado y sectorizado.

1. Son derechos y facultades de los propietarios del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado:

- El aprovechamiento urbanístico al que tendrá derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en un sector, será el que resulte de aplicar a su superficie el 90 % del aprovechamiento medio del área de reparto al que se adscribe.
- En el sistema de compensación, a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.
- En el sistema de cooperación, a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.
- En el sistema de expropiación por gestión indirecta, a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.
- Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

2. Los deberes del propietario del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado, son los siguientes:

- Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial, cuando se trate de un Sector sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.
- Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística tanto a viales como a dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.
- Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha 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 distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.

- e. Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.
- f. Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.
- g. Financiar la parte proporcional que corresponda a los diversos sectores sobre participación en la financiación de las obras de los sistemas generales previstos y que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de los sectores en la malla urbana y su adecuada funcionalidad al quedar satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo; todo ello en los términos dispuestos por el presente Plan.
- h. Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.
- i. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
- j. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
- k. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
- l. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

#### **Artículo 9.2.5 Régimen del suelo urbanizable ordenado.**

1. La aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable ordenado determina:
  - a. Los terrenos quedarán vinculados al proceso urbanizador y edificatorio.
  - b. Los terrenos por ministerio de la ley quedarán afectados al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema, de la distribución justa de los beneficios y cargas y de los deberes enumerados anteriormente, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.
  - c. Los propietarios tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.
  - d. Los terrenos obtenidos por el Municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, quedarán afectados a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento correspondiente.
2. En la categoría de suelo urbanizable ordenado las cesiones de terrenos a favor del Municipio o Administración actuante comprenden:
  - a. La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones

- correspondientes a los viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
- b. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.
- c. La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamientos atribuidos al sector por encima del aprovechamiento medio del área de reparto.

3. Salvo para la ejecución anticipada de los Sistemas Generales o locales incluidos en el sector, queda prohibida la realización de actos de edificación o de implantación de usos antes de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización y de Reparcelación.

4. De igual modo, quedan prohibidas las obras de edificación antes de la culminación de las obras de urbanización salvo en los supuestos de realización simultánea siempre que se cumplimenten los requisitos y condiciones establecidos en estas Normas y en la legislación vigente.

5. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende. En casos de espacios libres privados al servicio o que formen parte de los elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de ejecución.

6. Salvo determinación en contrario en las fichas individualizadas de cada una de las actuaciones urbanísticas, el ámbito de cada sector del suelo urbanizable ordenado coincidirá con el de la unidad de ejecución. No obstante lo anterior, de forma justificada, y conforme a los criterios establecidos en estas Normas, el Ayuntamiento podrá proceder a la división del sector en varias unidades de ejecución.

7. La gestión de la unidad de ejecución se realizará por el sistema de actuación establecido en cada caso y que se recoge en la ficha correspondiente.

#### **Artículo 9.2.6 Régimen del suelo urbanizable sectorizado.**

1. En los terrenos del suelo urbanizable sectorizado, hasta que no dispongan de ordenación pormenorizada, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional.
2. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.
3. No se podrá edificar en los sectores del suelo urbanizable sectorizado hasta tanto

se hayan cumplido los siguientes requisitos:

- a. Aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.
  - b. La realización de los trámites y requisitos del sistema de actuación que corresponda, con la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.
  - c. Ejecución de las obras de urbanización.
4. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial los terrenos tendrán la consideración de suelo urbanizable ordenado, siendo de aplicación el régimen propio de esta categoría de suelo expuesto en el artículo anterior.
5. Los Planes Parciales que se formulen en cada uno de los sectores del suelo urbanizable sectorizado contendrán su división de unidades de ejecución y señalarán el sistema de actuación correspondiente a cada uno de ellas, de conformidad, en su caso, con las previsiones del Plan General. En aquellos sectores en los que el presente Plan haya establecido un sistema de actuación determinado, el Plan Parcial podrá sustituirlo por otro de forma justificada.
6. No podrán delimitarse, dentro de un mismo sector, unidades de ejecución cuyas diferencias de aprovechamiento medio entre sí, o con relación al aprovechamiento medio del sector, sean superiores al quince por ciento (15%).

#### **Artículo 9.2.7 Criterios de ordenación y condiciones particulares de los Sectores del Suelo Urbanizable.**

1. Cada uno de los sectores del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado del presente Plan se ordenarán con arreglo a las determinaciones y parámetros particulares que se definen para cada uno de ellos en las fichas individualizadas que se incluyen en el Anexo de las presentes Normas Urbanísticas.
2. Unidad mínima de planeamiento del suelo urbanizable sectorizado:
  - a. Las unidades mínimas de ordenación y desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable Sectorizado son los sectores pertenecientes a esta categoría expresamente delimitados en los planos respectivos. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente cada uno de los sectores deberá ser desarrollado mediante un Plan Parcial para la totalidad de su ámbito, debiendo integrar, en su caso, a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También deberán integrar elementos de los sistemas generales exteriores cuando concurren circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable programado del cuatrienio en que se haya desarrollado el sector.
  - b. Sectores de planeamiento integrado o simultáneo. En desarrollo del Plan General podrán identificarse aquellos sectores que deban coordinarse e integrar su ordenación de desarrollo, a fin de asegurar los objetivos generales y específicos definidos en el presente Plan para cada zona y garantizar la correcta solución de continuidad en los tratamientos de bordes intersticiales. A tal fin el desarrollo de la planificación en estos sectores se realizará mediante

la formulación de un Plan Parcial que englobará aquellos sectores de una misma zona que deben coordinarse, incluso perteneciendo a cuatrienios distintos. Con carácter alternativo, podrá llevarse a cabo esta coordinación mediante la tramitación conjunta y simultánea de planes parciales individualizados para cada sector. También podrá llevarse a cabo la mencionada coordinación con la previa formulación y aprobación de un Avance de Planeamiento para el Área, que establezca los criterios a los que han de ajustarse los Planes Parciales de los sectores que lo integran y que podrán, entonces, tramitarse y desarrollarse de forma autónoma.

- c. En las unidades de planeamiento integrado o simultáneo, el cómputo de las dotaciones de equipamiento y demás usos públicos exigidos por la legislación vigente, se podrá hacer de forma global como si se tratase de un único sector, a fin de determinar la localización y tamaño de las dotaciones con la máxima optimización social, si bien cada uno de ellos deberá contener la superficie total de suelos de cesión gratuita que proporcionalmente le corresponden afín de asegurar la justa distribución de cargas.
  - d. La programación temporal de los sectores del suelo urbanizable sectorizado se realizará conforme a los criterios u objetivos expresados en este Plan para cada caso y en la ficha de características correspondiente. No obstante podrá anticiparse la ejecución de algún sector siempre que se realice sin perjuicio del resto de la estrategia de la programación y se garantice por el promotor la conexión a los sistemas generales.
3. Los Planes Parciales del suelo urbanizable sectorizado se ajustarán a las determinaciones contenidas en las fichas a que se refiere el apartado 1, a los criterios de ordenación definidos en los planos, conforme al alcance establecido en estas Normas, así como a los criterios que se enumeran a continuación:
- a. Los elementos más significativos del paisaje: modelado del terreno, agrupaciones de árboles, elementos morfológicos e hidrológicos, etc., se conservarán, procurando su integración en el sistema de espacios públicos, especialmente en el caso de masas arbóreas homogéneas de superficie aproximada a una hectárea.
  - b. Se cuidarán expresamente las condiciones de borde con el Suelo Urbano y con el Suelo No Urbanizable, asegurando la unidad y continuidad paisajística con ellos, en especial con la reserva de las zonas verdes de la ordenación vinculante.
  - c. El sistema de calles se jerarquizará, de forma que se garantice una accesibilidad uniforme, la continuidad de itinerarios y la multifuncionalidad. La red de itinerarios peatonales deberá tener las características y extensión suficiente para garantizar las comunicaciones no motorizadas en el perímetro planeado, y hasta donde sea posible, con las áreas adyacentes.
  - d. El sistema de espacios libres se diseñará distribuido de tal forma que ofrezca una accesibilidad semejante a todos los vecinos, dimensionándolo y configurándolo de modo que favorezca las relaciones vecinales y satisfagan las necesidades de suelo para desarrollar un conjunto diverso y complejo de actividades al aire libre.
  - e. Los Planes Parciales deberán complimentar las reservas para dotaciones públicas, en función del uso global que el presente Plan establece para cada ámbito del suelo urbanizable sectorizado y según el artículo siguiente.
  - f. La situación de las reservas de suelo para centros docentes y otros equipamientos se establecerá para garantizar su accesibilidad y obtener su

integración en la estructura urbanística general del Plan. Se distribuirán adecuadamente para conseguir que las distancias a recorrer, en especial por la población escolar sea lo más reducida posible, tanto desde la red viaria como desde la red peatonal.h.

- g. En la ordenación propuesta en el planeamiento de desarrollo de los sectores: SU 02.02; SU 03.01; SU 04.01; SU 05.01; SU 06.03; SU 07.01; SU 07.02; SU 07.04 y SU 08.04, se deberá evitar la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes en la zona de influencia de Costas, señalada en los planos, que sean superiores a la media del suelo urbanizable, según el artículo 58 del R.D. 1471/1989.

4. En el Suelo Urbanizable Ordenado, en aquellos casos en los que en la ficha de Condiciones Particulares se establezca un mínimo y un máximo de superficie destinada a reservas dotacionales, se considerará preferente la distribución que se realiza en los Planos de Ordenación. No obstante, con la tramitación de un Estudio de Detalle se podrá realizar la distribución dentro de los límites mínimos y máximos que se establecen en la ficha y respetando en todo caso, la cuantía total establecida.

#### Artículo 9.2.8 La reserva de suelo para dotaciones públicas.

1. Las reservas de suelo para dotaciones, zonas verdes y equipamientos comunitarios, se regulan en la LOUA en el Artículo 17 y subsidiariamente hasta que no se desarrolle reglamentariamente, en el Anexo al Reglamento de Planeamiento RD 2159/1978. Con todo ello en el Plan General se establecen las reservas mínimas de suelo para dotaciones, a recoger pormenorizadamente en el planeamiento de desarrollo, teniendo en cuenta los usos globales o básicos del sector de suelo urbanizable. En todos los casos se han tenido en cuenta las características del municipio y su adaptación a lo regulado en la legislación urbanística.

2. Las superficies de reserva de suelo para dotaciones, según el uso básico previsto para el sector, son las siguientes:

#### USO BÁSICO RESIDENCIAL

\_Reserva de 30 a 55 m2 de suelo por cada 100 m2 construidos de uso residencial. De ellos 18 a 21 m2 de suelo para parques y jardines, con un mínimo del 10% de la superficie total y según la tabla anexa para el resto de las dotaciones:

DOTACION EN POLIGONOS RESIDENCIALES, SUPERFICIE EN M2 / VIVIENDA O POR CADA 100 M2 DE EDIFICACION DE USO RESIDENCIAL				
		UE<500 viv	UE<1000 viv	UE<2000 viv
Total viviendas Densidad		6 viv / ha	20 viv / ha	45 viv / ha
ZONAS VERDES	JARDINES	15	15	15
	AREAS JUEGOS	3	6	6
CENTROS DOCENTES	INFANTIL	2	2	2
	PRIMARIA	10	10	10
	SECUNDARIA	0	0	4
SERVICIOS DE INTERES PUBLICO / SOCIAL	DEPORTIVO	6	6	8
	COMERCIAL	0	2	3
	SOCIAL	3	4	6
PLAZAS APARCAMIENTO	1/100 m2 edificación en todos los casos			

#### USO BÁSICO INDUSTRIAL O TERCIARIO

- \_Parques y jardines: Reserva mínima del 10% de la superficie total.
- \_Servicios de interés público y social. Reserva mínima sobre la superficie total desglosado en: Parque deportivo 2%, Comercial 1% y Social 1%.
- \_Una plaza de aparcamiento por cada 100 m2 de techo edificable de uso industrial y de 50 m2 de uso terciario. Se deberá justificar la dotación, en cada caso, con el estudio de tráfico correspondiente a la nueva actuación.

#### USO BÁSICO TURÍSTICO

- \_Espacios libres: Mínimo del 30 % de la superficie total, incluyendo también el sistema general de espacios libres.
- \_Reservas mínimas en equipamientos. Deportivos: 8 m2 de suelo por cada plaza turística. Culturales y docentes: 1,50 m2 de suelo por cada plaza turística. Otros equipamientos: 1,50 m2 de suelo por cada plaza turística. En caso de viviendas turísticas las reservas son las establecidas para el uso básico residencial.
- \_Aparcamiento: Reserva de Dos plazas por cada Tres plazas de alojamiento y de una plaza por cada 100 m2 de techo edificable de otros usos.

3. Otras consideraciones a tener en cuenta en las reservas de suelo para dotaciones públicas:

- \_Para los centros docentes se tendrá en cuenta la Orden de 23.01.2003 de la Consejería de Educación y Ciencia, BOJA 5.03.03, para conseguir las superficies de parcela mínima según el número de plazas escolares previsibles o adaptadas a las necesidades del área donde se encuentre el sector.
- \_Para la determinación pormenorizada de las superficies construibles en todos los equipamientos se tendrá en cuenta los módulos ya establecidos por las disposiciones de la legislación sectorial que resulte de aplicación o subsidiariamente las de carácter general para los equipamientos establecidas en estas Normas urbanísticas.

#### Artículo 9.2.9 Resumen de características y determinaciones por sectores.

Las diferentes características y determinaciones para el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable se recogen además en las fichas de características incluidas en el Anexo de estas Normas y en los Planos de ordenación.

#### CAPÍTULO 3. EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

##### Artículo 9.3.1 Determinaciones del Plan General para el Suelo Urbanizable No sectorizado.

1. Constituye el Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS), el restante suelo apto para urbanizar del Municipio atendiendo a sus características naturales, su capacidad de integración de usos urbanísticos así como a las exigencias de un crecimiento

racional y sostenible, cuya ordenación no se establece con carácter suficiente, ni se sectoriza en ámbitos para su desarrollo preciso, sin perjuicio de que se proceda a su delimitación a los simples efectos de su identificación y diferenciación respecto a las demás clases y categorías de suelo urbanizable, así como para establecer su régimen de incompatibilidades de uso. Su localización se justifica, fundamentalmente, en aquellas áreas de reserva o expansión inmediata del entorno del Suelo Urbano o Urbanizable que permiten dirigir, cerrar o completar con unidades semiautónomas el crecimiento urbano, en un proceso racionalizado de ocupación del espacio de influencia de éste.

2. En todo caso en el acuerdo de formulación de un Plan de Sectorización se deberá incorporar la justificación de la delimitación del ámbito sectorizado que deba ser objeto de desarrollo urbanístico debiéndose garantizar que constituya una unidad urbanística integrada, se justifique la suficiencia y conexiones de las infraestructuras y se asuman los compromisos y garantías establecidas para cada caso.

3. El Suelo Urbanizable No Sectorizado que se propone clasificar en el Plan General se corresponde con las denominaciones, superficies aproximadas y usos básicos de las áreas siguientes:

- Pedralera, de 72 hectáreas y uso residencial
- Villanueva Norte, de 187 hectáreas y uso turístico
- Chacona, de 51 hectáreas y uso residencial
- Flamenco, de 143 hectáreas y uso turístico

4. Las características y condiciones particulares de sectorización, con la compatibilidad de usos y programación, se recogen en el Anexo a estas Normas y en las fichas correspondientes.

### Artículo 9.3.2 Condiciones urbanísticas generales para la sectorización

1. No podrá iniciarse el desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado en detrimento de las previsiones de programación del Plan General para el Suelo Urbanizable Sectorizado de uso global residencial o de las prioridades establecidas en las fichas de características correspondientes, donde se incluyen también las superficies mínimas y otras condiciones obligatorias para cada área.

2. La delimitación del ámbito de los Planes de Sectorización en el área del SUNS, para su adecuada inserción en la estructura urbana del Plan, se decidirá de tal forma que no se dejen superficies cuyas dimensiones o en situación marginal que no permita el desarrollo ulterior de éstas mediante otros Planes de Sectorización en unidades urbanísticas integradas autosuficientes. En ese caso se procederá a la incorporación integradora de tales áreas residuales en el mismo Plan de Sectorización.

3. En todos los casos serán prioritarias y preferentemente promovidos o seleccionados, entre opciones de similares usos globales, los ámbitos del SUNS más próximos al Suelo Urbano y Urbanizable Ordenado, antes que los más próximos al Urbanizable Sectorizado y, en ambos casos, los que impliquen menores costos económicos en infraestructuras de conexión a los sistemas existentes en orden a evitar espacios

intersticiales vacíos o saltos en el proceso urbanizador. Los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado correspondientes al área estratégica de desarrollo establecida en el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz se priorizarán y podrán ejecutarse con anterioridad a la finalización de la programación de los ámbitos allí incluidos y que dispongan de un uso global diferente al residencial.

4. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización, la Administración Municipal podrá determinar el sistema de ejecución y la forma de gestión del mismo. Igualmente, fijará el porcentaje mínimo de viviendas sometidas a algún régimen de protección.

5. Los propietarios de suelo clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado podrán formular consulta no vinculante al Ayuntamiento sobre la viabilidad de la transformación que pretendan, basada en la justificación de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio y a las exigencias establecidas en las normas particulares.

6. El derecho a la transformación, en este tipo de suelo urbanizable, para los propietarios se producirá a partir del acuerdo de formulación del Plan de Sectorización que decida su desarrollo por el sistema de Compensación y de la aprobación definitiva del Plan de Sectorización.

### Artículo 9.3.3 Limitaciones.

1. Con carácter general se reservará una superficie mínima de 30 m<sup>2</sup> por cada 100 m<sup>2</sup> de suelo a sectorizar para los sistemas generales de espacios libres y equipamientos.

2. Las exigencias mínimas de planeamiento que deberá respetar en cada caso el Plan de Sectorización son las especificadas en estas Normas con carácter general para el Suelo Urbanizable Sectorizado. En cuanto a las Dotaciones locales se deberán incluir en cada caso según el uso básico y de forma proporcional a las superficies de los usos compatibles que también se permitan.

3. En los Planes de Sectorización se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.1.8 de las Normas Urbanísticas respecto a la Prevención de Incendios Forestales. Asimismo en la ordenación propuesta se deberá tener en cuenta lo previsto en el Artículo 7.2.11 y en las Directrices para la Conservación del Camaleón, incluidas como Anexo a estas Normas y se deberá atender al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de cada área descrita en el Anexo 4. Zonificación acústica, del documento de cumplimiento de la Declaración previa de Impacto Ambiental.

### Artículo 9.3.4 Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. Mientras no cuenten con la aprobación del Plan de Sectorización así como con la aprobación de su ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable no sectorizado, sólo podrá autorizarse:

- a. Las obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos, especialmente aquellas correspondientes a la ejecución de los Sistemas Generales previstos en estos suelos por el vigente Plan General que tengan una incidencia e interés superior al propio ámbito.
  - b. Las construcciones e instalaciones de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera la Administración Urbanística Municipal, y sin derecho a indemnización. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso, de las construcciones e instalaciones, y el deber de cese y demolición sin derecho a indemnización a requerimiento del municipio.
  - c. Las actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social, y no se trate de usos incompatibles establecidos por el Plan General en la zona del suelo urbanizable no sectorizado de que se trate.
2. Una vez aprobado el Plan de Sectorización, el régimen de aplicación será el correspondiente al del suelo urbanizable sectorizado, o en su caso, ordenado si se incorpora la ordenación pormenorizada completa en el proyecto.