

## MEMORIA

APROBACIÓN PROVISIONAL (2020)

### A3. INVENTARIO DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS

---



## ÍNDICE

### A1 MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

#### A0 CRITERIOS Y OBJETIVOS

- 1 JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO DEL DOCUMENTO DEL PLAN GENERAL
- 2 EL NUEVO PLAN GENERAL: JUSTIFICACIÓN DE SU REDACCIÓN
- 3 OBJETIVOS GENERALES
- 4 OBJETIVOS AMBIENTALES
- 5 OBJETIVOS DE SALUD
- 6 REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN DE LA “REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE LA LÍNEA” Y SU “CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS”

#### A1 MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

- 1 CONDICIONES GEOGRÁFICAS Y SOCIOECONÓMICAS DEL TERRITORIO
- 2 CONDICIONES DE LAS LEGISLACIONES SECTORIALES
- 3 LA ESTRUCTURA URBANA Y LA EDIFICACIÓN
- 4 ANTECEDENTES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE
- 5 ESTUDIO SOBRE LA VIVIENDA
- 6 DOTACIONES ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS
- 7 TRÁFICO Y MOVILIDAD
- 8 INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS
- 9 VALORACIÓN Y DIAGNÓSTICO DE LA PROBLEMÁTICA URBANA

### A2 MEMORIA DE ORDENACIÓN

- 1 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN
- 2 GESTIÓN
- 3 ORDENACIÓN GENERAL DE USOS
- 4 PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN
- 5 JUSTIFICACIÓN DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO
- 6 JUSTIFICACIÓN DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL
- 7 JUSTIFICACIÓN DE LAS PREVISIONES EN MATERIA DE VIVIENDA

### A3 INVENTARIO DE ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS

- 1 MEMORIA JUSTIFICATIVA
- 2 MEMORIA DE ORDENACIÓN
- 3 EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN Y LAS DOTACIONES
- 4 GESTIÓN, PLAN DE ETAPAS Y PROGRAMACIÓN
- 5 NORMATIVA PARTICULAR
- 6 PLANOS

### A4 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

#### A4.1 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

- 1 INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- 2 ANÁLISIS Y EVOLUCIÓN DE LA HACIENDA MUNICIPAL
- 3 LA DEUDA MUNICIPAL
- 4 ANÁLISIS Y PROYECCIÓN DE LA INVERSIÓN MUNICIPAL
- 5 ANÁLISIS Y PROYECCIÓN DE LA INVERSIÓN NO MUNICIPAL
- 6 ANEXO ESTADÍSTICO

#### A4.2 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO Y VIABILIDAD ECONÓMICA PARA LAS ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO

- 1 ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO
- 2 VIABILIDAD ECONÓMICA PARA LAS ACTUACIONES SOBRE EL MEDIO URBANO
- 3 ANEXO

### A5 ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

#### A5.1 ESTUDIO COMPLEMENTARIO DE POBLACIÓN, VIVIENDA Y SUELO

- 1 LA VIVIENDA EN EL MUNICIPIO DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
- 2 CLASIFICACIÓN FUNCIONAL DE LAS ZONAS DE LA CIUDAD
- 3 EL PATIO DE VECINOS. CARACTERÍSTICAS ARQUITECTÓNICAS
- 4 DEMOGRAFÍA DEL MUNICIPIO
- 5 EL PARQUE DE EDIFICIOS Y VIVIENDAS
- 6 ADECUACIÓN DEL CRECIMIENTO A LAS NECESIDADES DE VIVIENDA
- 7 INFORME ESTADÍSTICO REGISTRO MUNICIPAL DEMANDANTES DE VIVIENDA

#### A5.2 ESTUDIO COMPLEMENTARIO DE TRÁFICO, APARCAMIENTO Y TRANSPORTE

0. MARCO DE REFERENCIA
1. INTRODUCCIÓN Y OBJETIVOS
2. ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO
3. PARTICIPACIÓN PÚBLICA EN LA ELABORACIÓN DEL PMUS
4. PROPUESTAS Y EVALUACIÓN
5. EVALUACIÓN ENERGÉTICA, MEDIOAMBIENTAL Y NORMATIVAS
6. ANEXO: PLANOS

### A6 MEMORIA DE PARTICIPACIÓN

- 1 CONSIDERACIONES GENERALES
- 2 LA PARTICIPACIÓN CIUDADANA EN LA TRAMITACIÓN DE UN PLAN GENERAL
- 3 PARTICIPACIÓN PÚBLICA EN LA REDACCIÓN DEL PGOU



- 4 MEDIDAS ADOPTADAS PARA EL FOMENTO DE LA PARTICIPACIÓN
- 5 ACCIONES PARTICIPATIVAS EN LA CONSECUCIÓN DEL NUEVO MODELO
- 6 ACCIONES PARTICIPATIVAS EN LA EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL AVANCE
- 7 ACCIONES PARTICIPATIVAS EN LA EXPOSICIÓN PÚBLICA DEL PGOU
- 8 INFORMES DE LA LEGISLACIÓN SECTORIAL, AMBIENTAL Y URBANÍSTICA EN LA APROBACIÓN INICIAL

#### A7 RESUMEN EJECUTIVO

- 1 JUSTIFICACIÓN DEL CONTENIDO DEL DOCUMENTO DEL PLAN GENERAL
- 2 EL NUEVO PLAN GENERAL: JUSTIFICACIÓN DE SU REDACCIÓN
- 3 OBJETIVOS GENERALES
- 4 OBJETIVOS AMBIENTALES
- 5 OBJETIVOS DE SALUD
- 6 REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN DE LA “REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE LA LÍNEA” Y SU “CATÁLOGO DE ELEMENTOS PROTEGIDOS”
- 7 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN
- 8 GESTIÓN
- 9 ORDENACIÓN GENERAL DE USOS
- 10 PROGRAMACIÓN Y EJECUCIÓN
- 11 JUSTIFICACIÓN DE LAS MEDIDAS DE PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO
- 12 JUSTIFICACIÓN DE LA INCIDENCIA TERRITORIAL
- 13 JUSTIFICACIÓN DE LAS PREVISIONES EN MATERIA DE VIVIENDA
- 14 PLANOS DE SUSPENSIÓN DE LICENCIAS (RE.SUS.00-RE.SUS.05)

#### B PLANOS

##### B1 PLANOS INFORMACIÓN

###### Situación

- |       |                |
|-------|----------------|
| IS.01 | Situación      |
| IS.02 | Ortofotografía |
| IS.03 | Topografía     |

###### Medio Físico

- |       |                         |
|-------|-------------------------|
| IM.01 | Geología                |
| IM.02 | Geomorfología Terrestre |

- |       |                                 |
|-------|---------------------------------|
| IM.03 | Geomorfología Litoral           |
| IM.04 | Pendientes medias               |
| IM.05 | Unidades Ambientales            |
| IM.06 | Calidad Ambiental               |
| IM.07 | Hidrología Litoral /Red fluvial |
| IM.08 | Hidrogeología                   |
| IM.09 | Vegetación                      |
| IM.10 | Zonas Forestales                |
| IM.11 | Fauna                           |
| IM.12 | Usos del suelo                  |

###### Riesgos

- |       |                              |
|-------|------------------------------|
| IR.01 | Riesgos Geotécnicos Sísmicos |
| IR.02 | Riesgos de erosión           |
| IR.03 | Riesgos de inundación        |
| IR.04 | Riesgos de incendios         |

###### Afecciones jurídico administrativas

- |       |                              |
|-------|------------------------------|
| IA.01 | Hábitats Interés comunitario |
| IA.02 | Áreas incendiadas            |
| IA.03 | Espacios protegidos          |
| IA.04 | Patrimonio cultural          |
| IA.05 | Vías Pecuarias               |
| IA.06 | Carta arqueológica           |
| IA.07 | Bienes PHA                   |
| IA.08 | Recursos Hídricos            |
| IA.09 | Recursos Costas              |
| IA.10 | Carreteras Estatales         |
| IA.11 | Carreteras Autonómicas       |
| IA.12 | SNU EP_PT                    |
| IA.13 | Ministerio de Defensa        |

###### Plan General vigente

- |            |                                   |
|------------|-----------------------------------|
| IU.01.00   | Estructura general del territorio |
| IU.02.00 - | Clasificación                     |
| IU.03.00 - | Calificación, usos y sistemas     |



### Infraestructuras

II.01.00 - II.01.23	Red Viaria
II.02.00 - II.02.23	Red Abastecimiento
II.03.00-II.03.23	Red Saneamiento
II.04.00-II.04.23	Red Pluviales
II.05.00-II.05.07	Red Gas
II.06.00-II.06.23	Red Alta y Media Tensión
II.07.00-II.07.23	Red Baja Tensión
II.08.00- II.08.23	Red Telecomunicaciones
II.09.00-II.09.23	Recogida Residuos Urbanos

## B2 PLANOS ORDENACIÓN

### Ordenación Estructural

OE.SNU.00-OE.SNU.05	Suelo No Urbanizable y Afecciones
OE.CLA.00-OE.CLA.05	Clasificación del suelo
OE.EGT.00-OE.EGT.05	Estructura General del Territorio
OE.UG.00-OE.UG.05	Usos y edificabilidades globales

### Ordenación Pormenorizada

OP.CUS.00-OP.CUS.65	Calificación, usos y sistemas
OP.SL.00-OP.SL.05	Sistema local de dotaciones

### Infraestructuras

OI.01.00 - OI.01.23	Red Viaria
OI.02.00 - OI.02.23	Red Abastecimiento
OI.03.00-OI.03.23	Red Saneamiento
OI.04.00-OI.04.23	Red Pluviales
OI.05.00-OI.05.07	Red Gas
OI.06.00-OI.06.23	Red Alta y Media Tensión
OI.07.00-OI.07.23	Red Baja Tensión
OI.08.00- OI.08.23	Red Telecomunicaciones
OI.09.00-OI.09.23	Recogida Residuos Urbanos

## C NORMAS URBANÍSTICAS

- 1 TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES SOBRE EL PLAN GENERAL
- 2 TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO Y LAS EDIFICACIONES
- 3 TÍTULO III. INSTRUMENTOS DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA
- 4 TÍTULO IV. RÉGIMEN DE LOS USOS
- 5 TÍTULO V. NORMAS DE URBANIZACIÓN
- 6 TÍTULO VI. NORMAS DE LA EDIFICACIÓN
- 7 TÍTULO VII. INTERVENCIÓN MUNICIPAL EN EL MERCADO DE LA VIVIENDA Y SUELO
- 8 TÍTULO VIII. MEDIDAS DE PROTECCIÓN
- 9 ANEXO. FICHAS DE DETERMINACIONES

## D ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

### D1 ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO: EAO PGOU LA LÍNEA

- 0 INTRODUCCIÓN
- 1 DESCRIPCIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO
- 2 ESTUDIO Y ANÁLISIS AMBIENTAL DEL TERRITORIO AFECTADO
- 3 IDENTIFICACIÓN Y VALORACIÓN DE IMPACTOS
- 4 ESTABLECIMIENTO DE MEDIDAS DE PROTECCIÓN Y CORRECCIÓN AMBIENTAL DEL PLANEAMIENTO
- 5 PLAN DE CONTROL Y SEGUIMIENTO DEL PLANEAMIENTO
- 6 DOCUMENTO DE SÍNTESIS
- 7 EQUIPO REDACTOR

### D2 ANEXO I. PLANOS (CARPETA CON 40 PLANOS)

### D3 ANEXO II. DESCRIPCIÓN DEL MEDIO

### D4 ANEXO III. RED NATURA

### D5 ANEXO IV. HÁBITATS DE INTERÉS COMUNITARIO

### D6 ANEXO V. CAMBIO CLIMÁTICO

## E CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS

- 1 MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA
- 2 PLANOS
- 3 NORMATIVA
- 4 FICHAS



**F ANEXOS**

**F1 ESTUDIO DE INUNDABILIDAD**

- 1 MEMORIA
- 2 CÁLCULOS HIDROLÓGICOS
- 3 CÁLCULOS HIDRÁULICOS
- 4 PLANOS

**F2 ESTUDIO ACÚSTICO**

- A ZONIFICACIÓN ACÚSTICA
- B INFORME Y ESTUDIO ACÚSTICO DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN

**F3 ESTUDIO DE IMPACTO DE GÉNERO**

**F4 ESTUDIO DE VÍAS PECUARIAS**

- 1 INTRODUCCIÓN
- 2 CLASIFICACIÓN DE LAS VÍAS PECUARIAS DE LA LÍNEA DE LA CONCEPCIÓN
- 3 AFECCIONES PRODUCIDAS POR EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA VIGENTE
- 4 AFECCIONES PRODUCIDAS POR EL NUEVO PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA
- 5 PLANOS VÍAS PECUARIAS

**F5 VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD**

- 1 VALORACIÓN DEL IMPACTO EN LA SALUD: VIS PGOU LA LÍNEA
- 2 PLANOS AMBIENTALES (40 PLANOS)
- 3 PLANOS SALUD (21 PLANOS)



### A3 INVENTARIO ASENTAMIENTOS URBANÍSTICOS

<b>1. MEMORIA JUSTIFICATIVA.....</b>	<b>3</b>
1.1 INTRODUCCION.....	3
1.2 METODOLOGÍA Y CRITERIOS EMPLEADOS EN LA DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO. ..	4
1.2.1 Antecedentes.....	4
1.2.2 Criterios empleados en la delimitación del asentamiento. ....	6
1.2.3 Identificación de las agrupaciones de edificaciones.....	8
1.3 ANÁLISIS DEL ASENTAMIENTO URBANÍSTICO DE “EL ZABAL” .....	8
1.3.1 Situación .....	8
1.3.2 Delimitación de su ámbito territorial.....	8
1.3.3 Proceso histórico de implantación .....	8
1.3.4 Clase y categoría de suelo en el Plan General de Ordenación Urbanística de 1993 .....	8
1.3.5 Parcelas y edificaciones existentes .....	9
1.3.6 Estructura de la propiedad del suelo y de las edificaciones .....	9
1.3.7 Dotaciones y equipamientos. Infraestructuras y servicios .....	9
1.3.8 Accesibilidad y conexiones exteriores de los servicios urbanísticos .....	9
1.3.9 Riesgos .....	10
1.3.10 Limitaciones derivadas de la legislación sectorial .....	10
1.4 DIAGNÓSTICO Y CONCLUSIONES .....	10
<b>2. MEMORIA DE ORDENACION.....</b>	<b>12</b>
2.1 INTRODUCCIÓN.....	12
2.2 CRITERIOS DE ORDENACIÓN .....	12
2.2.1 Incardinación con los objetivos del PGOU .....	12
2.2.2 División del territorio en unidades menores .....	13
2.2.3 Ordenanzas en las zonas ON.....	13
2.2.4 Heterogeneidad de usos.....	13
2.2.5 Usos turísticos en el litoral.....	13
2.2.6 Regeneración ambiental y sostenibilidad .....	13
2.2.7 Parcelaciones y edificaciones existentes .....	14
2.3 DELIMITACION DE LAS AREAS DE REFORMA INTERIOR .....	14
2.4 USOS, TIPOLOGÍAS Y ORDENANZAS .....	15
2.4.1 Usos pormenorizados .....	15
2.4.2 Tipologías y ordenanzas edificatorias.....	15

2.4.3 Análisis ponderado de alternativas. ....	15
2.4.4 Cuadro de Determinaciones pormenorizadas de ordenación.....	15
2.5 RESERVAS PARA DOTACIONES.....	34
2.5.1 Criterios de ordenación .....	34
2.5.2 Cuadro de cesiones.....	35
2.5.3 Justificación de la suficiencia de dotaciones para absorber la demanda prevista. ....	36
2.5.4 Reserva de vivienda protegida .....	36
2.6 TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LA RED VIARIA .....	36
2.7 TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS.....	37
2.8 CONCLUSIONES Y RESUMEN DE ORDENACION PORMENORIZADA.....	37
<b>3. EVALUACION ECONÓMICA DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN Y LAS DOTACIONES.....</b>	<b>38</b>
<b>4. GESTION, PLAN DE ETAPAS Y PROGRAMACIÓN.....</b>	<b>38</b>
4.1 GESTION, PROCEDIMIENTO Y PROGRAMACIÓN EN LAS ORDENANZAS (AV), (PI) Y (TC) .	39
4.2 GESTION, PROCEDIMIENTO Y PROGRAMACION EN LAS ORDENANZAS (TH) Y (ON).....	40
<b>5. NORMATIVA PARTICULAR .....</b>	<b>40</b>
5.1 TITULO I; ORDENANZAS GENERALES .....	40
Artículo 1 Ámbito de aplicación .....	40
Artículo 2 Marco legal y urbanístico.....	41
Artículo 3. Vigencia, revisión y modificación.....	41
Artículo 4 Clasificación del suelo .....	41
Artículo 5. Régimen del suelo .....	42
Artículo 6. Efectos de la aprobación definitiva del PGOU. ....	42
Artículo 7. Procedimiento para la regularización de edificaciones existentes calificadas (PI) (AV) y (TC).....	42
Artículo 8. Procedimiento para la ejecución de las parcelas calificadas como ON y TH .....	43
5.2 TITULO II. ORDENANZAS PARTICULARES. ....	43
Artículo 9 Ordenanzas particulares. ....	43
5.2.1 Ordenanzas particulares de las agrupaciones vecinales (AV).....	44
Artículo 10 Definición (AV) .....	44
Artículo 11 condiciones de edificación (AV) .....	44
Artículo 12 Condiciones de los usos (AV) .....	45
5.2.2 Ordenanzas particulares de las parcelaciones individuales (PI) .....	45
Artículo 13 Definición (PI).....	45
Artículo 14 condiciones de edificación (PI) .....	45
Artículo 15 Condiciones de los usos (PI).....	46





5.2.3	Ordenanzas particulares de las zonas de ordenación nueva (ON) .....	47
	Artículo 16. Definición (ON).....	47
	Artículo 17. Condiciones comunes a todas las zonas ON .....	47
	Artículo 18. Condiciones particulares de la sub- ordenanza ON- UE.....	47
	Artículo 19. Condiciones particulares de la sub- ordenanza ON- UA .....	48
	Artículo 20. Condiciones particulares de la sub- ordenanza ON- PM.....	49
	Artículo 21. Condiciones de los usos ordenanza ON .....	50
5.2.4	Ordenanza particular de las zonas terciario (TC).....	50
	Artículo 22 Condiciones de la edificación de las zonas Terciario (TC) .....	50
	Artículo 23. Condiciones de los usos ordenanza TC .....	50
5.2.5	Ordenanza particular de la Zona Turístico (TH) .....	50
	Artículo 24. Condiciones de la edificación en las zonas Turístico (TH) .....	51
	Artículo 25. Condiciones de los usos ordenanza TH .....	51
5.2.6	Ordenanzas particulares de las Zonas Verdes Locales (EL).....	51
5.2.7	Ordenanzas particulares de las zonas de Equipamientos (SIPS).....	51
5.2.8	Ordenanzas particulares de las zonas viario aparcamiento .....	51
5.3	CONDICIONES PARTICULARES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN .....	51
	Artículo 26. Modelos diferenciados para la implantación de las infraestructuras.....	51
	Artículo 27 Infraestructuras a implantar. ....	52
	Artículo 28 Criterios de diseño de las obras de urbanización.....	52
	Artículo 29 Ejecución y mantenimiento de los Modelos Autónomos .....	52
	Artículo 29 Condiciones técnicas para la implantación de Modelos Dependientes.....	52
	Artículo 30 Conexión entre ambos modelos .....	52
	Artículo 31 Obras provisionales.....	52
6.	PLANOS.....	53



## 1. MEMORIA JUSTIFICATIVA

### 1.1 INTRODUCCION

La propuesta de ordenación del ámbito conocido como “el Zabal” recogida en este documento debe ser entendida dentro de los contenidos urbanísticos del Plan General, como las determinaciones concretas de ordenación pormenorizada necesarias para integrar estas edificaciones irregulares del Zabal en la ordenación urbanística general propuesta para La Línea de la Concepción.

Desde este entendimiento como “asentamiento urbanístico” que requiere integrarse en la estructura urbana de la ciudad a través de los existentes caminos y redes históricas que la han conformado, y desde la apreciación de su condición de vacío semi urbano rodeado de la ciudad formalmente consolidada y proyectada es desde donde debería justificarse su condición de “Suelo Urbano No Consolidado” para plantear sus ordenaciones y desarrollos apoyándose en las realizaciones de los Sistemas Generales viarios previstos por el nuevo PGOU, y que conectan el Eje Norte el núcleo urbano con el litoral y los desarrollos ya ejecutados en Venta Melchor y Santa Margarita.

El nuevo Plan General, en la memoria de ordenación, justifica la integración del asentamiento o “ciudad informal o suburbial” reconociendo la compatibilidad del modelo tipológico de vivienda unifamiliar existente con el modelo territorial planteado globalmente para el municipio de La Línea de la Concepción, en donde se integra y justifica su calificación y ordenación.

En una cuestión relacionada con las edificaciones irregulares se hace imprescindible realizar un breve repaso al marco legal que con escaso éxito ha tratado de solucionar un problema que no es exclusivo del municipio de la Línea de la Concepción y que se ha convertido en una de las importantes cuestiones a resolver en la integración y ordenación de este tipo de asentamientos.

Desde la entrada en vigor de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía se ha intentado regular el tratamiento de las edificaciones irregulares sobre las que no cabe adoptar el restablecimiento del orden jurídico alterado. Con ese objetivo se ha modificado la LOUA a través de las siguientes disposiciones;

- la Ley 2/2012 de 30 de enero de modificación de la LOUA,

- el Decreto 2/2012 de 10 de enero por el que se regula el régimen de edificaciones y asentamientos existentes en suelo No Urbanizable,
- la Orden de 1 de marzo de 2013 por la que se aprueban las Normativas Directoras para la Ordenación urbanística en desarrollo de los artículos 4 y 5 del Decreto 2/2012,
- la Ley 6/2016 de 1 de agosto para incorporar medidas urgentes en relación con las edificaciones construidas sobre parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable.
- la Ley 2/2018 de 26 de abril que modifica a la Ley 6/2016.

Y finalmente, el Decreto 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma.

Esta proliferación normativa no solo da cuenta del importante problema generalizado que suponen las numerosas construcciones y asentamientos en Suelo No Urbanizable en muchos municipios de Andalucía, sino que también es sintomática de su difícil resolución dentro de un marco legal establecido extremadamente complejo que impide la búsqueda de soluciones reales a sus importantes problemas urbanísticos.

El Decreto / Ley 3/2019 se tramitó ante la urgente necesidad de controlar el impacto ambiental que generan, así como resolver las deficientes condiciones de seguridad y salubridad de miles de viviendas ( solo en el Zabal se han contabilizado unas 1.100 susceptibles de ser regularizadas) y su objetivo, según consta en sus antecedentes, es *“poner remedio a este grave problema configurando una única norma simple, clara, actualizada y coherente que dé respuesta y solución a la problemática existente y, a su vez, ponga freno de forma definitiva a la proliferación de edificaciones irregulares”*.

Dicha Ley (en su Título III) refuerza la potestad municipal de ordenar los ámbitos con agrupaciones de viviendas irregulares a través del Plan General de Ordenación Urbanística, reconociendo expresamente la autoridad del Plan General para definir el modelo territorial del municipio y por tanto decidir sobre la compatibilidad o no con dicho modelo de las agrupaciones de edificaciones irregulares existentes sin establecer condicionantes previos para dicho reconocimiento, que en todo caso se justificarán dentro de la propuesta general de ordenación de la ciudad.

En ese sentido en el preámbulo de la Ley se aclara *“Se renuncia a imponer, desde la Ley, los requisitos que deben cumplir los ámbitos a incorporar, aunque se establecen algunos criterios indicativos para ello”*.

Naturalmente, esto no significa una amnistía general para dichas viviendas. Los propietarios de las edificaciones situadas en los ámbitos que se incorporen al Plan





General, tienen la obligación de asumir las cargas urbanísticas que procedan conforme a lo establecido en la Ley 7/2002 y la Norma 45 del Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía. Solo una vez ejecutada la urbanización y formalizadas las cesiones correspondientes que establezca el planeamiento, las edificaciones existentes podrán ser legalizadas o regularizadas permitiendo en ellas las obras de conservación y reforma, y si el planeamiento así lo hubiera establecido las de ampliación correspondiente.

Es importante aclarar en esta introducción que, en cualquier caso, la incorporación de las agrupaciones de edificaciones irregulares a la ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística se producirá sin perjuicio de aquellas responsabilidades en que pudieran haber incurrido sus titulares con anterioridad a la Aprobación Definitiva de la revisión del PGOU o de la instrucción de otros procedimientos a que tuviera lugar.

## 1.2 METODOLOGÍA Y CRITERIOS EMPLEADOS EN LA DELIMITACIÓN DEL ASENTAMIENTO.

### 1.2.1 Antecedentes

Aunque en el término municipal de La Línea existe más de un enclave con edificaciones irregulares en Suelos Urbanizables No Sectorizados o Urbanos no consolidados, por su extensión, número de viviendas y características es el Zabal el que presenta una mayor complejidad (plano AI.01.01/ Información Asentamientos Irregulares; Situación)

Como cuestión previa es necesario realizar algunas aclaraciones sobre las características del modelo de asentamiento de “El Zabal” y sobre la evolución de este en el marco del planeamiento.

Respecto a las características del modelo de asentamiento, el término municipal de La Línea de la Concepción se ha conformado históricamente como municipio con una enorme complejidad estructural debido a su condición de frontera, pequeño tamaño, juventud de fundación, etc. pasando históricamente de pedanía dependiente de San Roque a municipio de servicios extrafronterizos. De la mencionada deriva histórica el territorio se caracteriza por presentar un núcleo de población compacto, una zona turística periférica, y entre ambas, la que fue una zona agraria de regadío con una superficie aproximada de 250 has., de gran relevancia en los años 70-80. Posiblemente en aquellos años el conjunto de “El Zabal” poseía las características que actualmente se definiría como Hábitat Rural Diseminado. El área forma parte de las huertas periféricas que abastecían al núcleo principal. Su gran potencial agrícola se debía a su posición

junto a las faldas de la Sierra Carbonera que los surte de un importante acuífero con caudal a lo largo de todo el año y de sus tierras fértiles sobre un fondo arenoso con gran capacidad de drenaje.

Respecto la evolución del planeamiento urbanístico, el PGOU de 1993 clasificó la zona como Suelo No Urbanizable Especialmente Protegido con carácter agrícola a la totalidad del suelo que denominó “Unidad Urbanística nº17”. Esta clasificación como Suelo No Urbanizable de Especial Protección se justificaba en el Documento no en los valores ambientales intrínsecos del territorio, sino tal y como se señala en el art 143 de la Normativa Urbanística del PGOU 93 con el específico texto;

*“ De protección agrícola, integrado por aquel cuya naturaleza y valores específicos posibilitan su destino a cultivos hortofrutícolas y de plantas ornamentales”*

La pérdida de importancia del sector agrícola unido a la presión urbanística ejercida por los desarrollos urbanos cercanos hicieron que poco a poco se fuera iniciando un proceso de parcelaciones ilegales que el Plan del 93 ya detectó e intentó encauzar sin ningún éxito por sus dificultades de control y ausencia de instrumentos urbanísticos capaces de ordenar dichos procesos.

El Plan General reconocía en la misma, 13 áreas en aquel momento ya parceladas, que denominadas Áreas de Reconducción o Regeneración Urbanística (ARU) pretendía ordenar de forma autónoma ese territorio.

Dichas áreas se encuentran delimitadas en los planos de información de este documento. (planos AI.03.01- AI.03.16/ Información Asentamientos Irregulares; Clasificación y estado actual) Estos ámbitos, incluidos en la unidad urbanística específica del “El Zabal” UU.17, tenían las siguientes denominaciones y características:

1 El Capitán .....	34.000 m2	17 parcelas	9 viviendas
2 El Arenal .....	8.000 m2	8 parcelas	7 viviendas
3 Casatuya .....	37.000 m2	23 parcelas	16 viviendas
4 Guenazos .....	17.000 m2	13 parcelas	8 viviendas
5 El Bastón .....	15.750 m2	6 parcelas	5 viviendas
6 El Tejar .....	11.000 m2	5 parcelas	1 vivienda
7 El Chavico .....	15.500 m2	6 parcelas	3 viviendas
8 Monte Calpe .....	23.630 m2	23 parcelas	22 viviendas
9 La Cañada .....	25.250 m2	34 parcelas	20 viviendas



10 Cañada Honda .....	5.040 m2	4 parcelas	1 vivienda
11 El Negro .....	33.430 m2	30 parcelas	13 viviendas
12 La Venta .....	43.500 m2	9 parcelas	7 viviendas
13 Charcones .....	9.100 m2	9 parcelas	6 viviendas
Total	278.200 m2	187 parcelas	

El mencionado Plan General del 93 optó por la estrategia de reconducir las mencionadas parcelaciones regularizando tanto infraestructuras como edificabilidades en el contexto jurídico de “Fuera de Ordenación” y que en la práctica ha sido el germen de la complicada situación actual de las parcelaciones y edificaciones existentes que de manera irregular han ido extendiéndose en gran parte del suelo del Zabal

En los años de vigencia del Plan General del 93 ese proceso que era incipiente (unas 100 viviendas) se ha agudizado superando en este momento más de 1.150 viviendas que no cuentan con los servicios básicos y que por supuesto carecen de dotaciones zonas verdes o equipamientos. Sin embargo, esto último aún siendo uno de sus problemas, se acrecienta por la importante contaminación del acuífero subyacente por los pozos negros que conlleva un riesgo para la salud de sus habitantes. El estado actual es el de un suelo totalmente anarquizado, colonizado y dividido en procesos constantes siguiendo los lindes de las huertas, redensificándose, sin una trama viaria ordenada o de una sección suficiente en algunos casos que permitiera en un futuro su incorporación a los espacios públicos gestionados por la administración.

La parcelación ilegal del Zabal no solo supone un problema ambiental (explotación y contaminación del acuífero), legal (incumplimiento de la Ley de Costas, ocupación de cauces, y al ser un suelo especialmente protegido en el Plan que se revisa de delitos contra la ordenación del territorio con consecuencias penales ...) también supone un problema social de primer orden para el municipio y distorsiona completamente el mercado reglado inmobiliario haciendo inviable si desarrollo al no “competir” en igualdad de condiciones.

El proceso de ocupación del Zabal, ajeno a la legalidad establecida por el PGOU del 93 ha generado así mismo un mercado paralelo de bienes y servicios, sin que el acceso a los registros oficiales sea un fin primordial. El pago con dinero procedente de la economía sumergida, el reconocimiento de la propiedad con documentos privados entre partes, el impago de impuestos, han definido un territorio “autónomo” y marginal que debido al amplio frente litoral que ocupa y su trazado laberintico ha resultado idóneo

para acoger actividades que se sienten amparadas en ese territorio no urbanizado mediante altos vallados que les brindan privacidad.

Todo este proceso que supone una gran pérdida de valor del territorio desde el punto de vista objetivo, sin embargo por la irregularidad del mercado ha generado un precio al alza de estos suelos que perjudica indirectamente el mercado del suelo “reglado” del municipio.

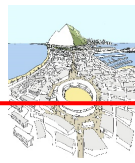
En estos 30 años no se ha reconducido o regenerado ninguna de las áreas delimitadas por el planeamiento previsto en el PGOU del 93, sino que esa “puerta abierta” a la legalización, unida a la falta de una gestión eficaz por parte de la administración, ha supuesto que las parcelaciones ilegales se extendieran por toda la unidad urbanística comprometiendo la mejor reserva de suelo que poseía el municipio para su crecimiento urbano.

El documento de criterios y objetivos del Plan General estimaba que en los años de vigencia del PGOU, aproximadamente el 30% de las viviendas construidas en la Línea, se hicieron de forma irregular en el Zabal.

Por todo ello es uno de los objetivos prioritarios del nuevo Plan General la incorporación de dichos suelos al proceso reglado urbanístico, toda vez que esta actuación es compatible (una vez reordenado) con el modelo territorial previsto en el Plan al complementar los crecimientos residenciales de alta densidad previstos en el anillo perimetral.

En cuanto a la incorporación al planeamiento de otras edificaciones irregulares existentes en Suelos Urbanos no consolidados o Urbanizables No Sectorizados en otras zonas del municipio, solo se pueden mencionar otros tres ámbitos susceptibles de ser incorporados, aunque la densidad y número de viviendas en ellas es mínimo en comparación con el Zabal.

Se trata de la agrupación de viviendas existentes a la falda de la Sierra Carbonera junto al polígono industrial que el documento de Adaptación a la LOUA clasifica como Suelo Urbano No Consolidado (Los Llanos con 18 viviendas), así como las agrupaciones de viviendas localizadas en Suelo Urbanizable No Sectorizado en la Zona de Los Robles y junto a la Calle Cuatro Vientos. (que totalizan 50 de viviendas).



### 1.2.2 Criterios empleados en la delimitación del asentamiento.

El Decreto 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma, establece que los Ayuntamientos en el marco de la revisión del Plan General podrán incorporar a la ordenación urbanística las edificaciones irregulares que sean compatibles con el modelo territorial adoptado para el municipio. Dicha incorporación será efectiva una vez se cumplimenten los deberes y cargas urbanísticos que el propio planeamiento establezca.

El Decreto entiende por ;

- a) **Edificación:** todo tipo de obras, instalaciones y construcciones susceptibles de soportar un uso que debe contar con licencia urbanística, sin perjuicio de los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos que fueran necesarios en razón a la legislación aplicable.
- b) **Agrupación de edificaciones:** conjunto de edificaciones próximas entre si que requieren infraestructuras y servicios comunes.
- c) **Edificación aislada:** edificación que no forma parte de una agrupación de edificaciones.
- d) **Edificación irregular:** edificación, aislada o agrupada, realizada con infracción de la normativa urbanística, bien por no disponer de las preceptivas licencias urbanísticas o bien por contravenir sus condiciones.
- e) **Edificación terminada:** edificación que no requiere de la realización de actuación material alguna para servir al uso al que se destine, salvo las obras que procedan para garantizar las condiciones mínimas de seguridad y salubridad.

En el desarrollo del presente documento “Inventario de Asentamientos” y sin perjuicio de que en otros documentos del Plan General se utilice dicha terminología con un sentido más amplio o matizado, este será el significado concreto de dichos términos.

El artículo 20 del Decreto – Ley establece cuales son las condiciones para identificar y delimitar las agrupaciones irregulares en suelo no urbanizable.

1. El Plan General de Ordenación Urbanística, o la revisión de dicho plan, identificará, delimitará e incorporará aquellas agrupaciones de edificaciones irregulares que bien en su estado actual, por su integración con los núcleos urbanos existentes, o bien tras la adopción de las medidas que proponga el propio instrumento de planeamiento general, se estimen compatibles con el modelo territorial y urbanístico adoptado.
2. La incorporación de las agrupaciones de edificaciones irregulares al Plan General de Ordenación Urbanística se producirá en el marco de lo establecido en el Plan de Ordenación del Territorio de Andalucía y en los Planes de Ordenación del Territorio de ámbito subregional.
3. No procederá la incorporación al planeamiento general de las agrupaciones de edificaciones irregulares que se encuentren en algunas de las siguientes situaciones:
  - a) Las ubicadas en suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica o por planificación territorial que sean incompatibles con el régimen de protección.

b) Las ubicadas en suelo no urbanizable protegido por el planeamiento general vigente salvo que se acredite la inexistencia de los valores que determinaron la protección de dichos terrenos y siempre que la desaparición de esos valores no tenga su causa en la propia agrupación de edificaciones.

c) Las ubicadas en suelos con riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales, riesgos tecnológicos o de otra procedencia cuando tales riesgos queden acreditados en la tramitación del planeamiento urbanístico por el órgano sectorial competente y salvo que se hubieran adoptado o se pudieran imponer las medidas exigidas por la administración competente para evitar o minimizar dichos riesgos.

El Artículo 21 establece cuales son los criterios para la incorporación al planeamiento general de las agrupaciones de edificaciones irregulares identificadas según los criterios del artículo 20.

1. A efectos de considerar la compatibilidad de la agrupación de edificaciones irregulares con el modelo territorial y urbanístico adoptado por el instrumento de planeamiento general, se valorarán, entre otros, los siguientes aspectos:

a) El grado de proximidad entre las edificaciones existentes que se medirá mediante su densidad edificatoria. La densidad edificatoria deberá ser suficiente para que resulte sostenible la implantación de infraestructuras, dotaciones y servicios propios del suelo urbano.

b) La aptitud de la agrupación de edificaciones para dotarse de una estructura urbana, lo que puede venir justificado por sus características morfológicas, su capacidad de integración en la estructura urbanística existente y, en general, por la capacidad de generar actividades urbanas y, en consecuencia, la demanda de servicios y dotaciones comunes.

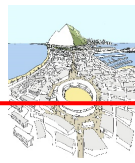
2. Se incorporarán con la clasificación de suelo urbano no consolidado los terrenos correspondientes a las agrupaciones de edificaciones irregulares que cumplan las condiciones establecidas en el artículo 45.1.b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y sean compatibles con el modelo territorial y urbanístico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

3. El resto de las agrupaciones de edificaciones irregulares que se estimen compatibles con el modelo territorial y urbanístico del municipio, pero cuyo grado de consolidación por la edificación no permita su clasificación como suelo urbano no consolidado, y sean contiguos con los núcleos existentes, se incorporarán como suelo urbanizable ordenado o sectorizado.

5. La incorporación al Plan General de Ordenación Urbanística de los terrenos correspondientes a una agrupación de edificaciones irregulares exigirá la posterior implantación de las infraestructuras, dotaciones y servicios básicos necesarios para alcanzar la condición de suelo urbano consolidado, así como las infraestructuras exteriores necesarias para la conexión con las existentes en el municipio, que se hayan previsto en los instrumentos de planeamiento general o de desarrollo.

A estos efectos, el Plan General podrá delimitar ámbitos que incluyan varias agrupaciones de edificaciones irregulares en los que por su proximidad o relación funcional resulte conveniente establecer dotaciones y servicios comunes.





6. La incorporación de las agrupaciones de edificaciones irregulares a la ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística se producirá sin perjuicio de aquellas responsabilidades en que pudieran haber incurrido sus titulares o de la instrucción de otros procedimientos.

En relación con la identificación y delimitación de las agrupaciones de edificaciones irregulares hay que señalar que, tal y como se apuntaba en la Introducción del presente documento y en la Memoria de Ordenación del Plan, el asentamiento irregular que se ha producido en parte de los suelos conocidos como “El Zabal” resultan compatibles, una vez reconducida su ordenación urbanística, con el modelo territorial establecido por la Revisión del PGOU que propugna la incorporación de dicho territorio a modo de “ciudad jardín suburbial” que conecte el núcleo urbano del Municipio con los suelos urbanos desarrollados en Santa Margarita y Venta Melchor.

Las agrupaciones de edificaciones irregulares que se han incorporado al Plan cumplen con el marco establecido en el POT del Campo de Gibraltar y las determinaciones del POTA, excluyéndose los suelos (y edificaciones) ubicados en Suelos No Urbanizables de especial protección por legislación específica tales como el Dominio Público Hidráulico, los incluidos en el Dominio Público de las vías pecuarias, o el Dominio Público Marítimo terrestre. También se han excluido de la delimitación del ámbito los suelos afectados por incendios que están afectos a la aplicación del artículo 50 de la Ley de Montes.

La Especial Protección de carácter Agrícola con la que identificaba el Suelo No Urbanizable el Plan General del 93 ha desaparecido no a causa de la existencia de la agrupación de edificaciones sino por el cambio en los modelos de producción agrícola que hacen inviable la conservación como tal de dichos suelos que en sí mismos no contaban con una protección derivada de sus valores ambientales intrínsecos.

A la hora de valorar la viabilidad de la incorporación de las edificaciones irregulares al planeamiento urbanístico y siguiendo el criterio del artículo 21 se han considerado los siguientes parámetros;

- Densidad superior a 10 viviendas/hectárea o, en todo caso, superior a 5 viviendas/hectárea, siempre que la implantación de servicios y dotaciones comunitarias sea viable de forma sostenible.
- Existencia de estructura urbana o capacidad de dotarse de ella que viene en este caso justificada por la dimensión del asentamiento (más de 1.100 viviendas ya construidas y habitadas con carácter permanente y una gran superficie parcelada) y que supera la población en el entorno a los 200 habitantes.
- Estar encuadrados en lo establecido en el art.45.1. b de la LOUA para el Suelo Urbano No Consolidado (estar ya consolidados en al menos 2/3 partes del espacio apto para

la edificación) e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos.

Las agrupaciones de edificaciones que no han satisfecho los criterios anteriores no se han incluido en los distintos sectores de Suelo Urbano No Consolidado permaneciendo (en función de su naturaleza) o bien con la clasificación urbanística de suelo no urbanizable (de especial protección o no) , o como Suelos Urbanizables Sectorizados para incluirse en la estrategia de crecimiento urbano del Plan General.

A la vista de lo anterior, la metodología que se ha empleado, para identificar la zona con características de Suelo Urbano No Consolidado en la Unidad Urbanística nº17 “El Zabal” del Plan General que se revisa, ha sido la siguiente:

- En primer lugar, se han identificado las edificaciones existentes en el suelo no urbanizable, así como el uso básico al que se destinan, con detalle sobre su año de construcción.
- En segundo lugar, se han identificado las agrupaciones de edificaciones, conforme a la definición establecida en el Decreto 3/19.
- Se han identificado los suelos que deben conservar la clasificación de suelo No Urbanizable.
- Se han identificado que suelos vacantes son susceptibles de desarrollarse como Suelos Urbanizables Sectorizados, así como los que acogerán los Sistemas Generales adscritos a los mismos. y cuales son necesarios para el efectivo cumplimiento de los deberes y estándares a que obliga el artículo 17 de la LOUA.

En los planos de información (planos AI.03.01- AI.03.16/ Información Asentamientos Irregulares; Clasificación y estado actual) se han grafiado los criterios mencionados anteriormente, y adjuntando la ortofoto del asentamiento (planos AI.02.01- AI.02.16/ Información Asentamientos Irregulares; Ortofoto 2019).

En el plano de ordenación AO.01.00 “Delimitación de asentamiento” se ha condensado esta información con la indicación los suelos vacantes y ocupados por la edificación para justificar el cumplimiento de establecido en el art.45.1. b de la LOUA para el Suelo Urbano No Consolidado (estar ya consolidados en al menos 2/3 partes del espacio apto para la edificación e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos) y delimitar el ámbito de los suelos susceptibles de ser incorporados al PGOU como suelo urbano no consolidado y cuyas determinaciones de ordenación pormenorizada se desarrollan en este documento.



La metodología anteriormente presentada se ha aplicado así mismo a los otros tres asentamientos susceptibles de ser incorporados al modelo de desarrollo del PGOU.

### 1.2.3 Identificación de las agrupaciones de edificaciones

Para la identificación de las edificaciones en el Suelo No Urbanizable se ha utilizado la cartografía de los trabajos de revisión catastral del 2013, la correspondiente al 2015 y las ortofotos del 2016 y del 2019, recomponiendo aquel con la información de esta última que se incorpora a este documento para dejar constancia de las construcciones existentes y el estado de las mismas a los efectos de las determinaciones que se adoptan normativamente para los procesos de regularización.

Así mismo se ha completado dicha información con la facilitada por el SIGPAC (Sistema de Información de parcelas Agrícolas actualizada a fecha 30/12/2019).

Toda esta información ha permitido la identificación de las parcelas y edificaciones, ya sea en parcelas independientes o en conjuntos derivados de divisiones de propiedades en proindiviso con la identificación clara de la finca matriz.

Toda esta información se refleja en los juegos de planos AI.03

Por último, se han identificado los suelos vacíos y los usos en el área, distinguiendo entre:

- Residencial (el mayoritario, tal y como se ha confirmado durante el proceso de información pública y alegaciones)
- Instalaciones agrícolas y otros usos como pequeñas industrias, talleres, almacenes, etc. que históricamente se han implantado de forma irregular en la zona y que ya tienen una presencia residual.

## 1.3 ANÁLISIS DEL ASENTAMIENTO URBANÍSTICO DE “EL ZABAL”

### 1.3.1 Situación

El Asentamiento Urbanístico de “El Zabal” está localizado al norte del núcleo urbano de La Línea de la Concepción, en continuidad del mismo y con acceso desde el mismo desde una de las arterias principales como es la Calle Cartagena. Se sitúa entre este núcleo urbano y los suelos residenciales de Santa Margarita y Venta Melchor, constituyendo su viario interior el tejido básico que cose los suelos señalados.

### 1.3.2 Delimitación de su ámbito territorial

La delimitación se señala en los planos adjuntos y se ha realizado conforme a los criterios expuestos anteriormente y está formada por parte de los suelos correspondientes a la Unidad Urbanística nº17 del Plan General del 93.

Los datos superficiales de la Unidad Urbanística nº17 “El Zabal” es de 2.413.455 m<sup>2</sup>

La superficie del ámbito territorial que en aplicación de los criterios mencionados anteriormente es susceptible de ser incorporado al planeamiento como Suelo Urbano No Consolidado es de 1.735.510 m<sup>2</sup>, el 71% de la incluida por el PGOU 93 en la Unidad Urbanística del Zabal.

### 1.3.3 Proceso histórico de implantación

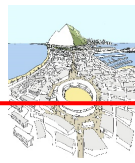
Como se ha mencionado en la introducción el Asentamiento Urbanístico de “El Zabal” forma parte de los suelos delimitados en el PGOU de 1993, como Unidad Urbanística nº17 “El Zabal” clasificados como Suelo No Urbanizable de Especial Protección Agraria. Ya en la delimitación señalada entonces se reconocieron 13 parcelaciones irregulares dentro de la unidad calificadas en el Plan como Áreas de Regulación o Reconducción Urbanística (ARU), con una superficie total de 278.200 m<sup>2</sup> y 187 parcelas.

Dichas áreas son el germen de las múltiples parcelaciones surgidas desde entonces como consecuencia de un proceso de desvalorización de la actividad agraria, la aparición de actividades ilícitas de una alta rentabilidad, las apetencias de la población por acceder a una vivienda suburbial de bajo coste y la inacción de las Administraciones implicadas a la hora de ejercer sus competencias en lo relativo a la Disciplina Urbanística.

### 1.3.4 Clase y categoría de suelo en el Plan General de Ordenación Urbanística de 1993

El Plan General de Ordenación Urbanística de 1993 clasificó los suelos del Asentamiento como Suelo No Urbanizable, en la categoría de Especialmente Protegido Agrícola para su destino a cultivos hortofrutícolas y de plantas ornamentales.

La Normativa de aplicación para dicha zona se encuentra en el Tomo VI, Título IX “Normas del Suelo No Urbanizable”, y Anexo al Capítulo IV, de las Normas Urbanísticas. Como ya se ha indicado anteriormente dicha protección no era debida a las cualidades intrínsecas del territorio ni ha desaparecido a causa de las parcelaciones irregulares.



### 1.3.5 Parcelas y edificaciones existentes

Utilizando la metodología anteriormente mencionada se han identificado las parcelas y las edificaciones, ya sea en parcelas independientes o en conjuntos derivados de divisiones de propiedades en proindiviso con la identificación clara de la finca matriz.

A partir del modelo del estado actual de las propiedades, del modelo de parcelación y de la tipología de las edificaciones realizadas, se han identificado y delimitado dos tipos básicos diferenciados o modelos de ocupación del territorio, que nos permitirán diseñar, en el ámbito de la revisión del Plan, las estrategias y el modelo urbanístico a desarrollar para la efectiva incorporación de las agrupaciones de edificaciones al Plan General en lo referente a los criterios y condiciones para su ordenación. Estos tipos son:

- **AV** Agrupación Vecinal, consecuencia de división en proindiviso de una finca mayor, presentando elementos comunes (normalmente accesos desde otro camino público o privado) que dan servicio a las viviendas. Generalmente presentan un acceso único al conjunto desde caminos o vías existentes. Dimensión media de parcela (aunque se aprecia una importante heterogeneidad) con repercusión de elementos comunes = 450 / 500 m<sup>2</sup>.

- **PI** Parcela Individual, como unidad de uso y frente de fachada a caminos o vías existentes de carácter público, aunque también hay una gran variedad dependiendo de la zona las dimensiones medias de parcela están entre los 550 m<sup>2</sup> y los 1000 m<sup>2</sup>.

Dentro del cómputo de las edificaciones existentes se han incluido las que están en proceso de construcción y no se han tenido en cuenta aquellas localizadas sobre suelos de dominio público, sus servidumbres o los afectados para la ejecución de infraestructuras o Sistemas Generales, ni aquellas incompatibles con el modelo de desarrollo por imposibilitar el trazado coherente de la trama viaria.

### 1.3.6 Estructura de la propiedad del suelo y de las edificaciones

A pesar de que la estructura de la propiedad del suelo pueda aparecer muy fragmentada a causa de las numerosas parcelaciones existentes, que siguen teniendo lugar de forma acelerada, la realidad registral de las fincas es que en muchas de ellas no se han inscrito las subdivisiones realizadas figurando como proindivisos de la finca matriz.

Es decir, el cómputo de las parcelas existentes registral o catastralmente no refleja la realidad de propiedades "privativas" dentro del ámbito.

En cualquier caso, para el cómputo de las parcelas existentes se ha tenido en cuenta tanto los trabajos del Catastro de 2013, la cartografía del 2015 y la ortofoto del 2016, recomponiendo desde esta última las divisiones nuevas. De ello se puede deducir que las parcelas existentes corresponden al siguiente listado:

- Divisiones detectadas hasta el año 2013 .....= 1.034 parcelas
- Propiedades que han sufrido un proceso de división .....= 72 parcelas
- Divisiones realizadas en las 72 par. hasta el año 2016 ...= 373 parcelas

Lo cual nos da un total de parcelas existentes hasta el año 2016 de:

$$1.034 - 72 + 373 = 1.335 \text{ parcelas}$$

En la ortofoto de 2019 incluida en los planos de información se puede comprobar el incremento notable de parcelaciones y edificaciones en el periodo transcurrido entre 2016 y 2019. Dicha ortofoto se aporta a título informativo al no haber prescrito el plazo para la adopción de medidas encaminadas a la restitución de la realidad urbanística alterada en las nuevas edificaciones y parcelaciones.

En cuanto a los usos de las edificaciones prevalecen los usos residenciales en las edificaciones detectadas, muchas de las cuales son primera residencia.

### 1.3.7 Dotaciones y equipamientos. Infraestructuras y servicios

El Asentamiento Urbanístico de "El Zabal" carece de dotaciones o equipamientos, tanto públicos como privados.

Respecto a la dotación de infraestructuras y servicios urbanísticos excepto las 13 zonas denominadas Áreas de Regulación o Reconducción Urbanística (ARU) que delimitaba el Plan General en revisión, el resto carecen de permiso legal para la acometida de energía eléctrica en baja tensión, resolviéndose en una gran mayoría con enganches principalmente clandestinos o documentación de dudosa legalidad. No existen, excepto en las señaladas como ARU infraestructuras de suministro de agua.

En todo el ámbito no existe red de saneamiento ni sistema de depuración de aguas residuales.

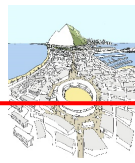
Las parcelas, en general, están dotadas de abastecimiento de agua a través de pozo y el saneamiento se resuelve con pozos o fosas sépticas.

### 1.3.8 Accesibilidad y conexiones exteriores de los servicios urbanísticos

El acceso al Asentamiento Urbanístico de "El Zabal" se produce a través de los antiguos caminos que históricamente han conectado la zona con el núcleo de La Línea y con el área de Torrenueva en sentido sur-norte y entre el actual acceso al núcleo por el polígono industrial y la playa de levante, el Puerto de la Atunara y resto de la barriada histórica del mismo nombre.

En la actualidad los caminos que conforman la trama de cosido del área de "el Zabal" con la ciudad consolidada se encuentran en mal estado, soportando no obstante un fuerte tráfico local entre las barriadas de Santa Margarita y la de La Atunara.





La mayoría de los caminos existentes en el ámbito son privados, lo que dificulta notablemente la conexión del litoral de Levante con el resto del municipio, siendo este uno de los objetivos primordiales del PGOU.

### 1.3.9 Riesgos

El Asentamiento Urbanístico está atravesado por cuatro canales de desagüe de las aguas de lluvia que viniendo de la Sierra Carbonera desembocan en el mar. Durante los trabajos de redacción del Nuevo Plan General se ha realizado un Estudio Hidráulico-Hidrológico, cuyas principales conclusiones se muestran en el documento específico del presente documento de revisión. Dicho estudio concluye que las zonas ocupadas, regularizados los actuales cauces y sus zonas de servidumbre, no están afectadas por riesgos de inundabilidad.

### 1.3.10 Limitaciones derivadas de la legislación sectorial

Aunque el detalle de las afecciones derivadas de la legislación sectorial, sus determinaciones y delimitaciones se encuentran recogidos tanto en la Memoria de Ordenación como en la Normativa del PGOU, se particularizan y enumeran a continuación las que recaen sobre los suelos analizados y que han condicionado o bien la delimitación de la clasificación como suelo urbano no consolidado o la zonificación y normativa de aplicación.

#### **Suelo No Urbanizable por Legislación específica;**

##### Vías pecuarias y lugares asociados (SNUEP-VP)

Las vías pecuarias del término municipal son bienes de dominio público y se clasifican como suelo no urbanizable de especial protección, de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, quedando por ello excluidas de las Áreas de Reforma Interior de los Asentamientos. El anejo de vías pecuarias describe pormenorizadamente cada una de ellas. El perímetro del ámbito conocido como “El Zabal” está afectado por la SNUEP-VP1 Cordel del Zabal Alto y Puerto del Higuerón, de ancho 37,61 m parcialmente deslindada según BOJA nº25 del 7 de febrero de 2006.

##### Recursos hídricos (SNUEP-RH)

El dominio público hidráulico y zonas de servidumbre de los cauces fluviales, lagunas y embalses existentes en el término municipal tienen la consideración de suelo no

urbanizable de especial protección de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente, quedando por ello excluidos de las Áreas de Reforma Interior de los Asentamientos.

El ámbito conocido como el Zabal está atravesado por los siguientes cauces; Arroyo de Zabal Bajo, Arroyo del Negro y Arroyo de los Charcones.

##### Recursos costas (SNUEP-C)

El dominio del litoral de Costas y sus servidumbres públicas estarán sujetos a las determinaciones urbanísticas legalmente establecidas en la Ley de Costas. El Dominio Público Marítimo terrestre queda clasificado como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, quedando indicada en la planimetría tanto la servidumbre de protección como la servidumbre de tránsito y la Línea de Influencia.

##### Carreteras autonómicas (SNUEP-CA)

El Plan clasifica como Suelo No Urbanizable de Especial protección la Carretera Autonómica A-383, desde su acceso al término municipal por el norte hasta su entrada en suelo urbano. Es importante indicar que la delimitación que figura en la planimetría es una delimitación técnica, pendiente de aprobación por el organismo competente. Los terrenos colindantes quedan afectados también por la línea límite de la edificación.

#### **Otras afecciones derivadas de la legislación sectorial;**

##### Ley 43/2003 de Montes

El Suelo No Urbanizable de la Línea de la Concepción ha sufrido en muchas ocasiones incendios de mayor o menor gravedad. Tal y como ha quedado manifestado por el COPT en sus informes durante la redacción del PGOU y queda reflejado en los planos de información y ordenación del PGOU, sobre los suelos incendiados es de aplicación del artículo 50 de la Ley 43/2003 de Montes que prohíbe el cambio de uso de los suelos afectados por el incendio en un periodo de 30 años. Los suelos así afectados en el entorno del Zabal se han clasificado como Suelo No Urbanizable de carácter natural.

## 1.4 DIAGNÓSTICO Y CONCLUSIONES

Tras el análisis pormenorizado de lo expuesto hasta el momento sobre base cartográfica actualizada se han identificado los suelos del asentamiento, así como las



edificaciones que son susceptibles de integración en la ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística como Suelos Urbanos No Consolidados (SUNC), por su estado de consolidación y compatibilidad con el modelo de desarrollo del PGOU y la normativa sectorial de aplicación, concluyéndose lo siguiente:

- La unidad urbanística nº 17 del Zabal delimitada en el PGOU 1993 tenía una extensión de 2.413.455 m<sup>2</sup>
- Dicha unidad estaba clasificada por el PGOU 93 como Suelo No Urbanizable de Especial Protección Agraria, pero los valores que determinaron dicha protección han desaparecido por la modificación de los procesos de producción agraria y no a causa de la propia agrupación de edificaciones.
- El ámbito de agrupaciones irregulares en las cuales por su grado de consolidación y por su integración con los núcleos urbanos existentes se estiman compatibles con el modelo territorial adoptado por el PGOU una vez se adopten las medidas establecidas en este documento tiene una superficie de 1.735.510 m<sup>2</sup> una vez descontados aquellos suelos que se clasifican como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica, y aquellos que son clasificados como suelos urbanizables sectorizados.
- Como puede apreciarse en la planimetría aportada, de esta superficie se encuentran consolidados por las parcelaciones y edificaciones irregulares una superficie de superior a los 2/3, en concreto 1.162.315 m<sup>2</sup> sobre los que se ubican unas 1.136 viviendas existentes (no se han contabilizado las viviendas incompatibles con el modelo de desarrollo del PGOU) susceptibles de ser regularizadas, lo que implica una densidad edificatoria de 10 viv/ha que garantizan la sostenibilidad de la implantación de las infraestructuras, dotaciones y servicios propios del suelo urbano.
- La aptitud del ámbito definido para dotarse de una estructura urbana se justifica en su integración en la estructura urbana existente y en la colindancia con suelos urbanos consolidados y urbanizables sectorizados.
- El PGOU los clasifica como suelos urbanos no consolidados al encontrarlos compatibles con el modelo territorial adoptado y cumplir con las condiciones del artículo 45.1.b) de la Ley 7/2002 *“Estar consolidados en al menos las dos terceras partes del espacio apto para la edificación según la ordenación que el planeamiento general proponga e integrados en la malla urbana en condiciones de conectar con los servicios urbanísticos básicos”*

- Superficie consolidada por parcelación = 1.162.315 m<sup>2</sup>

- Superficie vacía ..... = 573.195 m<sup>2</sup>

Representando la parte consolidada el **66.97%** del suelo del asentamiento, por lo que se cumplimenta la relación 2/3 establecida en el art.45.b de la LOUA para ser considerado en el PGOU en revisión como SUNC.

Por todo lo expuesto se considera que en base a la Ley 7/2002 y el Decreto – Ley 3/2019 de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía **es viable jurídicamente regularizar el ámbito delimitado incorporándolo al PGOU como Suelo Urbano No Consolidado** sin perjuicio de aquellas responsabilidades en que pudieran haber incurrido sus titulares o de la instrucción de otros procedimientos.

En definitiva se trata de una actuación urbanística que reconociendo el diagnóstico de la realidad existente sea capaz de solucionar los importantes problemas que genera, reconduciendo los procesos de desarrollo irregular desde la eficacia de unos instrumentos urbanísticos capaces de transformar dichos procesos irregulares e integrarlos en la estructura general diseñada por la nueva revisión del Plan General, mediante posibilistas actuaciones y eficaces modelos de gestión que garanticen los objetivos de integración y cualificación urbana de los asentamientos dentro de la propia estructura de la ciudad que se propone en el nuevo PGOU.

En cualquier caso, tal y como se establece en el artículo 16.2 del DL 3/2019, para la efectiva incorporación a la ordenación urbanística de los suelos, junto con la aprobación definitiva del PGOU, será necesario el cumplimiento de los deberes y las cargas establecidas en el PGOU, de conformidad con la legislación aplicable y en la forma y plazos que se establecen en el Plan de Etapas.



## 2. MEMORIA DE ORDENACION

### 2.1 INTRODUCCIÓN

Delimitado el Asentamiento de “El Zabal” y en aplicación de la legislación vigente procede la ordenación de los suelos con las premisas consecuencia de la identificación y delimitación de los tipos básicos de ocupación del territorio, que nos permitirán diseñar, en el ámbito de la presente revisión del Plan, las estrategias y el modelo urbanístico a desarrollar.

Como se indicaba anteriormente los tipos básicos de ocupación del territorio son los siguientes:

- **AV** Agrupación vecinal, consecuencia de división en proindiviso de una finca mayor, presentando elementos comunes deficitarios, como la distribución interior. Presentan acceso único al conjunto desde caminos o vías existentes públicas o privadas.

- **PI** Parcela Individual, como unidad de uso y frente de fachada a caminos o vías existentes generalmente públicos y con una parcela privativa generalmente de una mayor dimensión que en el caso interior.

El PGOU identifica como **ON** (Ordenación Nueva) aquellos suelos no colmatados por las parcelaciones irregulares donde pueden desarrollarse nuevas actuaciones urbanísticas que complementen las ordenaciones anteriores y donde se garantice la reserva de los suelos necesarios para parques y jardines, dotaciones, viario y aparcamiento necesarios para reequilibrar el ámbito. El PGOU identifica en dichos ámbitos aquellas edificaciones que por su carácter podrán ser integradas (siempre que la propiedad lo desee) en las nuevas ordenaciones respetando los parámetros y determinaciones contenidos en las ordenanzas.

### 2.2 CRITERIOS DE ORDENACIÓN

Los criterios básicos a respetar al realizar la ordenación y zonificación del Zabal se han adoptado tras analizar pormenorizadamente el proceso de parcelación irregular acontecido en el ámbito, la tipología de las edificaciones y parcelaciones realizadas (de gran heterogeneidad), los condicionantes relacionados con la estructura general del territorio sobre el que se asientan y las propuestas del PGOU para los suelos urbanizables colindantes, las diferencias territoriales entre los suelos cercanos a la A-

383 y los localizadas junto a la costa o los colindantes con el núcleo urbano en la calle Gibraltar o Santa Margarita....

La ordenación planteada también ha tenido en cuenta las carencias dotacionales y de heterogeneidad de usos, y se han establecido como criterios esenciales de ordenación los siguientes:

#### 2.2.1 Incardinación con los objetivos del PGOU

Que definen la estructura general del Territorio y los Sistemas Generales y que, aunque están ampliamente descritos en la memoria de ordenación del PGOU afectan directamente al Zabal en;

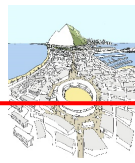
##### Sistema General Viario

Como se ha mencionado en distintos apartados uno de los problemas de territorio Linense, a pesar de su escasa dimensión, es la falta de inter conexión entre los distintos ámbitos que lo conforman, la Sierra con la costa de levante, la playa de poniente con la de levante, el casco urbano y los nuevos desarrollos de Santa Margarita o Alcadesa... Por ello el Plan hace una importante apuesta por estructurar dicho territorio apoyándose en la mejora del Sistema General viario que además de posibilitar el tráfico motorizado reserve suelo para el peatón y el ciclista. Dichos viarios, adscritos para la obtención del suelo y su ejecución a los sectores de suelo urbanizable sectorizado, garantizaran la conexión de las nuevas implantaciones con los Sistemas Generales existentes y previstos, así como con el litoral. Atraviesan el ámbito del Zabal los siguientes Sistemas Generales viarios con las secciones que están definidas en la memoria de ordenación y que por su importancia se han clasificado como Sistemas Generales viarios en Suelos Urbanizables para garantizar su ejecución. Se trata del Camino de Estepona (SGC-V18), Camino de Torrenueva (SGC-V19) y Camino del Cuervo (SGC-V21).

##### Conexión verde Sierra Carbonera – Litoral

Creación de corredores verdes que garanticen la interconexión entre los dos grandes recursos ambientales que tiene el municipio para lo que el PGOU ha delimitado el Parque Agrícola del Zabal (SGEL-18) en un suelo que se ubica transversalmente en la Zona del Zabal comunicando los suelos urbanizables sectorizados del “Eje Norte” con los del sector “Zabal” y “La Campana” en el litoral de levante. Su principal objetivo es recuperar su pasado como suelo agrícola y servir de conexión “verde” entre los nuevos desarrollos previstos, el nuevo acceso a la ciudad y el litoral. La creación de un “Parque





Agrícola” de carácter público desarrollado a través de “Huertos Urbanos”, mediante el correspondiente Reglamento Municipal que garanticen su uso como espacio libre colectivo evoca como paisaje arqueológico el uso agrícola que caracterizó estos suelos y que actualmente ha desaparecido por la extensión de asentamientos irregulares que de forma desordenada se implantaron en los mismos.

Dentro de la estrategia conexión Sierra / Litoral también se enmarca la clasificación del Parque fluvial del Zabal (SGEL-19) que acompaña al cauce de uno de los numerosos arroyos que bajan de la Sierra Carbonera.



Dibujo de los Corredores Verdes en la trama urbana de las zonas del Zabal como elementos estructurantes de las ordenaciones propuestas.

### Recuperación del litoral

Y localizando la reserva de Espacios Libres Locales en la zona de Servidumbre del Litoral tal y como establece el artículo 17.7 de la Ley 7/2002 para garantizar su uso y disfrute público. Así mismo en la Zona de Influencia del Litoral se evitará la urbanización continua y las pantallas de edificación.

La ordenación pormenorizada del Zabal respetará y potenciará estos objetivos y además tendrá en cuenta;

### 2.2.2 División del territorio en unidades menores

La división del territorio en unidades menores, con el fin de programar actuaciones realistas, resolviendo las cesiones de zonas verdes y equipamientos distribuidas homogéneamente por todo el territorio teniendo en cuenta las actuaciones previstas por el PGOU en los suelos urbanizables colindantes.

Las áreas quedan delimitadas, de forma natural, por los Suelos No Urbanizables de Especial protección existentes, así como por los Sistemas Generales mencionados anteriormente que atraviesan el ámbito de “El Zabal”.

### 2.2.3 Ordenanzas en las zonas ON

Promover un amplio y flexible abanico de tipologías edificatorias (ordenanzas) en las zonas de Ordenación Nueva que permitan adaptarse a lo largo del tiempo a las variaciones en la demanda, incrementen la densidad general del ámbito para garantizar la viabilidad de la implantación de servicios y faciliten la obtención de dotaciones y zonas verdes.

### 2.2.4 Heterogeneidad de usos

Implementar una lista extensa de usos compatibles con la vivienda, y establecer la reserva de parcelas para usos terciarios diseminados por el ámbito.

### 2.2.5 Usos turísticos en el litoral

Implantación usos turísticos en los suelos vacantes del frente litoral. Este último criterio se hace en consonancia con el artículo 56.10 del Plan de Ordenación del Territorio del Campo de Gibraltar que establece como directriz para los nuevos desarrollos la prohibición de implantar usos residenciales o industriales en la zona de Influencia del Litoral.

### 2.2.6 Regeneración ambiental y sostenibilidad

Establecer los mecanismos necesarios para corregir de forma inmediata la contaminación del subsuelo del ámbito, eliminando los pozos y fosas sépticas y favoreciendo los sistemas autónomos que permitan recuperar la calidad del acuífero contaminado. Dichas acciones sobre las infraestructuras deberán resolverse simultáneamente con el reconocimiento de las parcelas y edificaciones existentes.

Implantar modelos de infraestructuras que propicien la implantación de modelos autónomos y autosuficientes, Energía Solar, Potabilización del Agua modulada sobre pozos singulares de captación, sistemas de saneamiento ecológicos autónomos ya sean individuales o colectivos, minimización de los trazados y tipos de vías locales apoyadas, en su mayoría, en los trazados existentes mejorados, iluminación



fotovoltaica, etc. permitiéndose en cualquier caso un cierto grado de graduación de tiempos para conseguir la implantación de los mismos, independizando el reconocimiento y la ejecución de las unidades de vivienda existentes de la puesta en funcionamiento de infraestructuras generales de difícil y costosa ejecución y mantenimiento.

### 2.2.7 Parcelaciones y edificaciones existentes

Mantenimiento y resolución de las edificaciones existentes compatibles con los criterios mencionados anteriormente y que no estén afectadas, tanto por los Sistemas Generales el trazado de la Red Viaria o de Espacios Libres o el Dominio Público (Hidráulico, Costas, Vías Pecuarias, Carreteras Autonómicas) o sus servidumbres o sean incompatibles con el modelo de desarrollo previsto por interferir en los trazados viarios necesarios desde el punto de vista local.

Las edificaciones consideradas “existentes” son aquellas que han sido identificadas como “parcela edificada”, “parcela en construcción” y “edificación existente” en la planimetría del documento (planos AO.02.01 / AO.02.18).

A los efectos de regularización e incorporación al planeamiento no podrá tener la consideración de “edificación existente” ninguna edificación que no aparezca en la ortofoto de 2019 que acompaña a este documento o que este afectada por Sistemas Generales, dominios públicos o trazados viarios locales.

La consideración de edificación existente se hace sin perjuicio de las consideraciones legales relativas a la prescripción de acciones para la restitución de la realidad urbanística alterada, ya que el criterio que articula el título III del DL3/2019 se basa en su compatibilidad con el modelo de desarrollo sin perjuicio de aquellas responsabilidades en que pudieran haber incurrido sus titulares o de la instrucción de otros procedimientos.

Como ya se ha mencionado la ordenación pormenorizada establece dos tipos de situaciones diferenciadas (u ordenanzas) para las parcelaciones y edificaciones irregulares existentes que reconoce.

Las parcelas individuales (PI); unidades de parcela y vivienda con frente de fachada a viario público y que no tienen constituida servidumbre de paso (física o registralmente) con respecto a ninguna otra parcela.

Las agrupaciones vecinales (AV) que provienen del proindiviso de una finca mayor. Muchas de ellas presentan elementos comunes para su distribución interior de acceso

a las viviendas con un acceso único al conjunto desde vías existentes, en muchos casos caminos privados. Dichas parcelas tendrán la consideración de AV independientemente de que alguna de ellas tenga su frente a viario público y se gestionaran e inscribirán de acuerdo con la Ley de Propiedad Horizontal en la que las unidades independientes mantendrán un coeficiente proporcionado sobre los elementos comunes. Los viarios de acceso a las parcelas privativas no tendrán la consideración de suelo público y la regularización de acometidas se realizará conjuntamente por la unidad vecinal. Cuando en este documento se mencionan las dimensiones de parcela de las mismas, esta superficie comprende la superficie privativa más la parte proporcional de elementos comunes. El acceso a las infraestructuras y servicios en esta ordenanza se producirá por Agrupación vecinal y no por vivienda.

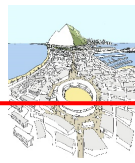
Dentro de las parcelas zonificadas como ON se identifican edificaciones que podrán ser integradas en las nuevas ordenaciones con unas determinadas condiciones que quedan concretadas en la Normativa particular de este documento.

### 2.3 DELIMITACION DE LAS AREAS DE REFORMA INTERIOR

Una vez establecido el ámbito del Asentamiento a regularizar conforme a los criterios y metodología descritos anteriormente, el territorio ha quedado subdividido en distintas áreas delimitadas por los Sistemas Generales de espacios Libres y viarios descritos, los suelos No Urbanizables de Especial Protección por legislación sectorial y los principales caminos públicos existentes.

Con el objetivo de facilitar la gestión y ejecución de la ordenación propuesta estos ámbitos cuando su tamaño o las características de la zonificación prevista lo ha aconsejado se han subdividido a su vez hasta dar lugar a 48 Áreas de Reforma Interior de Asentamientos (ARIAS).

En cualquier caso, la presente ordenación pormenorizada autoriza a que mediante las figuras de los Estudios de Detalle y el procedimiento de delimitación de Unidades de Ejecución se puedan redefinir, agrupar o segregar una o varias manzanas o parcelas siempre que se mantenga la viabilidad económica y técnica de los desarrollos afectados y no quede comprometida la obtención de las dotaciones definidas por la ordenación pormenorizada. Todo ello con el objetivo último de facilitar las actuaciones y desarrollos, que deberán estar controlados desde la iniciativa pública municipal.



En los otros tres ámbitos a regularizar se ha delimitado un área de reforma interior (ARIA) por cada uno de los ámbitos.

## 2.4 USOS, TIPOLOGÍAS Y ORDENANZAS

### 2.4.1 Usos pormenorizados

Los usos pormenorizados lucrativos previstos en las Áreas de Reforma Interior son los siguientes;

- Residencial en tipologías de mediana y baja densidad tanto en parcelas unifamiliares como plurifamiliares y en vivienda libre o con algún régimen de protección.
- Terciario; como uso compatible con el residencial en determinadas ordenanzas y en asignación de parcelas específicas para la implantación del uso terciario comercial, aunque con un amplio abanico usos compatibles.
- Turístico; como uso compatible con el residencial en determinadas ordenanzas y como uso principal en las parcelas vacantes colindantes con la Servidumbre de Protección del Dominio Público Marítimo Terrestre identificadas en este documento. El uso turístico comprende todos los usos identificados como tales por la Ley de Turismo de Andalucía Ley 13/2011 de 23 de diciembre y podrán ser implantados indistintamente en las parcelas calificadas como de uso turístico siempre que no se incrementen las edificabilidades, y aprovechamientos asignados a la parcela correspondiente o se reduzcan las cesiones previstas.

Los usos no lucrativos previstos por la presente ordenación pormenorizada, cuyas características y determinaciones coinciden con las establecidas por el PGOU en su Normativa, son los siguientes;

- Espacio Libres de dominio y uso publico
- Servicios de Interés Público y Social, que comprende usos deportivos, administrativos, sanitarios, sociales, docentes...
- viario público y aparcamiento...

### 2.4.2 Tipologías y ordenanzas edificatorias.

La presente ordenación pormenorizada contempla tres ordenanzas (PI, AV y ON) establecidas expresamente para la ordenación de los usos residenciales y turísticos de las ARIA.

(PI) Parcela Individual;

(AV) Agrupación Vecinal

(ON – UE) Ordenación nueva/ Unifamiliar exenta

(ON- UA) Ordenación nueva /Unifamiliar adosada

(ON-PM) Ordenación nueva/ Poblado Mediterráneo, de aplicación para la ordenación de la edificación tanto para el uso residencial como para el turístico.

La definición y características de cada una de estas ordenanzas se encuentra en la Normativa particular de este documento.

En los usos no amparados por estas ordenanzas se estará a lo dispuesto por el PGOU en su Normativa.

### 2.4.3 Análisis ponderado de alternativas.

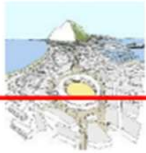
Por las características de las agrupaciones de viviendas existentes en los ámbitos, las afecciones de los distintos dominios públicos y de la normativa sectorial y supramunicipal, así como las determinaciones de ordenación de carácter estructural del PGOU en el cual se incardina la ordenación propuesta, no se plantean alternativas posibles ya que dichos condicionantes establecen una jerarquía clara en la ordenación eliminando la posibilidad de generar alternativas diferentes.

En el apartado anterior se han definido los criterios de ordenación que se concretan como la alternativa optima con los parámetros y premisas vinculantes.

### 2.4.4 Cuadro de Determinaciones pormenorizadas de ordenación

A continuación, se presentan las determinaciones de ordenación pormenorizada de cada una de las Áreas de Reforma Interior de Asentamiento (ARIA) establecidas en este PGOU.

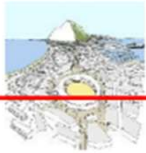




CUADRO DE DETERMINACIONES Y APROVECHAMIENTOS AREAS DE REFORMA INTERIOR ASENTAMIENTOS (ARIA)														
Area de Reforma Interior	Parcela	Superficie m²s	Uso Pormenorizado	Ordenanza	le m²s/m²t	Techo max. m²t	Techo a ejecutar	Techo existente	Densidad viv./ha.	viv. máx. nº	Viviendas Existentes nº	Viviendas Nuevas nº	VPO m²t	Condiciones
ARIA 01	PI-01	10.396	Residencial	PI	0,22	2.310	0	2.310	20	21	21	0	NO	Cesión de suelo para la regularizacion de viario,
	ON-01	4.003	Residencial	UE3	0,30	1.201	a justificar en el ED/ anteproyecto		15	6	4	2	NO	Cesión de suelo para la regularizacion de viario, obtencion de EL-01 y SIPS -01
	ON-02	10.315	Residencial	UE3	0,30	3.095	a justificar en el ED/ anteproyecto		11	11	6	5	NO	Cesión de suelo para la regularizacion de viario, obtencion de EL-01 y SIPS -01
	SIPS 01	723	S.I.P.S	UE3	0,30	217	a justificar en el ED/ anteproyecto		11	1		1	NO	El techo correspondiente se materializará en la parcela ON-01A y ON-01B
	EL-01	2.837	Zona Verde Local	UE3	0,30	851	a justificar en el ED/ anteproyecto		11	3		3	NO	El techo correspondiente se materializará en la parcela ON-01A y ON-01B
	VIARIO	5.545	viario	Viario										
	ARIA 01	33.819	Residencial		0,23	7.673	5.363	2.310	68	42	31	11	NO	
ARIA 02	PI-02	11.720	Residencial	PI	0,22	2.530	220	2.310	20	23	21	2	NO	Cesión de suelo para la regularizacion de viario, obtencion de EL-02
	EL-02	2.504	Zona Verde Local	Espacios Libres	0,23	576	a justificar en el ED/ anteproyecto		15	4	0	4	NO	Obtencion con cargo a los aprovechamientos materializados en PI-02
	VIARIO	7.518	Viario	Viario										
	ARIA 02	21.742	Residencial		0,14	3.106	796	2.310	12	27	21	6	NO	
ARIA 03	PI-03	15.735	Residencial	PI	0,24	3.720	1.395	2.325	15	24	15	9	NO	Cesión de suelo para la regularizacion de viario y obtencion y ejecución de EL-03
	SIPS	1.001	S.I.P.S	S.I.P.S									NO	parcela que ya es titularidad municipal
	EL-03	2.128	Zona Verde Local	Espacios Libres	0,21	447	a justificar en el ED/ anteproyecto		15	3		3	NO	El techo correspondiente se materializará en la parcela PI-03
	VIARIO	5.652	Viario	Viario										
	ARIA 03	24.516	Residencial		0,17	4.167	1.842	2.325	11	27	15	12	NO	
ARIA 04	AV-04A	10.600	Residencial	AV	0,24	2.560	0	2.560	15	16	16	0	NO	Cesión de suelo para la regularizacion de viario.
	ON-04A	6.592	Residencial	PM	0,40	2.637	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	20	2	18	791	Cesion y ejecución de viario y EL-04 . Edificación alineada a vial en la Calle Cartagena con posibilidad de bajos de uso terciario comercial.
	EL-04	1.000	Zona Verde Local	Espacios Libres	0,40	400	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	3		3	120	El techo correspondiente se materializará en la parcela ON-04A
	VIARIO	829	Viario	Viario										
	ARIA 04	19.021			0,29	5.597	3.037	2.560	20	39	18	21	911	
ARIA 05	AV-05A	15.955	Residencial	AV	0,29	4.550	0	4.550	16	26	26	0	NO	Cesión de suelo para la regularizacion de viario.
	PI-05A	2.383	Residencial	PI	0,20	480	0	480	17	4	4	0	NO	Cesión de suelo para la regularizacion de viario.
	ON-05A	2.948	Residencial	PM	0,40	1.179	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	9	2	7	354	Cesion y ejecución de viario y EL-05. Edificación alineada a vial en la Calle Cartagena con posibilidad de bajos de uso terciario comercial.

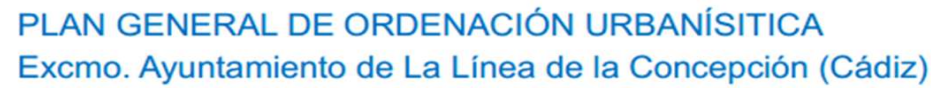


CUADRO DE DETERMINACIONES Y APROVECHAMIENTOS AREAS DE REFORMA INTERIOR ASENTAMIENTOS (ARIA)														
Area de Reforma Interior	Parcela	Superficie m <sup>2</sup> s	Uso Pormenorizado	Ordenanza	le m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t	Techo max. m <sup>2</sup> t	Techo a ejecutar	Techo existente	Densidad viv./ha.	viv. máx. nº	Viviendas Existentes nº	Viviendas Nuevas nº	VPO m <sup>2</sup> t	Condiciones
	EL-05	742	Zona Verde Local	Espacios Libres	0,40	297	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	2		2	89	El techo correspondiente se materializará en la parcela ON-05A
	VIARIO	1.546	Viario	Viario										
	ARIA 05	23.574			0,28	6.506	1.476	5.030	17	41	32	9	443	
ARIA 06	AV-06A	8.449	Residencial	AV	0,29	2.475	0	2.475	18	15	15	0	NO	Cesión de suelo para la regularizacion de viario.
	ON-06A	3.985	Residencial	PM	0,40	1.594	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	12	0	12	478	Cesion y ejecución de viario y EL-06 . Edificación alineada a vial en la Calle Cartagena con posibilidad de bajos de uso terciario comercial.
	EL-06	1.006	Zona Verde Local	Espacios Libres	0,40	402	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	3		3	121	El techo correspondiente se materializará en la parcela ON-06A
	VIARIO	1.858	Viario	Viario										
	ARIA 06	15.298			0,29	4.471	1.996	2.475	20	30	15	15	599	
ARIA 07	PI-07A	5.917	Residencial	PI	0,17	1.000	200	800	8	5	4	1	NO	Cesión de suelo para la regularizacion de viario.
	ON-07A	3.812	Residencial	PM	0,40	1.525	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	11	0	11	457	Cesion de parcela SIPS-07A y cesión y ejecución de viario.
	ON-07B	10.432	Residencial	PM	0,40	4.173	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	31	1	30	1.252	Cesion y ejecución de viario y EL-07B.
	ON-07C	5.659	Residencial	PM	0,40	2.264	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	17	1	16	679	Cesion y ejecución de viario y EL-07C.
	ON-07D	6.114	Residencial	PM	0,40	2.446	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	18	2	16	734	Cesion y ejecución de viario y EL-07D.
	SIPS-07A	956	S.I.P.S	S.I.P.S	0,40	382	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	3		3	115	El techo correspondiente se materializará en la parcela ON-07A
	EL-07B	2.300	Zona Verde Local	Espacios Libres	0,40	920	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	7		7	276	El techo correspondiente se materializará en la parcela ON-07B
	EL-07C	1.255	Zona Verde Local	Espacios Libres	0,40	502	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	4		4	151	El techo correspondiente se materializará en la parcela ON-07C
	EL-07D	950	Zona Verde Local	Espacios Libres	0,40	380	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	3		3	114	El techo correspondiente se materializará en la parcela ON-07D
	VIARIO	2.943	Viario	Viario										
	ARIA 07	40.338			0,34	13.591	12.791	800	25	99	8	91	3.777	
ARIA 08	AV-08A	6.335	Residencial	AV	0,25	1.575	0	1.575	14	9	9	0	NO	Cesión de suelo para la regularizacion de viario.
	PI-08A	7.355	Residencial	PI	0,36	2.648	1.208	1.440	15	11	6	5	NO	Cesión de suelo para la regularizacion de viario y obtención de SIPS 08
	SIPS-08	1.793	S.I.P.S	S.I.P.S										Obtencion con cargo a los aprovechamientos objetivos pendientes de materializar en PI08A
	VIARIO	78	Viario	Viario										
	ARIA 08	15.561			0,27	4.223	1.208	3.015	13	20	15	5	0	



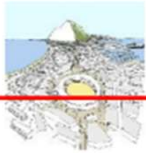
CUADRO DE DETERMINACIONES Y APROVECHAMIENTOS AREAS DE REFORMA INTERIOR ASENTAMIENTOS (ARIA)

Area de Reforma Interior	Parcela	Superficie m <sup>2</sup> s	Uso Pormenorizado	Ordenanza	le m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t	Techo max. m <sup>2</sup> t	Techo a ejecutar	Techo existente	Densidad viv./ha.	viv. máx. nº	Viviendas Existentes nº	Viviendas Nuevas nº	VPO m <sup>2</sup> t	Condiciones
ARIA 09	PI-09A	3.958	Residencial	PI	0,24	960	0	960	15	6	6	0	NO	Cesión de suelo para la regularizacion de viario. Cesión de la parcela SIPS 09
	TH-09A	2.576	Turistico	Existente		1.700	Existente						NO	Cesión de la parcela SIPS 09
	ON-09A	4.331	Residencial	PM	0,40	1.732	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	13	0	13	520	Cesion de suelo SIPS 09 y para cesión y ejecución de viario y de EL-09. Edificación alineada a lindero publico.
	EL-09	828	Zona Verde Local	Espacios Libres	0,40	331	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	2		2	99	El techo correspondiente se materializará en la parcela ON-09A
	SIPS-09	420	S.I.P.S	S.I.P.S	0,40	168	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	1		1	50	El techo correspondiente se materializará en la parcela ON-09A
	VIARIO	833	Viario	Viario										
	ARIA 09	12.946			0,38	4.892	3.932	960	18	23	6	17	669	
ARIA 10	AV-10A	7.007	Residencial	AV	0,24	1.680	0	1.680	17	12	12	0	NO	Cesión de suelo para la regularizacion de viario.
	PI-10A	5.370	Residencial	PI	0,19	1.000	0	1.000	9	5	5	0	NO	Cesión de suelo para la regularizacion de viario.
	ON-10A	8.814	Residencial	PM	0,40	3.526	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	26	1	25	1.058	Cesión de suelo para la regularizacion de viario. Cesión de SIPS-10
	ON-10B	5.342	Residencial	PM	0,40	2.137	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	16	0	16	641	Cesión de suelo para la regularizacion de viario. Cesión y ejecución de EL-10
	SIPS-10	1.178	S.I.P.S	S.I.P.S	0,40	471	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	4		4	141	El techo correspondiente se materializará en la parcela ON-10A
	EL-10	2.906	Zona Verde Local	Espacios Libres	0,40	1.162	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	9		9	349	El techo correspondiente se materializará en la parcela ON-10B
	VIARIO	980	Viario	Viario										
	ARIA 10	31.597			0,32	9.976	7.296	2.680	23	72	18	54	2.189	
ARIA 11	AV-11A	7.164	Residencial	AV	0,28	2.015	0	2.015	18	13	13	0	NO	Cesión de suelo para la regularizacion de viario.
	AV-11B	11.227	Residencial	AV	0,31	3.520	0	3.520	20	22	22	0	NO	Cesión de suelo para la regularizacion de viario.
	AV-11C	4.678	Residencial	AV	0,24	1.120	0	1.120	15	7	7	0	NO	Cesión de suelo para la regularizacion de viario.
	AV-11D	3.194	Residencial	AV	0,22	700	0	700	13	4	4	0	NO	Cesión de suelo para la regularizacion de viario.
	PI-11A	1.904	Residencial	PI	0,37	700	0	700	26	5	5	0	NO	Cesión de suelo para la regularizacion de viario.
	ON-11A	9.348	Residencial	UE2/UA2	0,35	3.272	a justificar en el ED/ anteproyecto		15	14	8	6	NO	Cesión de suelo para la regularizacion de viario. Cesión y ejecución de EL-11A
	ON-11B	8.336	Residencial	PM	0,40	3.334	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	25	0	25	1.000	Cesión de suelo para la regularizacion de viario. Cesión y ejecución de viario y EL-11B
	ON-11C	5.349	Residencial	PM	0,40	2.140	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	16	0	16	642	Cesión de suelo para la regularizacion de viario. Cesión y ejecución de viario y EL-11C
	ON-11D	3.902	Residencial	UA1	0,40	1.561	a justificar en el ED/ anteproyecto		27	11	0	11	468	Cesión de suelo para la regularizacion de viario. Cesión y ejecución de EL-11D



**ESTUDIO SEGUI**  
ARQUITECTURA Y PLANEAMIENTO  
[www.estudiosegui.com](http://www.estudiosegui.com)

[illegible]



CUADRO DE DETERMINACIONES Y APROVECHAMIENTOS AREAS DE REFORMA INTERIOR ASENTAMIENTOS (ARIA)														
Area de Reforma Interior	Parcela	Superficie m²s	Uso Pormenorizado	Ordenanza	le m²s/m²t	Techo max. m²t	Techo a ejecutar	Techo existente	Densidad viv./ha.	viv. máx. nº	Viviendas Existentes nº	Viviendas Nuevas nº	VPO m²t	Condiciones
	ARIA 13	33.470			0,25	8.502	3.737	4.765	17	55	33	22	697	
ARIA 14	PI-14A	6.719	Residencial	PI	0,30	2.015	0	2.015	19	13	13	0	NO	Cesión de suelo para la regularizacion de viario.
	ON-14A	8.287	Residencial	UE2/UA2	0,35	2.900	a justificar en el ED/ anteproyecto		15	12	1	11	NO	Cesion y ejecución de viarios perimetrales.
	ON-14B	7.069	Residencial	UE2/UA2	0,35	2.474	a justificar en el ED/ anteproyecto		15	11	3	8	NO	Cesion de suelo para la ejecución de viario y cesión y ejecución de EL-14
	EL-14	2.359	Zona Verde Local	Espacios Libres	0,35	826	a justificar en el ED/ anteproyecto		15	4		4	NO	El techo correspondiente se materializará en la parcela ON-14B
	VIARIO	4.586	Viario	Viario										
	ARIA 14	29.020			0,28	8.215	6.200	2.015	14	40	17	23	0	
ARIA 15	AV-15A	3.114	Residencial	AV	0,30	920	0	920	26	8	8	0	NO	Cesión de suelo para la regularizacion de viario.
	AV-15B	9.026	Residencial	AV	0,27	2.465	0	2.465	19	17	17	0	NO	Cesión de suelo para la regularizacion de viario.
	PI-15A	3.083	Residencial	PI	0,21	660	0	660	10	3	3	0	NO	Cesión de suelo para la regularizacion de viario.
	ON-15A	5.855	Residencial	PM	0,40	2.342	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	18	0	18	703	Cesion de suelo para la ejecución de viario y cesión y ejecución de EL-15
	EL-15	3.309	Zona Verde Local	Espacios Libres	0,40	1.324	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	10		10	397	El techo correspondiente se materializará en la parcela ON-15A
	VIARIO	1.187	Viario	Viario										
	ARIA 15	25.574			0,30	7.711	3.666	4.045	22	55	28	27	1.100	
ARIA 16	ON-16A	23.320	Residencial	PM	0,38	8.862	a justificar en el ED/ anteproyecto		32	75	2	73	2.658	Cesion de suelo para SIPS 16 cesión y ejecución de viario y de EL-16 A Y B
	EL-16A	4.411	Zona Verde Local	Espacios Libres	0,38	1.676	a justificar en el ED/ anteproyecto		32	14		14	503	El techo correspondiente se materializará en la parcela ON-16A
	EL-16B	3.478	Zona Verde Local	Espacios Libres	0,38	1.322	a justificar en el ED/ anteproyecto		32	11		11	396	El techo correspondiente se materializará en la parcela ON-16A
	SIPS-16	1.638	S.I.P.S	S.I.P.S	0,38	622	a justificar en el ED/ anteproyecto		32	5		5	187	El techo correspondiente se materializará en la parcela ON-16A
	VIARIO	1.549	Viario	Viario										
	ARIA 16	34.396			0,36	12.482	12.482	0	31	105	2	103	3.745	
ARIA 17	PI-17A	6.587	Residencial	PI	0,36	2.400	0	2.400	23	15	15	0	NO	Cesion suelo para regularizacion de viario
	ON-17A	8.528	Residencial	UE2/UA2	0,35	2.985	a justificar en el ED/ anteproyecto		15	13	0	13	NO	cesion de suelo y ejecución de viario y EL 17
	ON-17B	14.300	Residencial	PM	0,40	5.720	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	43	1	42	1.716	cesion de suelo y ejecución de viario y EL 17
	EL-17	7.345	Zona Verde Local	Espacios Libres	0,40	2.938	a justificar en el ED/ anteproyecto		32	24		24	881	El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-17A y ON-17B





CUADRO DE DETERMINACIONES Y APROVECHAMIENTOS AREAS DE REFORMA INTERIOR ASENTAMIENTOS (ARIA)

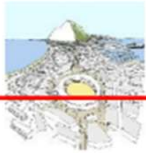
Area de Reforma Interior	Parcela	Superficie m <sup>2</sup> s	Uso Pormenorizado	Ordenanza	le m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t	Techo max. m <sup>2</sup> t	Techo a ejecutar	Techo existente	Densidad viv./ha.	viv. máx. nº	Viviendas Existentes nº	Viviendas Nuevas nº	VPO m <sup>2</sup> t	Condiciones
	VIARIO	5.197	Viario	Viario	0,40	2.079	a justificar en el ED/ anteproyecto		32	17		17	624	El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-17A y ON-17B
	ARIA 17	41.957			0,38	16.122	13.722	2.400	26	111	16	95	3.221	
ARIA 18	AV-18A	7.490	Residencial	AV	0,30	2.280	0	2.280	25	19	19	0	0	Cesion suelo para regularizacion de viario
	PI-18A	6.681	Residencial	PI	0,22	1.485	0	1.485	16	11	11	0	NO	Cesion suelo para regularizacion de viario
	PI-18B	3.079	Residencial	PI	0,22	675	0	675	10	3	3	0	NO	Cesion suelo para regularizacion de viario
	ON-18A	13.664	Residencial	PM	0,40	5.466	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	41		41	1.640	Cesion de suelo y ejecucion de viario y EL18
	EL-18	2.241	Zona Verde Local	Espacios Libres	0,40	896	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	7		7	269	El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-18A
	VIARIO	4.876	Viario	Viario	0,40	1.950	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	15		15	585	El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-18A
	ARIA 18	38.031			0,34	12.752	8.312	4.440	25	95	33	62	2.494	
ARIA 19	AV-19A	3.850	Residencial	AV	0,24	910	260	650	18	7	5	2	NO	cesion de suelo para regularizacion de viario y para SIPS 19
	PI-19A	18.329	Residencial	PI	0,20	3.600	0	3.600	5	10	10	0	NO	cesion de suelo para la regularizacion de viario
	PI-19B	9.318	Residencial	PI	0,24	2.250	0	2.250	10	9	9	0	NO	cesion de suelo para la regularizacion de viario
	ON-19A	3.502	Residencial	PM	0,40	1.401	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	11	0	11	420	Cesion de suelo y ejecucion de viario camino del cuervo y EL19
	ON-19B	3.612	Residencial	PM	0,40	1.445	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	11	0	11	433	Cesion de suelo y ejecucion de viario camino del cuervo y EL19
	EL-19	5.042	Zona Verde Local	Espacios Libres	0,40	2.017	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	15		15	605	El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-19A y ON-19B
	SIPS-19	845	S.I.P.S	S.I.P.S	0,24	203	a justificar en el ED/ anteproyecto		18	2		2	NO	El techo correspondiente se materializará en las parcela AV-19A
	VIARIO	3.270	Viario	Viario										
	ARIA 19	47.768			0,25	11.825	5.325	6.500	13	64	24	40	1.459	
ARIA 20	AV-20A	2.952	Residencial	PI	0,17	500	0	500	14	4	4	0	NO	Cesion de suelo para regularizacion de viario
	ON-20A	15.051	Residencial	PM	0,40	6.020	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	45	0	45	1.806	Cesion de suelo y ejecucion de viario, cesion de suelo para SIPS-20
	TC-20	4.829	Terciario	Terciario Comercial	0,55	2.656								cesion de suelo para viario y ejecución y cesión de aparcamiento
	SIPS-20	3.142	S.I.P.S	S.I.P.S	0,40	1.257	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	9		9	377	El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-20A
	VIARIO	1.807	Viario	Viario										
	ARIA 20	27.781			0,38	10.433	9.933	500	21	59	4	55	2.183	





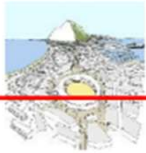
**ESTUDIO SEGUI**  
ARQUITECTURA Y PLANEAMIENTO  
[www.estudiosegui.com](http://www.estudiosegui.com)

[illegible]



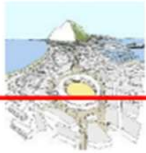
CUADRO DE DETERMINACIONES Y APROVECHAMIENTOS AREAS DE REFORMA INTERIOR ASENTAMIENTOS (ARIA)

Area de Reforma Interior	Parcela	Superficie m <sup>2</sup> s	Uso Pormenorizado	Ordenanza	le m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t	Techo max. m <sup>2</sup> t	Techo a ejecutar	Techo existente	Densidad viv./ha.	viv. máx. nº	Viviendas Existentes nº	Viviendas Nuevas nº	VPO m <sup>2</sup> t	Condiciones
	ARIA 24	43.527			0,34	14.607	14.607	0	25	110	2	108	4.382	
ARIA 25	AV-25A	1.915	Residencial	AV	0,63	1.200	0	1.200	31	6	6	0	NO	Cesion de suelo para la regularizacion de viario
	ON-25A	7.626	Residencial	UE2/UA2	0,35	2.669	a justificar en el ED/ anteproyecto		15	11	0	11	801	Cesion y ejecucion de viario adyacente
	ON-25B	7.537	Residencial	UE2/UA2	0,35	2.638	a justificar en el ED/ anteproyecto		15	11	1	10	791	Cesion de suelo para la regularizacion de viario y para obtención de EL-25. Ejecución del viario norte del area.
	ON-25C	4.152	Residencial	PM	0,40	1.661	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	12	1	11	498	Cesion de suelo para la regularizacion de viario y para EL-25
	ON-25D	11.300	Residencial	PM	0,40	4.520	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	34	1	33	NO	Cesion de suelo y ejecución de viario y EL-25
	ON-25E	5.927	Residencial	UE2/UA2	0,35	2.074	a justificar en el ED/ anteproyecto		15	9	0	9	622	Cesion de suelo y ejecución de viario
	TC-25	822	Terciario	Terciario Comercial	0,55	452								cesion de suelo para viario y ejecución y cesión de aparcamiento
	EL-25	2.510	Zona Verde Local	Espacios Libres	0,40	1.004	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	8		8	301	El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-25B, ON-25C y ON-25D
	VIARIO	5.770	Viario	Viario										
	ARIA 25	47.559			0,34	16.218	15.018	1.200	19	92	9	83	3.014	
ARIA 26	PI-26A	10.429	Residencial	PI	0,31	3.200	160	3.040	19	20	19	1	NO	cesion de suelo para la regularizacion de viario
	PI-26B	4.015	Residencial	PI	0,22	900	0	900	7	3	3	0	NO	cesion de suelo para la regularizacion de viario
	TH-26A	4.045	Turistico	PM	0,70	2.832							NO	Cesion de suelo para la regulariacion de viario, cesion y ejecucion de EL-26
	ON-26A	3.864	Residencial	UA1	0,40	1.546	a justificar en el ED/ anteproyecto		27	10	0	10	464	Cesion de suelo y ejecucion de viario en el limite de la unidad ARIA 27
	EL-26	1.699	Zona Verde Local	Espacios Libres	0,70	1.189	a justificar en el ED/ anteproyecto						NO	El techo correspondiente se materializará en las parcela TH-26A
	VIARIO	3.523	Viario	Viario										
	ARIA 26	27.575			0,35	9.666	5.726	3.940	12	33	22	11	464	
ARIA 27	PI-27A	1.668	Residencial	PI	0,36	600	0	600	36	6	6	0	NO	cesion de suelo para la regularizacion de viario
	PI-27B	9.733	Residencial	PI	0,36	3.520	0	3.520	23	22	22		NO	cesion de suelo para la regularizacion de viario
	ON-27A	7.849	Residencial	PM	0,40	3.140	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	24	0	24	942	Cesion de suelo y ejecucion de viarios interiores , cesion y ejecucion de EL-27
	ON-27B	4.852	Residencial	UA1	0,40	1.941	a justificar en el ED/ anteproyecto		27	13	2	11	582	Cesion de suelo y ejecucion de viarios interiores , cesion y ejecucion de EL-27
	TC-27	1.038	Terciario	Terciario Comercial	0,55	571								cesion de suelo para viario y ejecución y cesión de aparcamiento
	EL-27	1.870	Zona Verde Local	Zona Verde Local	0,40	748			30	6		6	224	El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-27A y ON-B



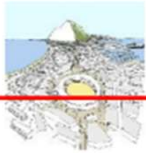
CUADRO DE DETERMINACIONES Y APROVECHAMIENTOS AREAS DE REFORMA INTERIOR ASENTAMIENTOS (ARIA)

Area de Reforma Interior	Parcela	Superficie m <sup>2</sup> s	Uso Pormenorizado	Ordenanza	le m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t	Techo max. m <sup>2</sup> t	Techo a ejecutar	Techo existente	Densidad viv./ha.	viv. máx. nº	Viviendas Existentes nº	Viviendas Nuevas nº	VPO m <sup>2</sup> t	Condiciones
	VIARIO	3.721		Viario										
	ARIA 27	30.731			0,34	10.519	6.399	4.120	23	70	30	40	1.749	
ARIA 28	AV-28A	11.350	Residencial	AV	0,26	2.960	0	2.960	14	16	16	0	NO	Cesion de suelo para la regularizacion de viario
	AV-28B	1.353	Residencial	AV	0,33	450	0	450	22	3	3	0	NO	Cesion de suelo para la regularizacion de viario
	PI-28A	1.163	Residencial	PI	0,21	250	0	250	9	1	1	0	NO	Cesion de suelo para la regularizacion de viario
	PI-28B	4.309	Residencial	PI	0,25	1.080	0	1.080	14	6	6	0	NO	Cesion de suelo para la regularizacion de viario
	ON-28A	7.184	Residencial	UE2/UA2	0,35	2.514	a justificar en el ED/ anteproyecto		15	11	2	9	NO	Cesion de viario y cesion y ejecucion de EL28A
	ON-28B	8.991	Residencial	PM	0,40	3.596	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	27	2	25	1.079	Cesion y ejecucion de viario y cesion y ejecucion de EL28B
	EL-28A	590	Zona Verde Local	Espacios Libres	0,35	207	a justificar en el ED/ anteproyecto		15	1		1	NO	El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-28A
	EL-28B	1.221	Zona Verde Local	Espacios Libres	0,40	488	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	4		4	147	El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-28B
	VIARIO	4.599	Viario	Viario										
	ARIA 28	38.054			0,30	11.546	6.806	4.740	18	68	30	38	1.225	
ARIA 29	AV-29A	2.216	Residencial	AV	0,08	180	0	180	9	2	2	0	NO	Cesion de suelo para regularizacion de viario
	AV-29B	7.961	Residencial	AV	0,92	7.350	0	7.350	26	21	21	0	NO	Cesion de suelo para regularizacion de viario
	ON-29A	12.852	Residencial	PM	0,40	5.141	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	39	2	37	1.542	Cesion de suelo para la regularizacion de viario, y cesion y ejecución de EL29 y viario intermedio Area.
	ON-29B	3.384	Residencial	PM	0,40	1.354	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	10	1	9	406	Cesion de suelo para la regularizacion de viario, cesion de SIPS29
	EL-29	1.622	Zona Verde Local	Espacios Libres	0,40	649	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	5		5	195	El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-29A
	SIPS-29	1.039	S.I.P.S	S.I.P.S	0,40	416	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	3		3	125	El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-29B
	VIARIO	3.673	Viario	Viario										
	ARIA 29	32.747			0,46	15.089	7.559	7.530	24	80	26	54	2.268	
ARIA 30	AV-30A	12.406	Residencial	AV	0,28	3.510	0	3.510	22	27	27	0	NO	Cesion y ejecucion de EL 30 y cesion de suelo para regularizacion de viario.
	PI-30A	1.993	Residencial	PI	0,30	600	0	600	25	5	5	0	NO	Cesion y ejecucion de EL 30 y cesion de suelo para regularizacion de viario.
	TC-30A	912	Terciario	Terciario Comercial	0,55	502								cesion de suelo para viario y ejecución y cesión de aparcamiento
	EL-30	1.737	Zona Verde Local	Espacios Libres										Obtención y ejecución con cargo a los excesos de aprovechamiento en AV-30A y PI-30A



CUADRO DE DETERMINACIONES Y APROVECHAMIENTOS AREAS DE REFORMA INTERIOR ASENTAMIENTOS (ARIA)

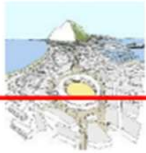
Area de Reforma Interior	Parcela	Superficie m <sup>2</sup> s	Uso Pormenorizado	Ordenanza	le m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t	Techo max. m <sup>2</sup> t	Techo a ejecutar	Techo existente	Densidad viv./ha.	viv. máx. nº	Viviendas Existentes nº	Viviendas Nuevas nº	VPO m <sup>2</sup> t	Condiciones
	VIARIO	217	Viario	Viario										
	ARIA 30	17.265			0,27	4.612	502	4.110	19	32	32	0	0	
ARIA 31	ON-31A	10.512	Residencial	PM	0,40	4.205	justificar en ED/ anteproyecto		30	32	0	32	1.261	Cesion y ejecucion de EL 31 y cesion de suelo para regularizacion de viario.
	EL-31	3.310	Zona Verde Local	Espacios Libres	0,40	1.324	justificar en ED/ anteproyecto		30	10		10	397	El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-31A
	VIARIO	2.038	Viario	Viario										
	ARIA 31	15.860			0,35	5.529	5.529	0	26	41	0	41	1.659	
ARIA 32	AV-32A	5.118	Residencial	AV	0,25	1.260	0	1.260	12	6	6	0	NO	Cesion de suelo para regularizacion de viario
	ON-32A	5.046	Residencial	PM	0,40	2.018	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	15	1	14	606	Cesion y ejecucion de EL 32 y cesion de suelo para regularizacion de viario.
	EL-32	1.227	Zona Verde Local	Espacios Libres	0,40	491	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	4		4	147	El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-32A
	VIARIO	54	Viario	Viario										
	ARIA 32	11.445			0,33	3.769	2.509	1.260	22	25	7	18	753	
ARIA 33	AV-33A	4.244	Residencial	AV	0,21	900	0	900	9	4	4	0	NO	Cesion y ejecucion de EL 33 y cesion de suelo para regularizacion de viario y obtención de SIPS 33
	AV-33B	7.686	Residencial	AV	0,25	1.890	0	1.890	12	9	9	0	NO	Cesion y ejecucion de EL 33 y cesion de suelo para regularizacion de viario y obtención de SIPS 33
	AV-33C	7.054	Residencial	AV	0,26	1.800	0	1.800	14	10	10	0	NO	Cesion y ejecucion de EL 33 y cesion de suelo para regularizacion de viario y obtención de SIPS 33
	PI-33A	4.263	Residencial	PI	0,22	920	0	920	9	4	4	0	NO	Cesion y ejecucion de EL 33 y cesion de suelo para regularizacion de viario y obtención de SIPS 33
	PI-33B	4.995	Residencial	PI	0,22	1.100	0	1.100	8	4	4	0	NO	Cesion y ejecucion de EL 33 y cesion de suelo para regularizacion de viario y obtención de SIPS 33
	PI-33C	472	Residencial	PI	0,29	135	0	135	21	1	1	0	NO	Cesion y ejecucion de EL 33 y cesion de suelo para regularizacion de viario y obtención de SIPS 33
	PI-33D	1.378	Residencial	PI	0,27	370	0	370	15	2	2	0	NO	Cesion y ejecucion de EL 33 y cesion de suelo para regularizacion de viario y obtención de SIPS 33
	EL-33	1.467	Zona Verde Local	Espacios Libres										Obtención y ejecución con cargo a los excesos de aprovechamiento de las parcelas lucrativas del Area
	SIPS-33	722	S.I.P.S	S.I.P.S										Obtención y ejecución con cargo a los excesos de aprovechamiento de las parcelas lucrativas del Area
	VIARIO	1.206	Viario	Viario										
	ARIA 33	33.487			0,21	7.115	0	7.115	10	34	34	0	0	
	AV-34A	1.115	Residencial	AV	0,30	330	0	330	27	3	3	0	NO	Cesion de suelo para regularizacion de viario
	PI-34A	2.286	Residencial	PI	0,23	520	0	520	17	4	4	0	NO	Cesion de suelo para regularizacion de viario



CUADRO DE DETERMINACIONES Y APROVECHAMIENTOS AREAS DE REFORMA INTERIOR ASENTAMIENTOS (ARIA)

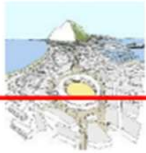
Area de Reforma Interior	Parcela	Superficie m <sup>2</sup> s	Uso Pormenorizado	Ordenanza	le m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t	Techo max. m <sup>2</sup> t	Techo a ejecutar	Techo existente	Densidad viv./ha.	viv. máx. nº	Viviendas Existentes nº	Viviendas Nuevas nº	VPO m <sup>2</sup> t	Condiciones
ARIA 34	PI-34B	4.415	Residencial	PI	0,24	1.050	0	1.050	16	7	7	0	NO	Cesion de suelo para regularizacion de viario
	PI-34C	9.586	Residencial	PI	0,23	2.200	0	2.200	11	11	11	0	NO	Cesion de suelo para regularizacion de viario
	PI-34D	974	Residencial	PI	0,30	290	0	290	21	2	2	0	NO	Cesion de suelo para regularizacion de viario
	ON-34A	2.175	Residencial	UA1	0,40	870	a justificar en el ED/ anteproyecto		27	6	0	6	261	Cesion y ejecucion de viario interior y EL34A
	ON-34B	5.072	Residencial	UE2/UA2	0,35	1.775	a justificar en el ED/ anteproyecto		15	8	3	5	NO	Cesion y ejecucion de viario y EL34B
	TC-34A	709	Terciario	Terciario Comercial	0,55	390								cesion de suelo y ejecución de viario y ejecución y cesión de aparcamiento
	EL-34A	870	Zona Verde Local	Espacios Libres	0,40	348	a justificar en el ED/ anteproyecto		27	2		2	104	El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-34A
	EL-34B	1.313	Zona Verde Local	Espacios Libres	0,35	460	a justificar en el ED/ anteproyecto		15	2		2	NO	El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-34B
	VIARIO	3.070	Viario	Viario										
	ARIA 34	31.585			0,26	8.233	3.843	4.390	14	45	30	15	365	
ARIA 35	AV-35A	2.362	Residencial	AV	0,22	525	0	525	13	3	3	0	NO	Cesion de suelo para regularizacion de viario
	PI-35A	1.742	Residencial	PI	0,18	314			1	1		0	NO	Cesion de suelo para regularizacion de viario
	ON-35A	14.008	Residencial	UE4	0,28	3.922	a justificar en el ED/ anteproyecto		10	14	7	7	NO	Cesion y ejecucion De EL35 A y cesion de suelo para regularizacion de viario y ejecucion de viario transversal
	ON-35B	7.056	Residencial	UE4	0,28	1.976	a justificar en el ED/ anteproyecto		10	7	0	7	NO	Cesion y ejecucion De EL35 B y cesion de suelo para regularizacion de viario y ejecucion de viario transversal
	TC-35	772	Terciario	Terciario Comercial	0,55	425								cesion de suelo para viario y ejecución y cesión de aparcamiento
	EL-35A	804	Zona Verde Local	Espacios Libres	0,40	322	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	2		2	96	El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-35A
	EL-35B	1.350	Zona Verde Local	Espacios Libres	0,40	540	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	4		4	162	El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-35B
	VIARIO	1.966	Viario	Viario										
	ARIA 35	30.060			0,27	8.023	7.498	525	10	32	10	21	258	
ARIA 36	ON-36A	9.147	Residencial	PM	0,40	3.659	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	27	2	25	1.098	Cesion y ejecucion de EL36 A y cesion de suelo para regularizacion de viario.
	ON-36B	10.787	Residencial	PM	0,40	4.315	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	32	2	30	1.294	Cesion y ejecucion de EL36 B y viario sur y cesion de SIPS36
	ON-36C	4.859	Residencial	PM	0,40	1.944	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	15	1	14	583	Cesion y ejecucion de EL36 C y cesion de suelo para regularizacion de viario.
	EL-36 A	3.607	Zona Verde Local	Espacios Libres	0,40	1.443	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	11		11	433	El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-36A
	EL-36 B	1.198	Zona Verde Local	Espacios Libres	0,40	479	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	4		4	144	El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-36B





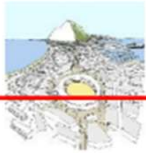
CUADRO DE DETERMINACIONES Y APROVECHAMIENTOS AREAS DE REFORMA INTERIOR ASENTAMIENTOS (ARIA)														
Area de Reforma Interior	Parcela	Superficie m²s	Uso Pormenorizado	Ordenanza	le m²s/m²t	Techo max. m²t	Techo a ejecutar	Techo existente	Densidad viv./ha.	viv. máx. nº	Viviendas Existentes nº	Viviendas Nuevas nº	VPO m²t	Condiciones
	EL-36 C	3.567	Zona Verde Local	Espacios Libres	0,40	1.427	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	11		11	428	El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-36C
	SIPS-36	1.249	S.I.P.S	S.I.P.S	0,40	500	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	4		4	150	El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-36B
	VIARIO	1.638	Viario	Viario										
	ARIA 36	36.052			0,38	13.766	13.766	0	29	103	5	98	4.130	
ARIA 37	AV-37A	8.873	Residencial	AV	0,06	500	0	500	6	5	5	0	NO	Cesion de suelo para regularizacion de viario.
	AV-37B	13.604	Residencial	AV	0,13	1.725	0	1.725	11	15	15	0	NO	Cesion de suelo para regularizacion de viario.
	AV-37C	7.782	Residencial	AV	0,34	2.635	930	1.705	22	17	11	6	NO	Cesion de suelo para regularizacion de viario.
	TH-37	1.728	Turistico	Turistico	0,70	1.210						0	NO	Cesion de suelo para regularizacion de viario y cesión y ejecución de EL-37
	EL-37	8.000	Zona Verde Local	Espacios Libres	0,70	5.600						0		El techo correspondiente se materializará en las parcela TH-37
	VIARIO	3.865	Aparcamiento	Viario	0,70	2.706								El techo correspondiente se materializará en las parcela TH-37
	VIARIO	2.369	Viario	Viario										
	ARIA 37	46.221			0,31	14.375	10.445	3.930	93	430	155	273	9.507	
ARIA 38	ON-38A	9.650	Residencial	UE3	0,30	2.895	a justificar en el ED/ anteproyecto		11	11	1	10	NO	Cesion de suelo para regularizacion de viario y ejecución de EL-38
	PI-38A	1.721	Residencial	PI	0,29	495	0	495	17	3	3	0	NO	Cesion de suelo para regularizacion de viario.
	EL-38	1.578	Zona Verde Local	Espacios Libres	0,30	473	a justificar en el ED/ anteproyecto		11	2		2	NO	El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-38A
	VIARIO	1.656	Viario	Viario										
	ARIA 38	14.605			0,26	3.863	3.368	495	11	15	4	11	0	
ARIA 39	PI-39A	9.553	Residencial	PI	0,22	2.100	0	2.100	13	12	12	0	NO	Cesion de suelo para regularizacion de viario.
	ON-39A	19.185	Residencial	PM	0,40	7.674	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	52	5	47	2.302	Cesion y ejecucion de viario en el limite con ARIA 38 cesion de suelo para regularizacion de viarios y SIPS 39
	SIPS-39	4.759	S.I.P.S	S.I.P.S	0,40	1.904	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	14		14	571	El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-39A
	VIARIO	1.936	Viario	Viario										
	ARIA 39	35.433			0,33	11.678	9.578	2.100	22	79	17	62	2.873	
ARIA 40	ON-40A	19.912	Residencial	PM	0,40	7.965	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	60	3	57	NO	Cesion y ejecucion de EL-40 y viario paralelo al camino de Torrenueva al oeste del EL. Cesion de suelo para regularizacion de viarios
	EL-40	4.085	Zona Verde Local	Espacios Libres	0,40	1.634	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	12		12	490	El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-40A





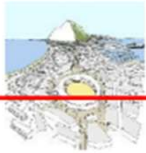
CUADRO DE DETERMINACIONES Y APROVECHAMIENTOS AREAS DE REFORMA INTERIOR ASENTAMIENTOS (ARIA)

Area de Reforma Interior	Parcela	Superficie m <sup>2</sup> s	Uso Pormenorizado	Ordenanza	le m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t	Techo max. m <sup>2</sup> t	Techo a ejecutar	Techo existente	Densidad viv./ha.	viv. máx. nº	Viviendas Existentes nº	Viviendas Nuevas nº	VPO m <sup>2</sup> t	Condiciones
	VIARIO	1.531	Viario	Viario										
	ARIA 40	25.528			0,38	9.599	9.599	0	28	72	3	69	490	
ARIA 41	AV-41A	9.143	Residencial	AV	0,23	2.145	0	2.145	14	13	13	0	NO	Cesion y ejecución de viario camino de la viña y EL 41
	AV-41B	9.445	Residencial	AV	0,22	2.100	0	2.100	15	14	14	0	NO	Cesion y ejecución de viario camino de la viña y EL 41
	AV-41C	5.053	Residencial	AV	0,22	1.120	0	1.120	16	8	8	0	0	Cesion y ejecución de viario camino de la viña y EL 41
	PI-41A	6.235	Residencial	PI	0,35	2.170	0	2.170	22	14	14	0	NO	Cesion y ejecución de viario camino de la viña y EL 41
	PI-41B	6.792	Residencial	PI	0,30	2.015	0	2.015	19	13	13	0	0	Cesion y ejecución de viario camino de la viña y EL 41
	EL-41	10.187	Zona Verde Local	Espacios Libres										Obtención y ejecución con cargo a los excesos de aprovechamiento de las parcelas lucrativas del Area
	VIARIO	5.466	Viario	Viario										
	ARIA 41	52.321			0,18	9.550	0	9.550	12	62	62	0	0	
ARIA 42	AV-42	5.652	Residencial	AV	0,28	1.600	0	1.600	18	10	10	0	NO	Cesion de suelo para regularizacion de viario.
	PI-42A	8.857	Residencial	PI	0,30	2.665	0	2.665	15	13	13	0	NO	Cesion de suelo para regularizacion de viario.
	TC-42A	1.543	Terciario	Terciario Comercial	0,55	849							NO	cesion de suelo para viario y ejecución y cesión de aparcamiento
	ON-42	24.904	Residencial	UA2	0,35	8.716	a justificar en el ED/ anteproyecto		14	35	1	34	NO	Cesion y ejecución de viarios interiores del area, cesión de suelo para SIPS -42 y EL-42.
	EL-42	6.727	Zona Verde Local	Zona Verde Local	0,35	2.354	a justificar en el ED/ anteproyecto		14	9		9	NO	El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-42
	SIPS-42	9.305	S.I.P.S	S.I.P.S	0,35	3.257	a justificar en el ED/ anteproyecto		14	13		13	NO	El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-42
	VIARIO	4.572	Viario	Viario										
	ARIA 42	61.560			0,32	19.441	15.176	4.265	13	80	24	56	0	
ARIA 43	AV-43A	15.424	Residencial	AV	0,23	3.510	0	3.510	17	26	26	0	NO	Cesion de suelo para regularizacion de viario.
	PI-43A	6.883	Residencial	PI	0,26	1.800	0	1.800	13	9	9	0	NO	Cesion de suelo para regularizacion de viario.
	ON-43A	12.372	Residencial	PM	0,40	4.949	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	37	2	35	NO	Cesion de suelo para regularizacion de viario y obtencion de SIPS 43A, cesion y ejecucion de EL 43A y ejecución de viario intermedio Area
	ON-43B	5.455	Residencial	PM	0,40	2.182	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	16	1	15	NO	Cesion de suelo para regularizacion de viario y obtencion de SIPS 43B, cesion y ejecucion de EL 43B
	EL-43A	3.668	Zona Verde Local	Espacios Libres	0,40	1.467	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	11		11	440	El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-43A
	EL-43B	726	Zona Verde Local	Espacios Libres	0,40	290	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	2		2	87	El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-43B



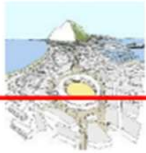
CUADRO DE DETERMINACIONES Y APROVECHAMIENTOS AREAS DE REFORMA INTERIOR ASENTAMIENTOS (ARIA)

Area de Reforma Interior	Parcela	Superficie m <sup>2</sup> s	Uso Pormenorizado	Ordenanza	le m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t	Techo max. m <sup>2</sup> t	Techo a ejecutar	Techo existente	Densidad viv./ha.	viv. máx. nº	Viviendas Existentes nº	Viviendas Nuevas nº	VPO m <sup>2</sup> t	Condiciones
	SIPS-43A	1.498	S.I.P.S	S.I.P.S	0,40	599	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	4		4	180	El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-43A
	SIPS-43B	2.774	S.I.P.S	S.I.P.S	0,40	1.110	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	8		8	333	El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-43B
	VIARIO	2.692	Viario	Viario										
	ARIA 43	51.492			0,31	15.907	10.597	5.310	22	114	38	76	1.040	
ARIA 44	ON-44A	15.479	Residencial	PM	0,40	6.192	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	46	2	44	1.857	Cesion y ejecución de viarios y EL 44
	TC-44	3.029	Terciario	Terciario Comercial	0,55	1.666								cesion de suelo para viario y ejecución y cesión de aparcamiento
	EL-44	2.511	Zona Verde Local	Zona verde Local	0,40	1.004			30	8		8	301	El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-44A
	VIARIO	4.423		Viario										
	ARIA 44	25.442		0	0,35	8.862	8.862	0	21	54	2	52	2.159	
ARIA 45	AV-45A	2.891	Residencial	AV	0,23	660	0	660	21	6	6	0	NO	Cesion de suelo para regularizacion de viario.
	ON-45A	9.355	Residencial	PM	0,40	3.742	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	28	0	28	1.123	Cesion de suelo para regularizacion de viario y obtencion y ejecucion de viario intermedio.
	ON-45B	7.640	Residencial	UE2/UA2	0,35	2.674	a justificar en el ED/ anteproyecto		15	11	0	11	NO	Cesion de suelo para regularizacion de viario y obtencion y ejecucion EL 45
	EL-45	3.129	Zona Verde Local	Zona Verde Local	0,40	1.252			30	9		9	375	El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-20A
	VIARIO	1.865		Viario										
	ARIA 45	24.880			0,33	8.328	7.668	660	22	55	6	49	1.498	
ARIA 46	AV-46	8.797	Residencial	AV	0,31	2.700	0	2.700	20	18	18	0	NO	Cesion de suelo para regularizacion de viario.
	TH-46	5.756	Turistico	PM	0,70	4.029							NO	Cesion de suelo para regularizacion de viario y obtencion y ejecucion de EL 46 y camino de los cortitos
	EL-46	6.741	Zona Verde Local	Zona Verde Local	0,70	4.719								El techo correspondiente se materializará en las parcela TH-46
	VIARIO	2.331	Aparcamiento	Viario	0,70	1.632								El techo correspondiente se materializará en las parcela TH-46
	VIARIO	2.598	Viario	Viario										
	ARIA 46	26.223			0,50	13.080	10.380	2.700	7	18	18	0	0	
ARIA 47	AV-47A	12.099	Residencial	AV	0,32	3.910	0	3.910	19	23	23	0	NO	Cesion de suelo para regularizacion de viario y obtencion EL47
	TH-47	11.517	Turistico	PM	0,70	8.062							NO	Cesion de suelo para regularizacion de viario y obtencion y ejecucion de EL 47 y camino de los cortitos
	EL-47	9.713	Zona Verde Local	Zona Verde Local	0,70	6.799								El techo correspondiente se materializará en las parcela TH-47



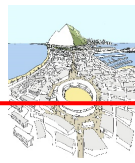
CUADRO DE DETERMINACIONES Y APROVECHAMIENTOS AREAS DE REFORMA INTERIOR ASENTAMIENTOS (ARIA)

Area de Reforma Interior	Parcela	Superficie m <sup>2</sup> s	Uso Pormenorizado	Ordenanza	le m <sup>2</sup> s/m <sup>2</sup> t	Techo max. m <sup>2</sup> t	Techo a ejecutar	Techo existente	Densidad viv./ha.	viv. máx. nº	Viviendas Existentes nº	Viviendas Nuevas nº	VPO m <sup>2</sup> t	Condiciones
	VIARIO	3.003	Aparcamiento	Viario	0,70	2.102								El techo correspondiente se materializará en las parcela TH-47
	VIARIO	4.311	Viario	Viario										
	ARIA 47	40.643			0,51	20.873	16.963	3.910	6	23	23	0	0	
ARIA 48	AV-48A	3.375	Residencial	AV	0,30	1.020	0	1.020	9	3	3	0	NO	Cesion de suelo para regularizacion de viario
	AV-48B	2.807	Residencial	AV	0,23	640	0	640	18	5	5	0	NO	Cesion de suelo para regularizacion de viario
	PI-48A	1.579	Residencial	PI	0,20	320	0	320	13	2	2	0	NO	Cesion de suelo para regularizacion de viario
	PI-48B	3.972	Residencial	PI	0,24	960	0	960	15	6	6	0	NO	Cesion de suelo para regularizacion de viario
	ON-48A	12.235	Residencial	PM	0,40	4.894	a justificar en el ED/ anteproyecto		30	37	0	37	1.468	Cesion de suelo para regularizacion de viario y cesion SIPS 48 con acceso viario
	ON-48B	2.363	Residencial	UE2/UA2	0,35	827	a justificar en el ED/ anteproyecto		15	4	0	4	NO	Cesion de suelo para regularizacion de viario
	SIPS-48	3.268	S.I.P.S	sips	0,40	1.307			30	10		10	392	El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-48A
	VIARIO	1.685	Viario	Viario										
	ARIA 48	31.284			0,32	9.968	7.028	2.940	21	66	16	50	1.860	
ARIA 49	ON-49A	3.084	Residencial	UA1	0,40	1.234	a justificar en el ED/ anteproyecto		29	9	2	7	3	Cesion de suelo para regularización de viario
	TH-49A	8.013	Turístico	PM	0,70	5.609	a justificar en el ED/ anteproyecto						NO	Cesion de suelo para regularizacion de viario y obtencion y ejecucion de EL 49
	EL-49	3.670	Zona Verde Local	Zona Verde Local	0,70	2.569	a justificar en el ED/ anteproyecto							El techo correspondiente se materializará en las parcela TH-49
	VIARIO	3.237	Viario	Viario										
	ARIA 49	18.004			0,52	9.412	9.412	0	5	9	2	7	3	
ARIA 50	PI-50A	7.708	Residencial	PI	0,27	2.100	0	2.100	16	12	12	0	NO	Cesion de suelo para regularización de viario y su ejecución
	ON-50A	21.253	Residencial	UE2/UA2	0,35	7.439	a justificar en el ED/ anteproyecto		15	32	10	22	NO	Cesion de suelo para regularizacion de viario y obtencion y ejecucion de EL 50
	ON-50B	19.942	Residencial	UE2/UA2	0,35	6.980	a justificar en el ED/ anteproyecto		15	30	5	25	NO	Cesion de suelo para regularizacion de viario y obtencion y ejecucion de EL 50
	ON-50C	5.787	Residencial	UE2/UA2	0,35	2.025	a justificar en el ED/ anteproyecto		15	9	0	9	NO	Cesion de suelo para regularizacion de viario y obtencion y ejecucion de EL 50
	TC-50A	4.093	Terciario	Terciario Comercial	0,55	2.251								cesion de suelo para viario y ejecución y cesión de aparcamiento
	TC-50B	2.935	Terciario	Terciario Comercial	0,55	1.614								cesion de suelo para viario y ejecución y cesión de aparcamiento
	EL-50	14.002	Zona Verde Local	Espacios Libres	0,35	4.901			15	21			NO	El techo correspondiente se materializará en las parcela ON-50



CUADRO DE DETERMINACIONES Y APROVECHAMIENTOS AREAS DE REFORMA INTERIOR ASENTAMIENTOS (ARIA)														
Area de Reforma Interior	Parcela	Superficie m²s	Uso Pormenorizado	Ordenanza	le m²s/m²t	Techo max. m²t	Techo a ejecutar	Techo existente	Densidad viv./ha.	viv. máx. nº	Viviendas Existentes nº	Viviendas Nuevas nº	VPO m²t	Condiciones
	VIARIO	15.433	Viario	Viario										
	ARIA 50	91.153		0	0,30	27.310	25.210	2.100	11	103	27	55	0	
ARIA 51	AV-51.1	30.396	Residencial	AV	0,21	6.300	0	6.300	12	36	36	0	NO	Cesión de suelo para regularización de viario y ejecución de viarios interiores y obtención de zona verde EL-51 a razon de 10% de superficie de parcela a regularizar.
	TC-51.1	1.115	Terciario	Terciario Comercial	0,55	613								cesion de suelo para viario y ejecución y cesión de aparcamiento
	ON-51.2	3.909	Residencial	UE4	0,28	1.095	a justificar en el ED/ anteproyecto		10	4	1	3	NO	Cesión de suelo para regularización de viario y obtención de zona verde EL-51 a razon de 10% de superficie de parcela a regularizar.
	PI-51.3	6.066	Residencial	PI	0,21	1.260	0	1.260	10	6	6	0	NO	Cesión de suelo para regularización de viario y obtención de zona verde EL-51 a razon de 10% de superficie de parcela a regularizar
	AV-51.4	24.540	Residencial	AV	0,21	5.250	1.050	4.200	14	35	28	7	NO	Cesión de suelo para regularización de viario y obtención de zona verde EL-51 a razon de 10% de superficie de parcela a regularizar
	TC-51.4	2.261	Terciario	Terciario Comercial	0,55	1.244								cesion de suelo para viario y ejecución y cesión de aparcamiento
	PI-51.5	2.411	Residencial	PI	0,07	175	0	175	4	1	1	0	NO	Cesión de suelo para regularización de viario y obtención de zona verde EL-51 a razon de 10% de superficie de parcela a regularizar
	ON-51.5A	8.271	Residencial	UE1/UA2	0,28	2.316	a justificar en el ED/ anteproyecto		15	12	0	12	NO	Cesión de suelo para regularización de viario y obtención de zona verde EL-51 a razon de 10% de superficie de parcela a regularizar
	ON-51.5B	12.540	Residencial	UE1/UA2	0,28	3.511	a justificar en el ED/ anteproyecto		15	19	0	19	NO	Cesión de suelo para regularización de viario y obtención de zona verde EL-51 a razon de 10% de superficie de parcela a regularizar
	ON-51.5C	9.153	Residencial	UE2/UA2	0,28	2.563	a justificar en el ED/ anteproyecto		15	14	0	14	NO	Cesión de suelo para regularización de viario y obtención de zona verde EL-51 a razon de 10% de superficie de parcela a regularizar
	ON-51.5D	7.112	Residencial	UE2/UA2	0,28	1.991	a justificar en el ED/ anteproyecto		15	11	0	11	NO	Cesión de suelo para regularización de viario y obtención de zona verde EL-51 a razon de 10% de superficie de parcela a regularizar
	ON-51.5E	12.137	Residencial	UE2/UA2	0,28	3.398	a justificar en el ED/ anteproyecto		15	18	5	13	NO	Cesión de suelo para regularización de viario y obtención de zona verde EL-51 a razon de 10% de superficie de parcela a regularizar
	TC-51.5	2.605	Terciario	Terciario Comercial	0,55	1.433								cesion de suelo para viario y ejecución y cesión de aparcamiento
	EL-51	21.684	Zona Verde Local	Zona Verde Local										
	VIARIO	22.971	Viario	Viario										
	ARIA 51	167.171			0,19	30.951	18.416	12.535	125	156	77	79		
ZABAL (04 a 51)		1.735.570			0,31	535.843	377.053	158.790	19	3.356	1.136	2.196	70.154	





## 2.5 RESERVAS PARA DOTACIONES

### 2.5.1 Criterios de ordenación

Tal y como se indicaba en la memoria justificativa en el ámbito del Zabal se han ido implantando usos residenciales de forma anárquica y sin respeto por las reservas de suelos previstas por Ley para la cesión y ejecución de dotaciones y zonas verdes públicas que garantizan la calidad de los núcleos urbanos.

Esta problemática no es exclusiva de los asentamientos irregulares en La Línea de la Concepción, y con mayor o menor gravedad se reproduce en otros asentamientos en la Comunidad Autónoma, generando no solo un problema estructural de déficit dotacional difícil de resolver con atención estricta a los parámetros legales, si no que esta misma exigencia de re-equipamiento de los ámbitos colmatados por la edificación conforme a unos estándares estrictos impedía de facto la reconducción de los asentamientos a la senda de los procedimientos urbanísticos reglados.

El DL 3/2019 reconoce esta doble vertiente del problema y en su artículo 16 establece en relación con los estándares en los ámbitos con agrupaciones de edificaciones irregulares incorporadas al planeamiento urbanístico lo siguiente;

*“De conformidad con lo establecido en el artículo 17.2 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, podrá eximirse de cumplir parcialmente las reglas sustantivas y los estándares de ordenación establecidos en el artículo 17.1 de la citada Ley, aquellos ámbitos donde se localicen agrupaciones de edificaciones irregulares que se incorporen al PGOU, cuando no sea posible técnicamente el cumplimiento de dichas reglas y estándares, y se justifique en el PGOU que las dotaciones resultantes son suficientes para absorber la demanda que genere su incorporación”*

Tras el análisis en profundidad de los suelos vacantes susceptibles de acoger las reservas para dotaciones a que se refiere el artículo 17 de la LOUA y teniendo en cuenta;

- a) la estructura de la propiedad y de la parcelación y edificación existente,
- b) la localización preferente de dotaciones y espacios libres conforme a los objetivos del PGOU, la normativa sectorial y su funcionalidad.
- c) las previsiones realizadas por el PGOU en los suelos urbanizables y urbanos colindantes,
- d) el equilibrio real de cargas y beneficios para la ejecución y cesión de las reservas que garantice la viabilidad económica de las propuestas realizadas
- e) las necesidades prioritarias en cuanto a dotaciones y equipamientos de los ámbitos de regulación.

Se han establecido los siguientes criterios y determinaciones;

- Es prioritario para la integración de los asentamientos en la estructura urbana la regularización de los trazados viarios y la cesión de los que la ordenación ha identificado que deben tener carácter público con un ancho y sección suficiente que permita el cumplimiento de la normativa básica de accesibilidad, el acceso de los vehículos de emergencias, y en definitiva la introducción de un cierto “orden” en la trama caótica que se ha ido instaurando a lo largo del tiempo. Por ello, tanto para las edificaciones y parcelaciones existentes (ordenanzas PI y AV) como para las nuevas ordenaciones previstas (ordenanzas ON) será de obligado cumplimiento la cesión del suelo zonificado como viario público. En las ordenanzas PI y AV dicha cesión se realizará con cargo al aprovechamiento que ya se ha ejecutado en las parcelas (en la parcela afectada directamente o en la finca matriz)
- En las ordenanzas ON los nuevos trazados viarios se obtendrán por transferencia de aprovechamientos.
- En relación con la reserva para espacios libres y equipamientos se ha optado por considerar el ámbito en su conjunto primando la funcionalidad y localización de las reservas a obtener frente al cumplimiento sistemático de un estándar en cada una de las Áreas de Reforma Interior que dada en muchos casos la baja densidad de las parcelaciones existentes originaba pequeñas cesiones de difícil acceso y poca utilidad.



2.5.2 Cuadro de cesiones

USOS NO LUCRATIVOS ARIA04 a ARIA 51		USOS NO LUCRATIVOS ARIA01		USOS NO LUCRATIVOS ARIA02		USOS NO LUCRATIVOS ARIA03	
Uso pormenorizado	Superficie	Uso pormenorizado	Superficie	Uso pormenorizado	Superficie	Uso pormenorizado	Superficie
ZONA VERDE LOCAL	180.246	ZONA VERDE LOCAL	2.837	ZONA VERDE LOCAL	2.500	ZONA VERDE LOCAL	2.128
S.I.PS	40.941	S.I.PS	723	S.I.PS		S.I.PS	1.001
VIARIO	169.665	VIARIO	5.545	VIARIO	7.518	VIARIO	5.652
OTAL USOS NO LUCRATIVO	390.852	TOTAL USOS NO LUCRATIVOS	9.105	OTAL USOS NO LUCRATIVO	10.018	TOTAL USOS NO LUCRATIVOS	8.781
TOTAL AMBITO	1.735.570	TOTAL AMBITO	33.819	TOTAL AMBITO	21.742	TOTAL AMBITO	24.516
TOTAL TECHO RESIDENCIAL	470.254	TOTAL TECHO RESIDENCIAL	7.673	TOTAL TECHO RESIDENCIAL	3.106	TOTAL TECHO RESIDENCIAL	4.167
TOTAL TECHO AMBITO	529.236	TOTAL TECHO AMBITO	7.673	TOTAL TECHO AMBITO	3.106	TOTAL TECHO AMBITO	4.167
% E. LIBRES/ SUP AMBITO	10,39	% E. LIBRES/ SUP AMBITO	8,39	% E. LIBRES/ SUP AMBITO	11,50	% E. LIBRES/ SUP AMBITO	8,68
m²sDOT. / 100m²t RES.	47,04	m²sDOT. / 100m²t RES.	46,39	m²sDOT. / 100m²t RES.	80,49	m²sDOT. / 100m²t RES.	75,09
0,5 PLAZA/100m²t	2.646	0,5 PLAZA/100m²t	38	0,5 PLAZA/100m²t	16	0,5 PLAZA/100m²t	21



### 2.5.3 Justificación de la suficiencia de dotaciones para absorber la demanda prevista.

Como puede comprobarse en el cuadro anterior, se cumplen los parámetros de cesión establecidos en el artículo 17 de la LOUA a excepción de en los ARIA 01 y 03 que el porcentaje de zona verde con respecto a la superficie del ámbito es ligeramente inferior al 10%.

Sin embargo, al tratarse de áreas muy reducidas con uso vivienda unifamiliar con una baja ocupación de suelo privativa este déficit no se considera relevante, máxime cuando el porcentaje de cesión de dotaciones con respecto al techo edificado es muy superior a los 55 m<sup>2</sup>s que establece como máximo la LOUA.

En cuanto a la dotación de plazas de aparcamiento público en las ARIA 01, 02 y 03 la dotación de plazas se sitúa en los viarios.

En el Zabal, además de las dotaciones de plazas previstas en las secciones viarias y dada su mayor extensión se han previsto zonas adicionales de cesión de aparcamiento;

- En las parcelas calificadas como terciario, el 50% de la superficie de parcela se destinará a aparcamiento que será ejecutado por el promotor y cedido al Ayuntamiento. Esa cesión supone 2.990 m<sup>2</sup>s para aparcamiento que estimando unos 25m<sup>2</sup>s/ plaza supone unas 120 plazas de aparcamiento.

- En el frente litoral, junto a los Espacios Libres Públicos se ha previsto también la reserva cesión ejecutada de 9.199 m<sup>2</sup>s para aparcamiento que estimando unos 25m<sup>2</sup>s/ plaza supone otras 368 plazas de aparcamiento m2

La dotación de aparcamientos se completará con las pertinentes plazas de aparcamiento privado en el interior de las parcelas privativas a razón de 1 plaza por vivienda en las ordenanzas PI y AV y 1,5 plazas de aparcamiento en el interior de parcelas privativas en la ordenanza ON.

**Estas dotaciones se consideran suficientes para absorber la demanda prevista en los ámbitos de ordenación.**

### 2.5.4 Reserva de vivienda protegida

Tal y como se observa en el cuadro de determinaciones de ordenación, la ordenación pormenorizada prevista reserva el 30% del techo residencial para la ejecución de viviendas con algún régimen de protección en todas aquellas nuevas ordenaciones (ON) cuya densidad de viviendas es superior a 15 viviendas /hectárea.

Las parcelas calificadas como PI y AV que agrupan a las parcelaciones y edificaciones irregulares existentes o bien tienen una densidad inferior a 15 viviendas / hectárea o bien están colmatadas por lo que la reserva de VPO no es posible.

El techo reservado para la ejecución de viviendas protegidas asciende a 70.154 m<sup>2</sup>t lo que estimando una superficie construida media de 95 m<sup>2</sup>c por vivienda supone la ejecución de 738 viviendas de VPO y se ejecutará en las parcelas indicadas en el cuadro de determinaciones de ordenación conforme a la programación establecida en el apartado 4.3 de la memoria de ordenación del PGOU.

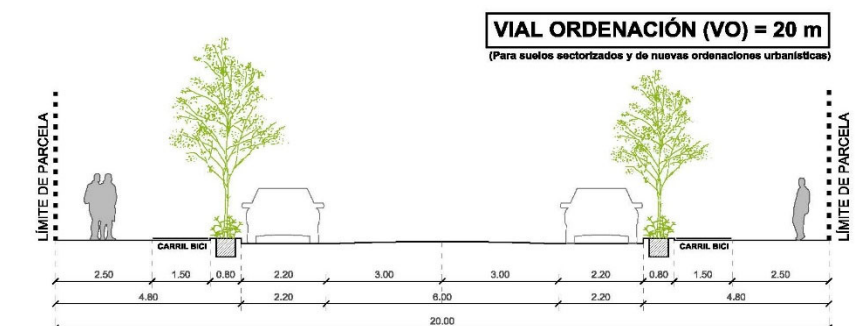
La suficiencia de esta reserva se justifica en el capítulo correspondiente a la justificación de la reserva de VPO en la memoria de ordenación.

## 2.6 TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LA RED VIARIA

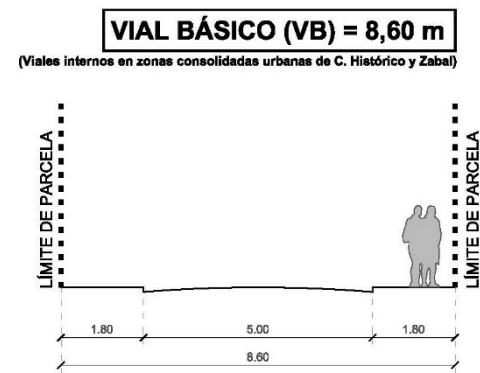
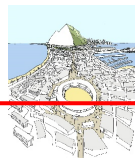
El detalle de las actuaciones previstas en la red viaria, así como el enlace con los sistemas generales que atraviesan el ámbito se encuentran definidos en los apartados correspondientes de la memoria de ordenación del PGOU así como en la planimetría correspondiente y no se reiteran en este documento por simplicidad documental y por evitar la confusión entre las determinaciones que tienen carácter estructural y aquellas que por su contenido pertenecen a la ordenación pormenorizada del ámbito.

Para las secciones viarias que no tienen la consideración de Sistema General se establecen distintas tipologías.

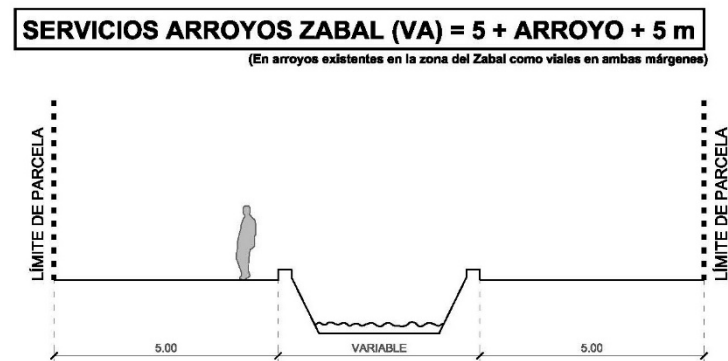
Va adosado a los viales estructurantes y pretende servir de conexión entre el resto del viario y el vial estructurante, facilitando un mayor número de plazas de aparcamiento.



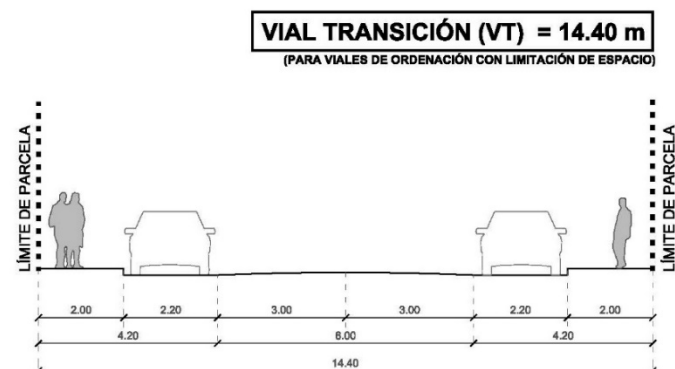
El vial de ordenación se propone como vial tipo de desarrollo de los nuevos suelos, contando para ello en ambas márgenes con aceras y carril bici, sirviendo de elemento separador del tráfico, unas franjas verdes en ambas márgenes. También se establece esta sección los viarios de Sistema General en el perímetro del Zabal, por la dificultad que entraña trabajar con secciones mayores en ámbitos muy ocupados por edificaciones irregulares.



El viario básico reparte el tráfico de vehículos motorizados y no motorizados, y de personas desde las vías principales hasta los barrios. Corresponde al viario interno en zonas consolidadas urbanas, como es el caso del Centro Histórico y Zabal.



En la zona del Zabal donde existen varios cauces y numerosas edificaciones en ambas márgenes, al objeto de compatibilizar la situación, se plantean viales de 5,00 m en lo que se corresponde con la zona de servidumbre, para uso compartido entre peatones y vehículos.



Existen zonas que, aunque corresponde a nuevos desarrollos urbanos, es imposible adoptar las dimensiones previstas para el Vial de Ordenación, por lo que es necesario plantear un vial de transición que permita la circulación de vehículos y peatones con total seguridad, para ello se eliminan el carril bici y las franjas verdes entre calzada y acera.

La red viaria descrita queda recogida en el Plano OI 01. Red viaria, pudiéndose observar los trazados y conexiones de los distintos viales.

## 2.7 TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LAS INFRAESTRUCTURAS

Teniendo en cuenta el grado de consolidación que existente en las parcelas AV y PI y los tiempos para que se pudiera disponer de acometidas estables a las redes de infraestructura del municipio, se permiten dos tipos de actuaciones urbanizadoras, diferenciadas en relación al tiempo previsible de implantación y en cuanto el grado de autonomía de las mismas:

- Modelo Autónomo - En el que, en aplicación de las nuevas tecnologías, se pueden desarrollar infraestructuras básicas independientes de la red municipal.
- Modelo Dependiente - En el que el funcionamiento interno de las redes de cada ámbito está condicionado a la existencia de redes público-privadas de infraestructuras.

Las infraestructuras a implantar para que un suelo pueda ser clasificado como urbano, en su condición de solares edificables, son las siguientes infraestructuras:

- Acceso rodado.
- Abastecimiento de agua.
- Red de saneamiento.
- Energía Eléctrica en baja tensión.

Permitiéndose que en las ordenanzas AV y PI para los tres últimos servicios se implanten modelos autónomos sostenibles siempre que los mismos se encuentren homologados.

## 2.8 CONCLUSIONES Y RESUMEN DE ORDENACION PORMENORIZADA

El modelo urbanístico desarrollado para los suelos SUNC "El Zabal", pretende en última instancia la recuperación de un territorio marginal y su transformación, dentro de los





tiempos marcados por la evolución natural del área, en suelos “ordenados de baja y media densidad” y capaces de alojar una estructura compleja que se auto-regule en función de las expectativas cambiantes a que debe enfrentarse la población del futuro inmediato.

Así se pretende mejorar el entorno natural inmediato obteniendo 180.246 m<sup>2</sup> de zonas verdes públicas que recorren el ámbito y lo conectan desde la Sierra Carbonera con el litoral creando bandas de protección en los cauces existentes y una importante zona de espacios libres en el frente litoral.

La ordenación que se plantea también supone la obtención de 40.941 m<sup>2</sup> de suelo para la ejecución de Sistemas de Interés Público y Social que reequipen el ámbito degradado en la actualidad.

En el régimen de usos, se incentiva la creación de actividades compatibles con la vivienda, en todas las ordenanzas residenciales y se reservan las parcelas vacantes en el frente litoral para usos turísticos enmarcados en la Ley de Turismo de Andalucía.

Por último, y tal y como se ha expuesto en los Criterios y Objetivos del Plan General, la presente ordenación urbanística intentará reconducir este proceso de ocupación del suelo basándose en la equidad de “derechos y deberes” que deberá imponerse como “regla de juego” compartida indispensablemente entre todos sus propietarios para evitar situaciones injustas de tratamientos administrativos en base a las diferentes situaciones que se puedan producir entre ellos.

Por tanto, se trata en todo caso de una “reconducción” de un proceso que deberá ser “controlado y gestionado” por el propio Ayuntamiento para repartir equitativamente entre todos los propietarios las cargas y obligaciones que requiera esta operación para lograr su “habitabilidad urbanística”.

### 3. EVALUACION ECONÓMICA DE LA EJECUCIÓN DE LA OBRA DE URBANIZACIÓN Y LAS DOTACIONES.

La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización de las áreas de reforma interior cuyo ordenación pormenorizada se realiza en este anejo no pueden valorarse sin el contexto económico financiero que se desprende del PGOU al que se incorporan por lo que la justificación de la misma se encuentra en los anejos del PGOU Estudio Económico Financiero, Informe de

Sostenibilidad Económica y el documento de Viabilidad Económica para las Actuaciones en el Medio Urbano.

La evaluación económica de las obras de urbanización incluye los siguientes capítulos;

- Trabajos previos
- Pavimentaciones
- Red de saneamiento, Sistema Separativo (ejecución de redes separadas para aguas fecales y pluviales)
- Abastecimiento de agua potables considerando la distribución independiente de agua potable de la de riego e hidrantes contra incendios.
- Electricidad; incluye la red de media tensión, baja tensión, centros de transformación y alumbrado público.
- Jardinería de Espacios Libres, incluye las partidas de jardinería, arbolado setos arbustos y mobiliario urbano.

Ascendiendo la valoración económica total de las obras anteriormente mencionadas a 13.630.275 € (algo menos de 4.000 € por vivienda)

Valoración que queda supeditada a la que figure en los distintos Proyectos de Urbanización o de Obras Ordinarias que finalmente se redacten y sean aprobados por el Ayuntamiento.

### 4. GESTION, PLAN DE ETAPAS Y PROGRAMACIÓN

El artículo 18 del DL 3/2019 establece los costes y obligaciones derivados de regularización de las edificaciones irregulares indicando textualmente que;

*“Los costes de regularización de las edificaciones irregulares se afrontarán desde los principios de igualdad, equidad, proporcionalidad, legalidad y seguridad jurídica, por lo que la financiación de los mismos debe ser asumida por las personas físicas o jurídicas beneficiarias de la medida de regularización”*

Desde el punto de vista de la legalidad vigente, la LOUA en sus artículos 49 y siguientes establece cuales son los deberes inherentes a la clasificación de suelo urbano no consolidado y la forma en la que deben ser “equidistribuidos” y gestionados ..

Art. 49 LOUA

1. La ordenación urbanística de los terrenos y de las construcciones, edificaciones o instalaciones no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno



*a indemnización, salvo en los supuestos previstos en la LEY y de conformidad, en todo caso, con el régimen patrimonial de las Administraciones públicas.*

2. *En los suelos clasificados como urbano no consolidado, la participación de la comunidad en el aprovechamiento generado por la ordenación urbanística y el reparto entre los propietarios afectado por esta de las cargas y los costes de la urbanización precisa para su materialización, así como del aprovechamiento susceptible de apropiación se producen en los términos establecidos por la LOUA y cumpliendo los siguientes requisitos;*

- A) Debe producirse mediante el instrumento de equidistribución que corresponda respecto de una comunidad de referencia con características y dimensiones suficientes para la actividad de ejecución de que se trate.*
- B) La distribución de las cargas y la recaudación de los costes de urbanización corresponde a la Administración debiendo quedar garantizados los derechos de los propietarios que no participen en la actividad de ejecución. La recaudación podrá tener un beneficiario privado cuando la urbanización se realice por gestión indirecta o por sistema de actuación privado.*

Partiendo de los mencionados presupuestos legales, en las Áreas de Reforma Interior de Asentamientos delimitadas se identifican dos situaciones diferenciadas.

- A. Parcelas con la ordenanza TC, PI y AV; Parcelas en las que por su tamaño o por el grado de consolidación de la edificación y de las parcelaciones existentes no queda suelo vacante para materialización del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías de la actividad urbanística o para la cesión de los terrenos destinados a dotaciones conforme al artículo 17 de la LOUA.
- B. Parcelas con las ordenanzas ON y TH en las que el grado de consolidación permite la cesión del suelo urbanizado para la materialización del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento y en el entorno cercano se localizan parcelas zonificadas como dotación en esta ordenación pormenorizada.

#### 4.1 GESTIÓN, PROCEDIMIENTO Y PROGRAMACIÓN EN LAS ORDENANZAS (AV), (PI) Y (TC)

El PGOU delimita un área de reparto para cada área de reforma interior de asentamientos.

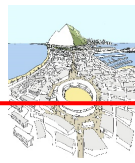
Dadas las características intrínsecas mencionadas en dichas zonas y conforme a la normativa vigente, los deberes de las parcelas incluidas en estas ordenanzas serán

- Cesión mediante pago en metálico del 10% del aprovechamiento objetivo materializado en la parcela (o pendiente de materializar en el caso de parcelas vacantes o en construcción)
- Ceder con cargo al aprovechamiento ya materializado (o pendiente de materializar en el caso de parcelas vacantes o en construcción) la superficie de suelo necesaria para la regularización de los viarios perimetrales.
- Costear la obra de urbanización necesaria para la conexión de sus viviendas a las redes y servicios generales y para la ejecución de los viarios colindantes.
- En el caso en el que las redes generales de servicios no estuvieran disponibles al solicitar la regularización de la agrupación de edificaciones, se deberán eliminar pozos y fosas sépticas e implantar plantas de depuración autónomas (individuales y colectivas), se deberán declarar los pozos de captación de agua existentes.
- En las parcelas calificadas como TC, ceder la superficie de aparcamiento ejecutada conforme a lo establecido en las ordenanzas de este documento.

Las parcelas incluidas en la ordenanza PI y TC podrán realizar el procedimiento de regularización de forma individualizada o de forma conjunta con otras parcelas de la misma calle o manzana.

Las parcelas incluidas en la ordenanza AV deberán realizar el procedimiento de regularización de forma agrupada aunque las agrupaciones que figuran por defecto en la ordenación pormenorizada podrán ser modificadas y fraccionadas.

Debido a la problemática general derivada, tanto de la enorme división de la propiedad, la irregularidad de los títulos habilitantes y la heterogeneidad de la población asentada, con carácter general no será necesario la delimitación de unidades de ejecución para la equidistribución de aprovechamientos objetivos en el seno de cada parcela PI, TC o AV, siendo una cuestión que deberá resolverse privadamente con la tutela de la administración que será quien certifique el aprovechamiento objetivo materializado en cada unidad residencial. En el caso en el que la cesión de suelo para la regularización del viario implique que alguna



parcelación del ámbito ceda superficie de parcela en una proporción que implique que la nueva “parcela ajustada” resulte no edificable o descompensada en superficie de suelo inferior al 20% de la media del ámbito se delimitará una Unidad de Ejecución comprensiva del viario y las parcelas afectadas para realizar la equidistribución cuyo sistema de gestión de la ejecución será el de cooperación.

En el mismo acto registral que llevaría a la inscripción de las fincas reconocidas (y la comunidad de propietarios en el caso de las AV), se cederán los suelos y las construcciones ocupadas para las cesiones previstas en la ordenación pormenorizada.

Debido a la urgencia que supone la urbanización de estas parcelas se establece el plazo máximo de un año desde la aprobación definitiva del PGOU para el inicio de los procedimientos de regularización descritos anteriormente. Cumplido dicho plazo la administración se encontrará habilitada para delimitar una Unidad de Ejecución e iniciar el procedimiento de reparcelación que podrá ser voluntaria o forzosa, así como en especie o mediante indemnización sustitutoria de adjudicación de suelo.

#### 4.2 GESTION, PROCEDIMIENTO Y PROGRAMACION EN LAS ORDENANZAS (TH) Y (ON)

Dadas las características intrínsecas mencionadas en dichas zonas y conforme a la normativa vigente, los deberes de las parcelas con esta calificación serán;

- Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones (Espacios Libres Públicos, SIPS, viarios públicos y aparcamientos) conforme a las condiciones establecidas en los cuadros de ordenación y determinaciones.
- Ceder obligatoriamente y gratuitamente al municipio los terrenos ya urbanizados en los que se localice la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías de la actividad urbanística que queda fijado en el 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en las unidades de ejecución delimitadas.
- Costear y ejecutar la urbanización en los plazos establecidos.

Para el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de las cargas y beneficios derivados de la ordenación urbanística se delimitarán unidades de ejecución comprensivas al menos de las parcelas cuyas transferencias de aprovechamiento están condicionadas en el cuadro de determinaciones de ordenación pormenorizada.

Serán de aplicación todas las reglas del artículo 105 y 106 de la LOUA, pudiendo ser las Unidades de Ejecución discontinuas para garantizar la equidistribución y la efectiva ejecución de las mismas.

El sistema de gestión de la ejecución será preferentemente privado; Compensación.

El plazo para el inicio de la tramitación del Proyecto de Compensación será de 1 año una vez se apruebe definitivamente el PGOU y se hayan implantado las infraestructuras exteriores necesarias para la conexión del ámbito. Transcurrido dicho plazo sin iniciarse el sistema el Ayuntamiento estará habilitado para sustituir el sistema de actuación conforme a lo establecido en los artículos 109 y 110 de la LOUA.

### 5. NORMATIVA PARTICULAR

La ordenanza reguladora desarrollada para las Áreas de Reforma Interior de Asentamientos (ARIA) incorpora un articulado coherente con los objetivos señalados en el presente Documento, haciendo explícitos los procedimientos y situaciones asociados a la aprobación del presente Plan General, proponiendo un proceso de regularización de los suelos ya comprometidos de cada uno de los asentamientos o agrupaciones de edificaciones identificados.

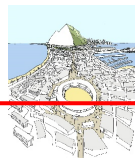
Complementan a las contenidas en el Documento de la Normativa del PGOU y son de aplicación exclusivamente en las ARIAs delimitadas por el PGOU, por lo que contienen exclusivamente los aspectos que afectan a dichas Áreas de Reforma Interior remitiéndose a la Normativa del PGOU y las Ordenanzas del Suelo Urbano para todos aquellos aspectos no incluidos en las presentes ordenanzas.

Se especifican sin embargo los aspectos relacionados con los deberes que se desprenden del contenido legal del derecho de propiedad del suelo y el régimen urbanístico del suelo por considerarlos de vital importancia en los suelos afectados.

#### 5.1 TITULO I; ORDENANZAS GENERALES

##### Artículo 1 Ámbito de aplicación

Las presentes ordenanzas son de aplicación en los ámbitos de suelo urbano no consolidado delimitados como ARIAS por el PGOU representadas en la documentación gráfica del PGOU (planos de clasificación) así como en los planos de ordenación pormenorizada del presente documento.



## Artículo 2 Marco legal y urbanístico

El presente documento contiene la ordenación urbanística detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias que complementan la ordenación estructural. Así mismo identifica los usos pormenorizados de cada parcela con asignación de su ordenanza de edificación y resto de parámetros y determinaciones que legitiman la actividad de ejecución sin necesidad de tramitar un planeamiento de desarrollo.

Serán de aplicación las normas del PGOU en todos los aspectos no regulados explícitamente por este documento.

En lo relativo a la ordenación pormenorizada interior de las ARIAs prevalecerán las determinaciones contenidas en los planos de ordenación pormenorizada del PGOU en caso de discrepancia gráfica.

## Artículo 3. Vigencia, revisión y modificación.

El presente documento tendrá una vigencia indefinida una vez aprobado definitivamente en el marco de la tramitación del PGOU salvo los supuestos de revisión previstos en la legislación vigente.

Podrá procederse a la modificación de la presente ordenanza y de la ordenación pormenorizada contenida en este documento cuando los intereses urbanísticos públicos o las necesidades sociales lo exigieran procediendo para la misma conforme a lo previsto en la legislación urbanística vigente.

## Artículo 4 Clasificación del suelo

El presente Plan General, clasifica como Suelo Urbano No Consolidado las Áreas de Reforma Interior de Asentamientos (ARIA). Forman parte del contenido urbanístico legal de la propiedad los siguientes deberes;

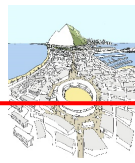
- d) Destinar el suelo al uso previsto en la ordenación urbanística conservando las edificaciones identificadas como susceptibles de ser regularizadas (o una vez regularizadas) en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato cumpliendo las exigencias impuestas por la ordenación urbanística.
- e) Conservar y mantener el suelo y cuantos valores en el concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística y la legislación sectorial.
- f) Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles cuando el sistema de ejecución sea el privado

- g) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y siempre la licencia municipal antes de cualquier acto de transformación o uso del suelo (natural o construido)
- h) Una vez obtenidos los permisos administrativos realizar la edificación conforme a las condiciones fijadas por la ordenación urbanística.
- i) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones (Espacios Libres Públicos, SIPS, viarios públicos y aparcamientos) conforme a las condiciones establecidas en los cuadros de ordenación y determinaciones.
- j) Ceder obligatoriamente y gratuitamente al municipio los terrenos ya urbanizados en los que se localice la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías de la actividad urbanística que queda fijado en el 10% del aprovechamiento objetivo que tengan asignado en las parcelas no incluidas en unidades de ejecución y del 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en las unidades de ejecución delimitadas.
- k) En los ámbitos en los que queda acreditado la dificultad de aportar los terrenos establecidos en los dos apartados anteriores se realizará su sustitución en metálico. El pago se hará efectivo al solicitar la correspondiente autorización en el procedimiento de restablecimiento del orden jurídico perturbado. Dicho pago en metálico se integrará en el depósito referido en el artículo 139 de la LOUA y el Ayuntamiento quedará obligado en el plazo máximo de tres años a obtener estas dotaciones con las cantidades depositadas en una cuenta separada y afecta exclusivamente a la obtención de dichas dotaciones.
- l) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y las cargas derivadas del planeamiento antes de la ejecución del mismo en los ámbitos sujetos a la delimitación de unidades de ejecución.
- m) Costear (y ejecutar en su caso) la urbanización en los plazos establecidos.

Conforme a lo establecido en la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía será condición indispensable el cumplimiento de estos deberes para que los suelos adquieran la condición de Suelo Urbano Consolidado.

Conforme a lo establecido en el art. 21.5 del Decreto Ley 3/2019 deberán así mismo haberse implantado las infraestructuras, dotaciones y servicios básicos en los ámbitos necesarios para alcanzar la condición de suelo urbano consolidado, así como las





infraestructuras exteriores necesarias para la conexión con las existentes previstas en el PGOU.

#### Artículo 5. Régimen del suelo.

En los ámbitos en los que el presente documento provee la delimitación de unidades de ejecución para la efectiva materialización de sus determinaciones el régimen urbanístico del suelo es el propio del suelo urbanizable ordenado. En estos ámbitos no estarán permitidos los actos de construcción, edificación e instalación en las parcelas antes de ultimar las obras de urbanización y de que sea firme en vía administrativa el instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística cuando dicha distribución resulte necesaria. Así mismo, no podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

En los ámbitos no incluidos en unidades de ejecución el régimen del suelo es el siguiente; los terrenos están legalmente vinculados a la edificación y al destino previstos por la ordenación urbanística del presente documento y afectados al cumplimiento por sus propietarios de los deberes pendientes de los enumerados en el artículo anterior, especialmente el de la cesión correspondiente al 10% aprovechamiento urbanístico atribuible al municipio por su participación en las plusvalías y la adquisición, en su caso, de los excedentes de aprovechamiento o sus equivalentes económicos. No podrán autorizarse obras de edificación en el ámbito de ordenación si no se han satisfecho las cesiones establecidas y las aportaciones necesarias para la ejecución de las obras ordinarias de edificación.

#### Artículo 6. Efectos de la aprobación definitiva del PGOU.

La aprobación definitiva del PGOU implicará la clasificación de los suelos incluidos en las ARIA como suelos urbanos no consolidados y su vinculación a la ordenación pormenorizada prevista por este documento.

Este cambio de clasificación se producirá sin perjuicio de las responsabilidades en que pudieran haber incurrido los titulares de los suelos o de la instrucción de otros procedimientos administrativos.

En los supuestos en los que exista resolución administrativa en firme acordando la reposición de la realidad física alterada, únicamente se entenderá ejecutada la misma por equivalencia cuando los deberes del artículo 4 hayan sido definitivamente cumplidos, en la forma y plazos establecidos por el presente documento y sin perjuicio de las sanciones que correspondan.

#### Artículo 7. Procedimiento para la regularización de edificaciones existentes calificadas (PI) (AV) y (TC)

1. Las parcelas incluidas en la ordenanza PI y TC podrán realizar el procedimiento de regularización de forma individualizada o de forma conjunta con otras parcelas de la misma calle o manzana.
2. Las parcelas incluidas en la ordenanza AV deberán realizar el procedimiento de regularización de forma agrupada, aunque las agrupaciones que figuran por defecto en la ordenación pormenorizada podrán ser modificadas y fraccionadas.
3. Con carácter general no será necesario la delimitación de unidades de ejecución para la equidistribución de aprovechamientos objetivos en el seno de cada parcela PI, TC o AV, siendo una cuestión que deberá resolverse privadamente con la tutela de la administración que será quien certifique el aprovechamiento objetivo materializado en cada unidad residencial.
4. Se entenderá por “parcela ajustada” la parcela individual cuyos linderos se han regularizado conforme a las cesiones de viario establecidas en la ordenación pormenorizada.
5. En el caso en el que la cesión de suelo para la regularización del viario implique que alguna parcelación del ámbito ceda superficie de parcela en una proporción que implique que la nueva “parcela ajustada” resulte no edificable o descompensada en superficie de suelo inferior al 20% de la media del ámbito se delimitará una Unidad de Ejecución comprensiva del viario y las parcelas afectadas para realizar la equidistribución cuyo sistema de gestión de la ejecución será el de cooperación.
6. Los deberes de las parcelas incluidas en estas ordenanzas serán
  - Cesión mediante pago en metálico del 10% del aprovechamiento objetivo materializado en la parcela (o pendiente de materializar en el caso de parcelas vacantes o en construcción)
  - Ceder con cargo al aprovechamiento ya materializado (o pendiente de materializar en el caso de parcelas vacantes o en construcción) la superficie de suelo necesaria para la regularización de los viarios perimetrales.
  - Costear la obra de urbanización necesaria para la conexión de sus viviendas a las redes y servicios generales y para la ejecución de los viarios colindantes.
  - En el caso en el que las redes generales de servicios no estuvieran disponibles se deberán eliminar pozos y fosas sépticas e implantar de plantas de depuración



autónomas (individuales y colectivas), se deberán declarar los pozos de captación de agua existentes.

7. Con la solicitud de reconocimiento deberán de justificar y en su caso resolver los servicios básicos de suministro conectados a redes o de forma autónoma realizados con sistemas ecológicos sostenibles homologados, para lo cual será necesario acompañar a la misma la idoneidad de las instalaciones.
8. En el mismo acto registral que llevaría a la inscripción de las fincas reconocidas (y la comunidad de propietarios en el caso de las AV), se cederán los suelos y las construcciones ocupadas para las cesiones previstas en la ordenación pormenorizada.
9. Se establece el plazo máximo de un año desde la Aprobación Definitiva del PGOU para el inicio de los procedimientos de regularización descritos anteriormente. Cumplido dicho plazo la administración se encontrará habilitada para delimitar una Unidad de Ejecución e iniciar el procedimiento de reparcelación que podrá ser voluntaria o forzosa, así como en especie o mediante indemnización sustitutoria de adjudicación de suelo.
10. En tanto en cuanto no se produzca la regularización de la edificación, en aplicación del marco normativo del régimen asociado al de “Fuera de Ordenación”, se permitirán exclusivamente las obras de salubridad, mantenimiento y ornato que permita mantener el uso a que se dedica la edificación, siempre que esta no esté prohibida por las normas y la legislación vigente en materia de compatibilidades con el uso residencial.

#### Artículo 8. Procedimiento para la ejecución de las parcelas calificadas como ON y TH

1. Para el cumplimiento de los deberes legales y la equidistribución de las cargas y beneficios derivados de la ordenación urbanística se delimitarán unidades de ejecución comprensivas al menos de las parcelas cuyas transferencias de aprovechamiento están condicionadas en el cuadro de determinaciones de ordenación pormenorizada.
2. Serán de aplicación todas las reglas del artículo 105 y 106 de la LOUA, pudiendo ser las Unidades de Ejecución discontinuas para garantizar la equidistribución y la efectiva ejecución de las mismas.
3. La regularización de las viviendas existentes en las parcelas e identificadas por este documento se producirá tras la Aprobación Definitiva del proyecto de reparcelación una vez que este ejecutada la obra de urbanización.

4. Los deberes de las parcelas incluidas en esta ordenanza son;

- a) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones (Espacios Libres Públicos, SIPS, viarios públicos y aparcamientos) conforme a las condiciones establecidas en los cuadros de ordenación y determinaciones.
  - b) Ceder obligatoriamente y gratuitamente al municipio los terrenos ya urbanizados en los que se localice la parte del aprovechamiento urbanístico correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías de la actividad urbanística que queda fijado en el 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en las unidades de ejecución delimitadas.
  - c) Costear y ejecutar la urbanización en los plazos establecidos.
5. El plazo para el inicio de la tramitación del Estudio de Detalle (en el caso en que fuera necesario) o del Proyecto de Compensación en caso contrario será de 1 año una vez se apruebe definitivamente el PGOU y se hayan implantado las infraestructuras exteriores necesarias para la conexión del ámbito. Transcurrido dicho plazo sin iniciarse el sistema el Ayuntamiento estará habilitado para sustituir el sistema de actuación conforme a lo establecido en los artículos 109 y 110 de la LOUA.
11. Mientras no se produzca la recepción de las obras de urbanización por parte del Ayuntamiento las edificaciones susceptibles de ser regularizadas tendrán la consideración de fuera de ordenación. En aplicación del marco normativo del régimen asociado al de “Fuera de Ordenación”, se permitirán exclusivamente las obras de salubridad, mantenimiento y ornato que permita mantener el uso a que se dedica la edificación, siempre que esta no esté prohibida por las normas y la legislación vigente en materia de compatibilidades con el uso residencial.

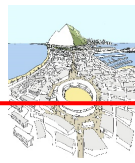
## 5.2 TÍTULO II. ORDENANZAS PARTICULARES.

### Artículo 9 Ordenanzas particulares.

Con el fin de sistematizar la aplicación de las ordenanzas particulares de las zonas definidas en los planos o cuadros de Zonificación y de Gestión podemos establecer los siguientes apartados.

Zonas edificables lucrativas

- Zonas delimitadas como Agrupación Vecinal (AV).
- Zonas delimitadas como Parcela Individual (PI).



- Zonas delimitadas como Residencial plurifamiliar Ordenación Nueva (ON- PM)
  - Zonas delimitadas como Residencial Unifamiliar Ordenación Nueva (ON- UE) y (ON - UA)
  - Zonas delimitadas como Terciario (TC)
  - Zonas delimitadas como Turístico (TH)
- Zonas públicas asociadas a las dotaciones.
- Espacios Libres Públicos (EL)
  - Zonas edificables para Equipamientos (SIPS)
  - Zonas viario público y aparcamiento

#### 5.2.1 Ordenanzas particulares de las agrupaciones vecinales (AV)

##### Artículo 10 Definición (AV)

Las Agrupaciones Vecinales, identificadas en la planimetría y señaladas en ella como **AV**, son zonas compuestas de unidades menores, que presentando elementos comunes en su ordenación interna, el plan las considera como conjuntos plurifamiliares compuestos por viviendas unifamiliares, con sujeción a la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) para lo cual el reconocimiento tanto de las unidades interiores como del conjunto deberá formalizarse, de acuerdo a la mencionada ley, como comunidad de vecinos, y su incorporación al suelo urbano supondrá la consideración del total como conjunto plurifamiliar, debiéndose, por tanto, resolver las infraestructuras interiores como elementos privativos de la mencionada unidad, que deberán garantizarse dentro de los procesos de legalización y regularización correspondiente.

Tienen la consideración de Agrupación Vecinal los ámbitos calificados con dicha ordenanza por el PGOU así como todas aquellas parcelas que aun teniendo acceso por viario público la finca registral en la que se encuentran tenga constituidas servidumbres de paso a otras parcelas privativas.

Los procesos de regularización de las edificaciones y agrupaciones, tendrán en cuenta la condición de ser parte de una comunidad mayor, y se deberá proceder a la misma dentro del marco legal de la LPH, siendo previo o simultáneo a la regularización de las edificaciones la formalización de la consiguiente comunidad de propietarios.

Las Agrupaciones Vecinales identificadas por el PGOU podrán subdividirse en unidades menores para proceder a su regularización siempre que quede garantizado

el acceso a todas las parcelaciones existentes en el interior de la manzana y la sub-agrupación asuma las cargas proporcionales a la superficie de parcela total segregada.

##### Artículo 11 condiciones de edificación (AV)

**Parcela Mínima:** La superficie de parcela mínima será 450 m<sup>2</sup> incluyendo la parte proporcional de elementos comunes, no obstante, las parcelaciones existentes según la ortofoto que acompaña al documento y compatibles con la ordenación pormenorizada del PGOU, aunque sean inferiores a la parcela mínima, si tienen superficie privativa igual o mayor a 225 m<sup>2</sup>s no se considerarán fuera de ordenación. La parcela privativa no podrá ser inferior a 275 m<sup>2</sup>s.

La localización de las viviendas admitidas y posibles es orientativa, siendo vinculante el número de las mismas que figura en los cuadros.

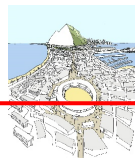
**Agrupación de Parcelas:** Se permite la agrupación de dos o más parcelas siendo de aplicación sobre la resultante las mismas condiciones de edificación de la subzona Unifamiliar Aislada (ON-UA) que más se asemejen al tamaño de la nueva parcela.

##### Edificabilidad Máxima.

1. La existente en las parcelas ya edificadas o en construcción compatibles con la ordenación pormenorizada y reconocidas por el PGOU conforme a la ortofoto del año 2019 que acompaña la documentación del PGOU.
2. Según coeficiente le para las parcelas no edificadas aplicado sobre la parcela privativa.
3. Durante el proceso de regularización, en las parcelas ya edificadas la edificabilidad que exceda de la resultante de aplicar el coeficiente tendrá la consideración de "incremento de aprovechamiento lucrativo" y será susceptible de la cesión del 10% del aprovechamiento objetivo, dicha cesión podrá ser monetizada.
4. La monetización de las cesiones del 10% (y de los incrementos) será destinada por el Ayuntamiento a la ejecución de obras ordinarias de urbanización en el entorno de la agrupación vecinal de referencia.

##### Condiciones de la edificación:

- 1) No se permite ningún tipo de construcción complementaria salvo que se cumplan las condiciones de retranqueo a linderos o adosamiento establecidas en esta ordenanza para la subzona de vivienda unifamiliar (UE o UA) mas similar en tamaño de parcela.
- 2) No se permiten la construcción de sótanos o semisótanos, sean del tipo que sean.



- 3) La edificabilidad prevista se considerará computable al 100% en todos sus elementos, ya sea superficie cerrada, porches o pérgolas exceptuando los emparrados naturales de sombra que no computarán siempre y cuando estén cubiertos por vegetación.

**Altura Máxima.** Una planta sobre la rasante natural del terreno en todos sus puntos y con las siguientes condiciones:

- 1) La altura máxima desde la rasante natural del terreno hasta la cara superior del forjado superior o plano de terraza no será mayor de 4,50 metros
- 2) La altura máxima del plano de la solería de la planta baja no podrá ser superior a 1,00 metro, a contar desde la rasante natural.
- 3) No se permiten elementos constructivos sobre la planta baja como torreones, anexos, etc. permitiéndose exclusivamente los tiros naturales para chimeneas y las instalaciones necesarias para la puesta en funcionamiento de los servicios, sean o no autogestionables.
- 4) En el caso de que la cubierta no sea plana, el bajo cubierta no será habitable.
- 5) En las viviendas ya existentes la altura máxima será la existente.

#### **Ocupación máxima de la parcela privativa**

La existente en las parcelas ya edificadas o en construcción compatibles con la ordenación del PGOU y reconocidas conforme a la ortofoto del año 2019 que acompaña este documento.

El 40% sobre la parcela privativa en parcelas de nueva edificación.

**Vallas y muros de contención.** Los cerramientos de las parcelas edificadas se realizarán con vallas de altura igual o inferior a 2 metros compuesta por muros de obra hasta una altura máxima de 1,30 metros y el resto por elementos diáfanos o vegetales. El cerramiento así definido será obligatorio en todos los linderos a viario o espacio público.

#### **Artículo 12 Condiciones de los usos (AV)**

**Uso Pormenorizado.** Se considera como uso predominante o principal el Residencial plurifamiliar, permitiéndose otros usos que el plan establezca de forma general como compatibles con el residencial.

**Usos compatibles.** Oficina en su modalidad de despacho profesional, asociativo, asistencia sanitaria, otros usos compatibles con conformidad de los vecinos colindantes

que puedan verse afectados por el mismo son; comercio y hostelería, educativo, cultural y taller artesanal. Se permiten así mismo aquellos usos que aun no estando regulados expresamente garanticen su compatibilidad en la correspondiente Certificación Ambiental.

#### **Otras condiciones de los usos.**

- 1) Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela (privativa o mancomunada)
- 2) Se resolverá el espacio libre de parcela con especies vegetales cuya resistencia al medio se ha visto contrastada con las plantadas históricamente en la zona.
- 3) Se prohíben expresamente los animales de granja en cualquier proporción.

#### **5.2.2 Ordenanzas particulares de las parcelaciones individuales (PI)**

##### **Artículo 13 Definición (PI)**

Las Parcelas Individuales, identificadas en la documentación gráfica y señaladas como **PI**, son zonas compuestas de parcelas individuales, sin participación en proindivisos sobre otras parcelas, con acceso desde los viarios públicos. Los procedimientos de regularización de las edificaciones se realizarán sobre las parcelas ajustadas previstas en el presente plan y en los términos establecidos en estas normas.

##### **Artículo 14 condiciones de edificación (PI)**

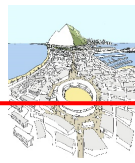
**Parcela Mínima:** La superficie de parcela en cada zona PI será la resultante de dividir la superficie total entre el número de viviendas máximo asignado a la zona, no obstante, las parcelas ya existentes según la ortofoto que acompaña al documento y compatibles con la ordenación pormenorizada del PGOU, aunque sean inferiores a la parcela mínima, si tienen una superficie igual o mayor a 350 m<sup>2</sup>s no se considerarán fuera de ordenación.

La localización de las viviendas admitidas y posibles es orientativa, siendo vinculante el número de las mismas que figura en los cuadros.

**Agrupación y segregación de Parcelas:** Se permite la agrupación o segregación de dos o más parcelas siendo de aplicación sobre la resultante las mismas condiciones de edificación de la subzona Unifamiliar Aislada (ON-UA) que más se asemejen al tamaño de la nueva parcela y siempre que no se supere el número máximo de viviendas asignado a la zona.

Podrán redactarse Estudios de Detalle con el objeto de que parte de la superficie de cada parcela se integre en una mancomunidad con uso espacio libre privado, deportivo





privado o aparcamiento privado. En este caso la superficie mínima de las parcelas privativas podrá reducirse hasta el 50% con un mínimo de 275 m<sup>2</sup>s

#### **Edificabilidad Máxima.**

1. La existente en las parcelas ya edificadas o en construcción compatibles con la ordenación pormenorizada y reconocidas por el PGOU conforme a la ortofoto del año 2019 que acompaña la documentación.
2. Según coeficiente le para las parcelas no edificadas aplicado sobre la parcela ajustada.
3. Durante el proceso de regularización, en las parcelas ya edificadas la edificabilidad que exceda de la resultante de aplicar el coeficiente tendrá la consideración de “incremento de aprovechamiento lucrativo” y será susceptible de la cesión del 10% del aprovechamiento objetivo, dicha cesión podrá ser monetizada.
4. La monetización de las cesiones del 10% (y de los incrementos) será destinada por el Ayuntamiento a la ejecución de obras ordinarias de urbanización en el entorno de la agrupación vecinal de referencia.

#### **Condiciones de la edificación:**

- 1) Se permiten construcciones complementarias separadas de la edificación principal un mínimo de 5 metros destinadas a garaje o servicios auxiliares de la edificación principal. Dichas edificaciones computaran edificabilidad y ocupación.
- 2) En las parcelas existentes y compatibles con la ordenación del PGOU, las edificaciones auxiliares que no cumplan estas condiciones quedarán fuera de ordenación.
- 3) No se permiten la construcción de sótanos o semisótanos, sean del tipo que sean.
- 4) La edificabilidad prevista se considerará computable al 100% en todos sus elementos, ya sea superficie cerrada, porches o pérgolas exceptuando los emparrados naturales de sombra que no computarán siempre y cuando estén cubiertos por vegetación.

**Altura Máxima.** Planta baja + 1 (o 7'50 metros) sobre la rasante natural del terreno en todos sus puntos y con las siguientes condiciones:

- 1) La altura máxima desde la rasante natural del terreno hasta la cara superior del último forjado o plano de terraza no será mayor de 7,50 metros
- 2) La altura máxima del plano de la solería de la planta baja no podrá ser superior a 1,00 metro, a contar desde la rasante natural.

- 3) No se permiten elementos constructivos sobre la planta primera como torreones, anexos, etc. permitiéndose exclusivamente los tiros naturales para chimeneas y las instalaciones necesarias para la puesta en funcionamiento de los servicios, sean o no auto gestionables.
- 4) En el caso de que la cubierta no sea plana, el bajo cubierta no será habitable.
- 5) En las viviendas existentes la altura máxima será la existente.

#### **Ocupación máxima de la parcela privativa**

La existente en las parcelas ya edificadas compatibles con la ordenación del PGOU y reconocidas conforme a la ortofoto del año 2019 que acompaña este documento.

El 30% sobre la parcela privativa en parcelas de nueva edificación.

**Vallas y muros de contención.** Los cerramientos de las parcelas edificadas se realizarán con vallas de altura igual o inferior a 2 metros compuesta por muros de obra hasta una altura máxima de 1,30 metros y el resto por elementos diáfanos o vegetales. El cerramiento así definido será obligatorio en todos los linderos.

#### **Artículo 15 Condiciones de los usos (PI)**

**Uso Pormenorizado.** Se considera como uso predominante o principal el Residencial unifamiliar, permitiéndose otros usos que el plan establezca de forma general como compatibles con el residencial.

**Usos compatibles.** Oficina en su modalidad de despacho profesional, asociativo, asistencia sanitaria, otros usos compatibles con conformidad de los vecinos colindantes que puedan verse afectados por el mismo son; comercio y hostelería, educativo, cultural y taller artesanal. Se permiten así mismo aquellos usos que aun no estando regulados expresamente garanticen su compatibilidad en la correspondiente Certificación Ambiental.

#### **Otras condiciones de Uso.**

- 1) Se dispondrá de una plaza de aparcamiento por vivienda en el interior de la parcela (privativa o mancomunada)
- 2) Se resolverá el espacio libre de parcela con especies vegetales cuya resistencia al medio se ha visto contrastada con las plantadas históricamente en la zona.
- 3) Se prohíben expresamente los animales de granja en cualquier proporción.
- 4) Para el caso en que sobre las parcelas individuales se pretenda desarrollar usos compatibles que demanden una mayor dotación de plazas de aparcamiento la misma se resolverá en el interior de la parcela.



### 5.2.3 Ordenanzas particulares de las zonas de ordenación nueva (ON)

#### Artículo 16. Definición (ON)

Las zonas señaladas como **ON** se corresponden con los espacios menos colmatados dentro de la trama de agrupaciones de edificaciones a regularizar, esta condición les permite ordenarse ex novo aplicando parámetros de edificabilidad y densidad residencial que garanticen la obtención y ejecución de las dotaciones necesarias para re- cualificar el entorno urbano en el que se encuentran y desarrollar tipologías edificatorias alternativas a la vivienda unifamiliar autoconstruida.

Con el objeto de fomentar la heterogeneidad tipológica en el desarrollo y consolidación futura del ámbito, la ordenanza ON se subdivide a su vez en 3 sub – ordenanzas; ON- PM (Poblado Mediterráneo), ON- UA (Unifamiliar Adosada), ON- UE (Unifamiliar Exenta) que cumplirán las siguientes determinaciones;

#### Artículo 17. Condiciones comunes a todas las zonas ON

- 1) En todas las zonas ON, mientras no se aprueben definitivamente los Estudios de Detalle de las ordenaciones volumétricas y se conceda licencia al proyecto presentado que habilite la materialización de la edificabilidad asignada a la zona queda prohibido cualquier acto de parcelación, vallado o construcción que pudiera comprometer en un futuro el desarrollo como un todo integral de la parcela o manzana. Quedan expresamente prohibidas la ejecución de construcciones destinadas a vivienda o cualquier uso distinto del agrario, así como la construcción de piscinas.
- 2) Las Ordenaciones Nuevas podrán integrar las edificaciones existentes identificadas con una estrella en los planos de zonificación del presente documento (exclusivamente esas). Dichas viviendas y/o edificaciones y la edificabilidad materializada asignada a las mismas se descontará del total asignado a la zona, justificándose dichos aspectos en el Estudio de Detalle o proyecto que se tramite.
- 3) Mientras no se apruebe definitivamente el Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes de las parcelas ON o se conceda licencia al proyecto presentado, las edificaciones existentes tendrán la consideración de fuera de ordenación estando permitidas exclusivamente las obras de mantenimiento de la edificación, quedando expresamente prohibidas las de ampliación o mejora.
- 4) Mediante la tramitación de un Estudio de Detalle se podrá modificar la sub- ordenanza de aplicación en la parcela y combinar distintas ordenanzas de las previstas para los ámbitos ON siempre que no se superen los parámetros de techo edificable, número de viviendas máximo o se reduzcan las cesiones previstas por el PGOU. En el caso de que la nueva propuesta consuma un menor techo del previsto

por el PGOU la diferencia de aprovechamiento objetivo no será objeto de compensación alguna fuera de la unidad de Ejecución delimitada.

- 5) En el caso en que, a causa de la densidad residencial otorgada a la zona, la misma este afectada por la reserva de VPO, el Estudio de Detalle o proyecto que se redacte localizará donde se ejecutaran dichas viviendas.

#### Artículo 18. Condiciones particulares de la sub- ordenanza ON- UE

La sub-zona ON-UE se califica para el desarrollo de viviendas unifamiliares exentas. Se establecen cuatro tipos (UE1, UE2, UE3 y UE4) diferenciadas por la intensidad edificatoria en cada una de ellas, el tamaño mínimo de parcela y las condiciones de posición de la edificación en la misma.

Estableciéndose los siguientes parámetros.

	Sup. mínima de parcela	Edificabilidad máxima	Ocupación máxima	Numero de plantas	Frente mínimo	Fondo mínimo	Separación a linderos
	m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> s/ m <sup>2</sup> t	%	Pb+1	m	m	m
<b>UE1</b>	400	0,35	0,30	PB+1	8	15	2
<b>UE2</b>	500	0,35	0,30	PB+1	10	15	2
<b>UE3</b>	700	0,30	0,25	PB+1	10	15	3
<b>UE4</b>	1.000	0,28	0,25	PB+2*	10	25	3
* o 10,50 m con un máximo de ocupación en la última planta del 30% de la construida en la planta baja							

Podrán redactarse Estudios de Detalle con el objeto de que parte de la superficie de cada parcela se integre en una mancomunidad con uso de espacio libre, deportivo o aparcamientos privados. En tal caso, la superficie privativa de las parcelas podrá reducirse hasta el 50% de la parcela mínima siempre que se cumpla que la superficie de la misma mas la parte proporcional que le corresponda de la mancomunada satisfaga la superficie mínima de parcela y se cumplan el resto de parámetros de la ordenanza.

#### Condiciones de la edificación:

- 1) Se permiten construcciones complementarias separadas de la edificación principal un mínimo de 5 metros destinadas a garaje o servicios auxiliares de la edificación principal. Dichas edificaciones computaran edificabilidad y ocupación.



- 2) Se permite la construcción de sótanos para el uso garaje aparcamiento, instalaciones y trastero que no computaran edificabilidad.
- 3) La edificabilidad prevista se considerará computable al 100% en todos sus elementos, ya sea superficie cerrada, porches o pérgolas exceptuando los emparrados naturales de sombra que no computarán siempre y cuando estén cubiertos por vegetación.
- 4) Se podrán realizar acuerdos de adosamiento que tendrán carácter vinculante y deberán ser aportados al solicitar licencia para adosarse a uno de los linderos privados y formar viviendas pareadas.

**Altura Máxima.** Según cuadro de determinaciones con las siguientes condiciones:

- 5) PB+1 La altura máxima desde la rasante natural del terreno hasta la cara superior del último forjado o plano de terraza no será mayor de 7,50 metros.
- 6) PB+2 La altura máxima desde la rasante natural del terreno hasta la cara superior del último forjado o plano de terraza no será mayor de 10,50 metros y la tercera planta tendrá un máximo de ocupación del 30% de la construida en la planta baja.
- 7) La altura máxima del plano de la solería de la planta baja no podrá ser superior a 1,00 metro, a contar desde la rasante natural.
- 8) Se permitirá la ejecución de sótano para el uso de garaje aparcamiento e instalaciones que no computará edificabilidad.
- 9) No se permiten elementos constructivos sobre la última planta como torreones, anexos, etc. permitiéndose exclusivamente los tiros naturales para chimeneas y las instalaciones necesarias para la puesta en funcionamiento de los servicios, sean o no auto gestionables.
- 10) En el caso de que la cubierta no sea plana, el bajo cubierta no será habitable.

**Vallas y muros de contención.** Los cerramientos de las parcelas edificadas se realizarán con vallas de altura igual o inferior a 2 metros compuesta por muros de obra hasta una altura máxima de 1,30 metros y el resto por elementos diáfanos o vegetales. El cerramiento así definido será obligatorio en todos los linderos.

#### Artículo 19. Condiciones particulares de la sub- ordenanza ON- UA

La sub-zona ON-UA se califica para el desarrollo de viviendas unifamiliares adosadas. Se establecen dos tipos (UA1, UA2) diferenciadas por la intensidad edificatoria en cada una de ellas y el tamaño mínimo de parcela. Estableciéndose los siguientes parámetros.

	Sup. minima de parcela	Edificabilidad maxima	Ocupacion máxima	Numero de plantas	Separación a linderos
	m <sup>2</sup> s	m <sup>2</sup> s/ m <sup>2</sup> t	%	Pb+1	m
UA1	300	0,40	0,40	PB+1	3
UA2	500	0,35	0,30	PB+1	3

#### Condiciones de la edificación

1. La edificación podrá disponerse alineada a vial o no alineada.  
En el caso de la edificación alineada a vial, la fachada será preferentemente un plano quebrado que podrá retranquearse puntualmente con respecto a la alineación para dar lugar a patios o jardines.  
En el caso de la edificación no alineada, la edificación se ordenará libremente, con alineación de fachada irregular y tratamiento ajardinado de los espacios libres.
2. En edificaciones alineadas a vial, dado que el viario actúa como referencia de ordenación no será necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle para la ordenación de las viviendas.
3. En el caso de edificaciones no alineadas tampoco será necesario un Estudio de Detalle si el proyecto que se presente define claramente y de forma unívoca para el total de la parcela las siguientes cuestiones;
  - Número de viviendas y superficie construida/ edificada de cada conjunto edificatorio.
  - Alineaciones de las fachadas y rasantes de la edificación.
  - Cumplimiento de alturas máximas en los distintos puntos de la parcela.
  - Cumplimiento de la distancia entre edificaciones de una misma parcela.
  - Composición de volúmenes.



- Ordenación y tratamiento del espacio libre privativo y mancomunado (si lo hubiera) con cuadros de superficies justificativos del cumplimiento de la ordenanza en lo relativo a parcela mínima por vivienda.
  - Delimitación de los accesos y aparcamientos a razón de 1,5 plazas por vivienda en el total de la parcela.
  - Localización de acometidas generales del conjunto de la edificación.
  - Fases de construcción
4. Las hileras de edificaciones adosadas no podrán tener una longitud superior a 42 metros.
  5. La separación entre edificios de una misma parcela será como mínimo la altura del mayor
  6. Se permite la construcción de sótanos para el uso garaje aparcamiento, instalaciones y trastero que no computaran edificabilidad.
  7. La edificabilidad prevista se considerará computable al 100% en todos sus elementos, ya sea superficie cerrada, porches o pérgolas exceptuando los emparrados naturales de sombra que no computarán siempre y cuando estén cubiertos por vegetación.

**Altura Máxima.** Según cuadro de determinaciones con las siguientes condiciones:

8. La altura máxima permitida será de dos plantas o 7,50 metros. Se permitirá un torreón por encima de la primera planta que ocupe un máximo del 25% de la planta baja y altura máxima de 10 metros.
9. La altura máxima del plano de la solería de la planta baja no podrá ser superior a 1,00 metro, a contar desde la rasante natural.

**Vallas y muros de contención.** Los cerramientos de las parcelas edificadas, si los hubiere, se realizarán con vallas de altura igual o inferior a 2 metros compuesta por muros de obra hasta una altura máxima de 1,30 metros y el resto por elementos diáfanos o vegetales.

#### Artículo 20. Condiciones particulares de la sub- ordenanza ON- PM

La sub-zona ON-PM se califica para el desarrollo de conjuntos edificatorios formados por viviendas unifamiliares adosadas, superpuestas o macladas o por viviendas plurifamiliares. Esta ordenación se caracteriza por su complejidad volumétrica que genera espacios aterrazados de carácter privativo, torreones, azoteas, “calles

peatonales” interiores y zonas verdes, deportivas y de aparcamiento privativas y comunitarias.

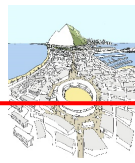
Se caracteriza por la flexibilidad en su diseño por lo que será preceptiva con carácter previo a la obtención de la licencia de obras la tramitación de un Estudio de Detalle (o proyecto con las determinaciones del artículo 19.3) que ordene volumétricamente la edificabilidad y el número de viviendas asignado al ámbito.

1. Mediante la tramitación de un Estudio de Detalle se podrá modificar la ordenanza de aplicación a Unifamiliar Adosada y Unifamiliar Exenta para la totalidad o parte de la superficie de la parcela sin que dicho cambio suponga un mayor número de viviendas o techo edificable en el ámbito, o implique una merma de las cesiones de suelo. El techo edificable que no se consuma en la parcela solo podrá ser materializado en otra parcela en el caso de Unidades de Ejecución comprensivas de ambas parcelas.
2. En el caso de parcelas incluidas en Unidades de Ejecución que incluyan cesiones de dotaciones el Estudio de Detalle estará habilitado para modificar la forma final y localización de las parcelas de cesión siempre que dichos cambios supongan una mejora en la funcionalidad o superficies de las mismas.
3. En el caso en que existan viviendas susceptibles de ser conservadas identificadas por el PGOU, las mismas podrán mantenerse siempre que queden integradas en la ordenación y descontando la vivienda y su superficie edificada del total asignado al ámbito.

#### Condiciones de la edificación.

4. La edificación será preferentemente no alineada salvo en los casos en que expresamente lo exija el PGOU.
5. El porcentaje máximo de ocupación de la edificación será del 40%.
6. La altura máxima permitida será de PB+2 (10,50 m a la cara superior del último forjado) no pudiendo ocupar la última planta más del 75% de la superficie ocupada en la 1ª planta.
7. Con el objeto de permitir una mayor riqueza volumétrica se autoriza sobre la tercera planta torreones con una ocupación máxima del 10% de la planta baja.
8. La altura máxima del plano de la solería de la planta baja no podrá ser superior a 1,00 metro, a contar desde la rasante natural.
9. Se permite la construcción de sótanos para el uso garaje aparcamiento, instalaciones y trastero que no computaran edificabilidad.
10. La edificabilidad prevista se considerará computable al 100% en todos sus elementos, ya sea superficie cerrada, porches o pérgolas exceptuando los





emparrados naturales de sombra que no computarán siempre y cuando estén cubiertos por vegetación.

11. La separación a linderos será de 4 metros o la mitad de la altura de la edificación más próxima, salvo que el PGOU especifique la obligatoriedad de alinearse a viario.
12. La separación entre edificios de una misma parcela no será inferior a la altura de la mayor medida planta a planta, salvo que en dichas fachadas no se abran huecos de estancias vivideras pudiendo reducirse la distancia a 3 metros.
13. Las hileras de edificaciones adosadas no podrán superar los 50 metros.

#### **Parcela mínima**

Se define como parcela mínima la superficie de suelo necesaria para realizar una actuación edificatoria que será de 3.000 m<sup>2</sup> o superficie inferior en parcelas ya definidas por el PGOU.

El número máximo de viviendas será el establecido por el PGOU para cada ámbito de ON calificado con esta ordenanza o su parte proporcional.

**Vallas y muros de contención.** Los cerramientos de las parcelas edificadas, si los hubiere, se realizarán con vallas de altura igual o inferior a 2 metros compuesta por muros de obra hasta una altura máxima de 1,30 metros y el resto por elementos diáfanos o vegetales.

#### **Artículo 21. Condiciones de los usos ordenanza ON**

**Uso Pormenorizado.** Se considera como uso predominante o principal el Residencial, permitiéndose otros usos que el plan establezca de forma general como compatibles con el residencial.

**Usos compatibles.** Oficina en su modalidad de despacho profesional, asociativo, asistencia sanitaria, hotelero y hospedaje otros usos compatibles con conformidad de los vecinos colindantes que puedan verse afectados por el mismo son; comercio y hostelería sin espectáculo, educativo, cultural y taller artesanal. Se permiten así mismo aquellos usos que aun no estando regulados expresamente garanticen su compatibilidad en la correspondiente Certificación Ambiental.

#### **Otras condiciones de Uso.**

Se dispondrá de una plaza y media de aparcamiento por vivienda en el interior de las parcelas (privativa o mancomunada)

Se resolverá el espacio libre de parcela con especies vegetales cuya resistencia al medio se ha visto contrastada con las plantadas históricamente en la zona.

#### **5.2.4 Ordenanza particular de las zonas terciario (TC)**

Se definen como zona Terciario aquellas edificaciones exentas destinadas a la prestación de servicios al público por las empresas u organismos tanto de tipo comercial como financiero, de intermediación o seguros, información, administración, de gestión, recreativos, hostelería, ocio, viveros de empresas etc.

#### **Artículo 22 Condiciones de la edificación de las zonas Terciario (TC)**

1. No se establece parcela mínima edificable.
2. La edificabilidad será de 0.55 m<sup>2</sup>/t/ m<sup>2</sup>s.
3. La ocupación máxima de la edificación será del 50% debiendo destinarse el otro 50% a aparcamiento que será de cesión.
4. La altura máxima será de 7,50 metros o dos plantas.

#### **Artículo 23. Condiciones de los usos ordenanza TC**

**Uso Pormenorizado.** Se considera como uso predominante o principal el terciario comercial permitiéndose otros usos que el plan establezca de forma general como compatibles con el residencial y el terciario.

**Usos compatibles.** Educativo, hostelero, oficinas y despachos profesionales, cultural, deportivo. Se permiten así mismo aquellos usos que aun no estando regulados expresamente garanticen su compatibilidad en la correspondiente Certificación Ambiental.

**Usos prohibidos.** El residencial en cualquiera de sus modalidades, discotecas y salas de fiesta,

#### **Otras condiciones de Uso.**

Se destinará el 50 % de la superficie de la parcela a aparcamiento, completando la distribución de las plazas de aparcamiento con árboles y tratamientos ajardinados.

#### **5.2.5 Ordenanza particular de la Zona Turístico (TH)**

El uso turístico es el que tiene como fin la prestación, en régimen de libre concurrencia y mediante precio, de servicios de alojamiento turístico temporal con fines vacacionales y de ocio, sin constituir cambio de residencia, así como de otros servicios complementarios a dichos alojamientos turísticos.





En cuanto a las condiciones de implantación estarán regulados por la legislación de turismo de la Junta de Andalucía.

#### Artículo 24. Condiciones de la edificación en las zonas Turístico (TH)

En cuanto a las condiciones particulares y de la edificación se regularán por la sub-ordenanza ON-PM con las siguientes excepciones;

1. No podrá integrarse ninguna vivienda existente en la ordenación.
2. La edificación podrá ser alineada.
3. El porcentaje máximo de ocupación de la edificación será del 60%.
4. La altura máxima permitida será de PB+3 (15 m a la cara superior del último forjado) no pudiendo ocupar la última planta más del 50% de la superficie ocupada en la 1ª planta.
5. Con el objeto de permitir una mayor riqueza volumétrica se autoriza sobre la última planta torreones con una ocupación máxima del 10% de la planta inferior.
6. La altura máxima del plano de la solería de la planta baja no podrá ser superior a 1,00 metro, a contar desde la rasante natural.
7. Se permite la construcción de sótanos para el uso garaje aparcamiento, instalaciones y almacenes que no computaran edificabilidad.
8. La edificabilidad prevista se considerará computable al 100% en todos sus elementos, ya sea superficie cerrada, porches o pérgolas exceptuando los emparrados naturales de sombra que no computarán siempre y cuando estén cubiertos por vegetación.
9. La separación a linderos será de 4 metros o la mitad de la altura de la edificación más próxima,
10. La separación entre edificios de una misma parcela no será inferior a la altura de la mayor medida planta a planta, salvo que en dichas fachadas no se abran huecos de estancias vivideras pudiendo reducirse la distancia a 3 metros.

#### Artículo 25. Condiciones de los usos ordenanza TH

**Uso Pormenorizado.** Se considera como uso predominante o principal el turístico pudiéndose implantar cualquier servicio turístico o actividad con incidencia en el ámbito turístico conforme a la definición realizada en la Ley 13/2011 de Turismo de Andalucía.

**Usos compatibles.** Terciario comercial

**Usos prohibidos.** El residencial en cualquiera de sus modalidades, discotecas y salas de fiesta,

#### 5.2.6 Ordenanzas particulares de las Zonas Verdes Locales (EL)

Las Zonas Verdes constituyen la red de espacios naturales de suelos públicos, provenientes de las cesiones contempladas en el art.17.1.a de la L.O.U.A. y particularizadas en el cuadro de determinaciones de ordenación, constituyen la red de espacios libres para el ocio en particular de la población existente. Se regularán conforme lo establecido para ellas en la Normativa del PGOU.

#### 5.2.7 Ordenanzas particulares de las zonas de Equipamientos (SIPS)

Las zonas de Equipamiento señaladas en los planos de zonificación constituyen la red de espacios para equipamientos y apoyo de las infraestructuras interiores de las áreas de reforma interior. Constituidas como suelos públicos provienen de las cesiones contempladas en el art.17.1.a de la L.O.U.A. y particularizadas en el cuadro de determinaciones de ordenación, constituyen la red de equipamientos al servicio de la población existente. Se regularán conforme a lo establecido para ellas en la Normativa del PGOU

#### 5.2.8 Ordenanzas particulares de las zonas viario aparcamiento

Las zonas de viario y aparcamiento señaladas en los planos de zonificación constituyen la red de comunicación y aparcamiento. Constituidas como suelos públicos provienen de las cesiones contempladas en el art.17.1.a de la L.O.U.A. y particularizadas en el cuadro de determinaciones de ordenación. Se regularán conforme a lo establecido para ellas en la Normativa del PGOU.

### 5.3 CONDICIONES PARTICULARES DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

#### Artículo 26. Modelos diferenciados para la implantación de las infraestructuras.

Teniendo en cuenta el grado de consolidación que existente en las parcelas AV y PI y los tiempos para que se pudiera disponer de acometidas estables a las redes de infraestructura del municipio, se permiten dos tipos de actuaciones urbanizadoras, diferenciadas en relación al tiempo previsible de implantación y en cuanto el grado de autonomía de las mismas:

- Modelo Autónomo - En el que, en aplicación de las nuevas tecnologías, se pueden desarrollar infraestructuras básicas independientes de la red municipal.



- Modelo Dependiente - En el que el funcionamiento interno de las redes de cada ámbito está condicionado a la existencia de redes público-privadas de infraestructuras.

#### Artículo 27 Infraestructuras a implantar.

Las infraestructuras a implantar para que un suelo pueda ser clasificado como urbano, en su condición de solares edificables, son las siguientes infraestructuras:

- Acceso rodado.
- Abastecimiento de agua.
- Red de saneamiento.
- Energía Eléctrica en baja tensión.

Permitiéndose que en las ordenanzas AV y PI para los tres últimos servicios se implanten modelos autónomos sostenibles siempre que los mismos se encuentren homologados.

#### Artículo 28 Criterios de diseño de las obras de urbanización.

1. Viario Local La ejecución del viario se resolverá de acuerdo a los tipos señalados teniendo en cuenta:
  - La banda de rodadura con paquete de firme con acabado de fácil mantenimiento y capaz de soportar tráfico rodado de al menos 8 Tm por eje.
  - Las bandas laterales por doble canalización en ambas cunetas y pavimentación removible, tipo “euro-adoquín” como zona aleatoria de aparcamiento y zona vegetal.
2. Abastecimiento de Agua:
  - Se catalogarán todos y cada uno de los pozos de captación existentes,
  - Para consumo prevalecerá el abastecimiento mediante la red municipal.
  - Se potenciará el almacenamiento del agua de lluvia como suministro complementario a los caudales requeridos.
3. Red de Saneamiento Fecales; Mientras no exista conexión a la red municipal de depuración, el saneamiento de las aguas fecales se resolverá con algunos de los sistemas ecológicos homologados existentes con terciario reciclable para agua de riego y otros usos no compatibles con el agua potable.
4. Red de Pluviales - La recogida del agua de lluvia se realizará a través de las cunetas señaladas en las secciones tipo de viario y de aljibes y si es posible por cota se inyectarán en el acuífero general.

#### Artículo 29 Ejecución y mantenimiento de los Modelos Autónomos

La ejecución de un Modelo Autónomo, tiene carácter transitorio mientras las redes de conexión exteriores no estén ejecutadas. No obstante, su puesta en funcionamiento habilitará la regularización de las edificaciones existentes y la concesión de licencias para las nuevas unidades.

Para el caso de la ejecución indirecta, la figura del Agente Urbanizador establecerá las garantías suficientes hasta tanto se resuelva la interconexión entre modelos, produciéndose la recepción definitiva de las obras cuando una resolución expresa fije el modelo final. En su doble acepción:

- Si el Modelo se mantiene como Autónomo la propiedad y el mantenimiento correrá a cargo de la comunidad de mantenimiento al modo de las Entidades Urbanísticas de Conservación.
- Si el Modelo se cambia a Dependiente se incorporarán al catálogo de los suelos urbanos directamente gestionados por la administración local.

#### Artículo 29 Condiciones técnicas para la implantación de Modelos Dependientes

Para la implantación de Modelos Dependientes se estará a lo dispuesto en las condiciones técnicas para la ejecución de las obras de urbanización contenidas en las normas generales del presente plan.

#### Artículo 30 Conexión entre ambos modelos

Las redes correspondientes a los Modelos Autónomos podrán ser complementadas, o en su caso, sustituidas por las que se derivan de la implantación del Modelo Dependiente cuando este esté operativo en los límites de las unidades de ejecución.

#### Artículo 31 Obras provisionales

De acuerdo a la legislación vigente se podrán implantar infraestructuras provisionales sobre los caminos locales delimitados dentro de las unidades de ejecución. Dicha implantación se realizará con Proyectos de Obras Ordinarias y serán costeadas por los propietarios beneficiados en la proporción de sus derechos reconocidos.



## 6. PLANOS

---