

**NORMAS URBANÍSTICAS - TOMO I**

Plan General de Ordenación Urbana de Roquetas de Mar (Almería)

## ÍNDICE NORMAS URBANÍSTICAS TOMO I

<b>ÍNDICE NORMAS URBANÍSTICAS TOMO I.....</b>	<b><u>11</u></b>
<b>TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER PRELIMINAR Y GENERAL.....</b>	<b><u>99</u></b>
1. Nota Preliminar.....	<u>99</u>
<b>CAPÍTULO I. OBJETO NATURALEZA, EFECTOS Y FUNCIÓN DEL PGOU.....</b>	<b><u>99</u></b>
2. Encuadre Jurídico del PGOU.....	<u>99</u>
3. Objeto y Ámbito Territorial.....	<u>99</u>
4. Naturaleza.....	<u>1010</u>
5. Efectos y Función.....	<u>1010</u>
6. Vigencia.....	<u>1010</u>
<b>CAPÍTULO II. REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PGOU.....</b>	<b><u>1111</u></b>
7. Criterios Generales y Procedimiento.....	<u>1111</u>
8. Supuestos de Revisión.....	<u>1111</u>
9. Supuestos de modificación.....	<u>1212</u>
10. Seguimiento del PGOU.....	<u>1212</u>
<b>CAPÍTULO III. ORGANIZACIÓN SISTEMÁTICA DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU DOCUMENTACIÓN.....</b>	<b><u>1313</u></b>
11. Clasificación y organización del PGOU.....	<u>1313</u>
12. Contenido sustantivo.....	<u>1313</u>
13. Documentación del PGOU. Valor y primacía de cada documento.....	<u>1414</u>
14. Organización sistemática.....	<u>1515</u>
<b>TÍTULO II. PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DE CARÁCTER URBANÍSTICO. NORMAS GENERALES.....</b>	<b><u>1717</u></b>
15. Esquema básico.....	<u>1717</u>
<b>CAPÍTULO I. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....</b>	<b><u>1717</u></b>
16. Información Urbanística.....	<u>1717</u>
17. Solicitud de información y Cédula Urbanística.....	<u>1717</u>
18. Consulta Urbanística.....	<u>1818</u>
19. Publicidad de las facultades urbanísticas.....	<u>1818</u>
<b>CAPÍTULO II. FASES DEL PROCESO DE DESARROLLO URBANO. ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA.....</b>	<b><u>1818</u></b>
20. Fases del proceso de desarrollo urbano.....	<u>1818</u>
21. Fase de Planeamiento Urbanístico.....	<u>2121</u>
22. Fase de equidistribución de cargas y beneficios. Cesión de suelo.....	<u>2121</u>
23. Fase de urbanización.....	<u>2121</u>
24. Fase de construcción, edificación e instalación de usos.....	<u>2222</u>
25. Concepto de actuación urbanística y relación con las fases del proceso de desarrollo urbano.....	<u>2222</u>
26. Tipos y clases de intervención urbanística.....	<u>2222</u>
<b>CAPÍTULO III. DESARROLLO DEL PGOU POR OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO. FASES DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.....</b>	<b><u>2424</u></b>
27. Fase de planeamiento urbanístico.....	<u>2424</u>
28. Clases de suelo previstas y tipo de planeamiento urbanístico de desarrollo.....	<u>2424</u>
29. Desarrollo del suelo urbano.....	<u>2424</u>
30. Desarrollo del suelo urbanizable programado y no programado.....	<u>2525</u>
31. Desarrollo del suelo no urbanizable.....	<u>2525</u>
<b>CAPÍTULO IV. GESTIÓN Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA DEL PGOU. FASE DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS. CESIONES DE SUELO.....</b>	<b><u>2525</u></b>
32. Fase de equidistribución de cargas y beneficios. Cesiones de suelo.....	<u>2525</u>
33. Principios y criterios básicos.....	<u>2626</u>
34. Administración actuante y competencias.....	<u>2626</u>
35. Ámbitos de ejecución.....	<u>2727</u>
36. Unidades de Ejecución. Tipos.....	<u>2727</u>
37. Ejecución sistemática. Sistemas de Actuación.....	<u>2727</u>
38. Sistema de compensación.....	<u>2727</u>
39. Sistema de cooperación.....	<u>2828</u>
40. Sistema de expropiación.....	<u>2828</u>
41. Supuestos expropiatorios y de venta forzosa. Ocupación directa.....	<u>2828</u>

- Eliminado: 1
- Eliminado: 9
- Eliminado: 9
- Eliminado: 9
- Eliminado: 9
- Eliminado: 9
- Eliminado: 10
- Eliminado: 10
- Eliminado: 10
- Eliminado: 10
- Eliminado: 11
- Eliminado: 11
- Eliminado: 11
- Eliminado: 12
- Eliminado: 12
- Eliminado: 13
- Eliminado: 13
- Eliminado: 13
- Eliminado: 14
- Eliminado: 15
- Eliminado: 17
- Eliminado: 17
- Eliminado: 17
- Eliminado: 17
- Eliminado: 17
- Eliminado: 17
- Eliminado: 18
- Eliminado: 18
- Eliminado: 18
- Eliminado: 18
- Eliminado: 21
- Eliminado: 21
- Eliminado: 21
- Eliminado: 22
- Eliminado: 22
- Eliminado: 22
- Eliminado: 22
- Eliminado: 24
- Eliminado: 24
- Eliminado: 24
- Eliminado: 24
- Eliminado: 25
- Eliminado: 25
- Eliminado: 25
- Eliminado: 25
- Eliminado: 25
- Eliminado: 25
- Eliminado: 26
- Eliminado: 26
- Eliminado: 27
- Eliminado: 27
- Eliminado: 27
- Eliminado: 27
- Eliminado: 28
- Eliminado: 28
- Eliminado: 28



		Normas Urbanísticas	
90. Área de PAU y Sector.....	5050	Eliminado: 50	
91. Zona de Calificación Global. Área de Reparto con Aprovechamiento Tipo.....	5553	Eliminado: 53	
92. Unidad de Ejecución.....	5553	Eliminado: 53	
93. Actuación Aislada.....	5654	Eliminado: 54	
94. Manzana.....	5654	Eliminado: 54	
95. Parcela.....	5755	Eliminado: 55	
<b>CAPÍTULO VI. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO DEL SUELO. COMPONENTES.....</b>	<b>5856</b>	<b>Eliminado: 56</b>	
96. Aprovechamiento urbanístico del suelo.....	5856	Eliminado: 56	
97. Determinación del aprovechamiento tipo.....	5856	Eliminado: 57	
98. Usos del Suelo.....	5957	Eliminado: 58	
99. Intensidad y edificabilidades.....	6058	Eliminado: 59	
100. Compatibilidad de usos.....	6159	Eliminado: 59	
101. Transformación de usos.....	6159	Eliminado: 60	
<b>CAPÍTULO VII. CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN DEL SUELO. RELACIÓN CON LA ADQUISICIÓN DE FACULTADES URBANÍSTICAS.....</b>	<b>6260</b>	<b>Eliminado: 60</b>	
102. Valoración del suelo y aprovechamiento urbanístico. Vinculación a la sucesiva adquisición de facultades urbanísticas.....	6260	Eliminado: 62	
<b>CAPÍTULO VIII. SUPUESTOS INDEMNIZATORIOS A LA PROPIEDAD DEL SUELO.....</b>	<b>6462</b>	<b>Eliminado: 62</b>	
103. Modificación y revisión del PGOU. Cambio de los aprovechamientos urbanísticos y supuestos indemnizatorios.....	6462	Eliminado: 62	
<b>CAPÍTULO IX. OTRAS LIMITACIONES A LA PROPIEDAD DEL SUELO.....</b>	<b>6462</b>	<b>Eliminado: 63</b>	
104. Nuevos mecanismos para el control de la función social de la propiedad.....	6462	Eliminado: 63	
<b>SECCIÓN 1. DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO DEL AYUNTAMIENTO.....</b>	<b>6563</b>	<b>Eliminado: 63</b>	
105. Tanteo y Retracto.....	6563	Eliminado: 63	
106. Delimitación de áreas de Tanteo y Retracto.....	6563	Eliminado: 63	
107. Procedimiento.....	6563	Eliminado: 64	
108. Efectos.....	6664	Eliminado: 64	
<b>SECCIÓN 2. INCLUSIÓN DE TERRENOS EN EL REGISTRO DE SOLARES Y TERRENOS SIN URBANIZAR.....</b>	<b>6664</b>	<b>Eliminado: 64</b>	
109. Registro de solares y terrenos sin edificar. Venta forzosa de terrenos.....	6664	Eliminado: 64	
110. Adjudicación de los terrenos.....	6664	Eliminado: 64	
<b>SECCIÓN 3. FORMACIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.....</b>	<b>6765</b>	<b>Eliminado: 65</b>	
111. Patrimonio Municipal de suelo.....	6765	Eliminado: 65	
112. Establecimiento de Reservas.....	6765	Eliminado: 65	
<b>TÍTULO IV: NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN FÍSICA.....</b>	<b>6866</b>	<b>Eliminado: 65</b>	
113. Ordenación Física.....	6866	Eliminado: 66	
<b>CAPÍTULO I. NIVELES DE ORDENACIÓN.....</b>	<b>6967</b>	<b>Eliminado: 66</b>	
114. Elementos de la ordenación física.....	6967	Eliminado: 67	
<b>SECCIÓN 1. ELEMENTOS DE ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO.....</b>	<b>6967</b>	<b>Eliminado: 67</b>	
115. Estructura General y Orgánica.....	6967	Eliminado: 67	
116. Áreas de Reparto y Zonas. Aprovechamiento tipo y calificación global.....	7068	Eliminado: 67	
117. Sistema General de comunicación. Red viaria de primer orden y otros elementos.....	7169	Eliminado: 67	
118. Parques Públicos y Áreas destinadas a ocio. Estándares mínimos.....	7371	Eliminado: 68	
119. Sistema general de equipamiento. Estándares mínimos.....	7371	Eliminado: 68	
120. Otros elementos de Sistema General: Ramblas, Puertos y Paseo Marítimo.....	7371	Eliminado: 69	
<b>SECCIÓN 2. ELEMENTOS DE SISTEMA LOCAL.....</b>	<b>7472</b>	<b>Eliminado: 69</b>	
121. Dotación de Sistema Local.....	7472	Eliminado: 71	
122. Calificaciones pormenorizadas y detalladas.....	7573	Eliminado: 71	
123. Viario rodado y sendas peatonales.....	7674	Eliminado: 71	
124. Jardines, áreas de juego y otros espacios libres.....	7775	Eliminado: 71	
125. Equipamiento comunitario.....	7775	Eliminado: 72	
126. Otras instalaciones.....	7775	Eliminado: 72	
<b>CAPÍTULO II. EXIGENCIAS DE CALIDAD Y DISEÑO.....</b>	<b>7876</b>	<b>Eliminado: 72</b>	
127. Calidad y Diseño.....	7876	Eliminado: 73	
128. En Obras y Proyectos de Urbanización.....	7876	Eliminado: 73	
129. En la edificación. Conservación de edificios y conjuntos.....	7876	Eliminado: 74	
130. Calidad ambiental.....	7876	Eliminado: 75	
131. Protección del Patrimonio Histórico Artístico.....	7977	Eliminado: 75	
132. Protección del litoral.....	7977	Eliminado: 75	
<b>TÍTULO V: NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO.....</b>	<b>8078</b>	<b>Eliminado: 75</b>	
		Eliminado: 76	
		Eliminado: 76	
		Eliminado: 76	
		Eliminado: 76	
		Eliminado: 76	
		Eliminado: 77	
		Eliminado: 77	





Normas Urbanísticas

219. Actuaciones urbanísticas y planeamiento necesario.....	119117	Eliminado: 117
220. Tramitación de planeamiento urbanístico de desarrollo.....	119117	Eliminado: 117
<b>SECCIÓN 4. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS PREVISTAS POR EL PGOU.</b> .....	119117	Eliminado: 117
221. Catálogo de actuaciones y su gestión. ....	119117	Eliminado: 118
222. Desarrollo de Unidades de Ejecución. ....	120118	Eliminado: 118
223. Sistemas de actuación previstos. Criterios para su aplicación. ....	120118	Eliminado: 119
224. Compensación. ....	120118	Eliminado: 119
225. Cooperación. ....	120118	Eliminado: 119
226. Expropiación. ....	120118	Eliminado: 119
227. Ejecución asistemática. Obtención de sistemas generales. ....	120118	Eliminado: 119
228. Sistemas generales como Actuaciones Aisladas. ....	121119	Eliminado: 119
<b>SECCIÓN 5. URBANIZACIÓN.</b> .....	121119	Eliminado: 119
229. Catálogo de actuaciones y urbanización. ....	121119	Eliminado: 119
230. Entidades de Conservación. ....	121119	Eliminado: 119
<b>SECCIÓN 6. CONSTRUCCIÓN, EDIFICACIÓN E INSTALACIÓN DE USOS.</b> .....	121119	Eliminado: 119
231. Edificación y catálogo de actuaciones. ....	121119	Eliminado: 120
232. Condiciones particulares de usos y ordenanzas para la construcción, edificación e instalación de usos. ....	121119	Eliminado: 120
<b>SECCIÓN 7. PLAZOS ESPECÍFICOS PARA EL DESARROLLO EN ESTA CLASE DE SUELO.</b> ....	122120	Eliminado: 120
233. Plazos y fases de desarrollo del suelo urbanizable. ....	122120	Eliminado: 120
<b>CAPÍTULO IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD.</b> .....	122120	Eliminado: 120
234. Suelo urbanizable y régimen urbanístico de la propiedad. ....	122120	Eliminado: 120
<b>SECCIÓN 1. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS EN SUELO URBANIZABLE.</b> ...	122120	Eliminado: 120
235. Derechos y deberes de los propietarios en suelo urbanizable. ....	122120	Eliminado: 120
236. Deberes. ....	122120	Eliminado: 120
237. Adquisición de facultades urbanísticas. ....	123121	Eliminado: 120
<b>SECCIÓN 2. DIVISIÓN SISTEMÁTICA. RELACIÓN CON EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.</b> .....	123121	Eliminado: 121
238. División sistemática en suelo urbanizable. ....	123121	Eliminado: 121
239. Núcleo de Población. ....	124122	Eliminado: 121
240. Área de Reparto. ....	124122	Eliminado: 122
241. Área de PAU y Sectores. ....	124122	Eliminado: 122
242. Zona de calificación global. ....	128124	Eliminado: 122
243. Unidad de Ejecución. ....	128124	Eliminado: 122
244. Actuaciones Aisladas. ....	128124	Eliminado: 124
245. Manzana y parcela como objetivo del desarrollo del planeamiento parcial. ....	128124	Eliminado: 124
<b>SECCIÓN 3. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE.</b> .....	128124	Eliminado: 124
246. Aprovechamiento Urbanístico. ....	128124	Eliminado: 124
<b>SECCIÓN 4. USOS Y EDIFICABILIDADES.</b> .....	129125	Eliminado: 124
247. Estructuración de los usos en el suelo urbanizable. Niveles de asignación. ....	129125	Eliminado: 124
248. Usos genéricos. Referencia de usos característicos del uso global. Coeficientes de ponderación o Zona. ....	129125	Eliminado: 124
249. Calificaciones Globales. Usos y Edificabilidades. ....	130126	Eliminado: 124
250. Compatibilidad de usos. ....	131127	Eliminado: 125
251. Transformación de usos. ....	131127	Eliminado: 125
<b>SECCIÓN 5. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.</b> .....	131127	Eliminado: 125
252. Aprovechamiento de cada Sector. ....	131127	Eliminado: 125
253. Cálculo del aprovechamiento tipo. ....	131127	Eliminado: 126
<b>SECCIÓN 6. APROVECHAMIENTO MATERIALIZABLE POR LOS PROPIETARIOS.</b> .....	132128	Eliminado: 127
254. Aprovechamiento susceptible de apropiación. ....	132128	Eliminado: 127
255. Desajustes entre el aprovechamiento susceptible de apropiación y el aprovechamiento realmente materializable. ....	132128	Eliminado: 127
256. Relación con las técnicas de equidistribución de cargas y beneficios. ....	132128	Eliminado: 127
257. Relación con las cesiones de aprovechamiento al Ayuntamiento. ....	132128	Eliminado: 127
258. Condiciones de actuación en esta clase de suelo mientras no se redacte el correspondiente Plan Parcial. ....	133129	Eliminado: 127
<b>SECCIÓN 7. CRITERIOS DE VALORACIÓN DEL SUELO Y OTROS ELEMENTOS. RELACIÓN CON EL DESARROLLO DE CADA SECTOR.</b> .....	133129	Eliminado: 128
259. Valoración del suelo y otros elementos. ....	133129	Eliminado: 128
<b>CAPÍTULO V. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACIÓN FÍSICA.</b> .....	133129	Eliminado: 128
260. Ordenación física en suelo urbanizable. ....	133129	Eliminado: 128
261. Graduación del viario y el espacio público propuesto. Definición de alineaciones y rasantes. ....	134130	Eliminado: 128
		Eliminado: 128
		Eliminado: 129
		Eliminado: 129
		Eliminado: 129
		Eliminado: 129
		Eliminado: 129
		Eliminado: 129

Normas Urbanísticas

262. Alturas de la edificación.....	134130	Eliminado: 130
263. Reservas del suelo para espacios libres y equipamiento de sistema local.....	134130	Eliminado: 130
264. Reservas de suelo para sistema general.....	134130	Eliminado: 132
265. Tipologías de edificación.....	136132	Eliminado: 132
266 Normas de higiene.....	136132	Eliminado: 132
<b>TÍTULO VII: NORMAS PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE.....</b>	<b>137133</b>	<b>Eliminado: 132</b>
267. Normas particulares.....	137133	Eliminado: 132
<b>CAPÍTULO I. DEFINICION Y ÁMBITO DE APLICACION.....</b>	<b>137133</b>	<b>Eliminado: 132</b>
268. Definición.....	137133	Eliminado: 132
269. Ámbito de aplicación y alteraciones en sus límites.....	137133	Eliminado: 132
<b>CAPÍTULO II. ZONIFICACION.....</b>	<b>138134</b>	<b>Eliminado: 132</b>
270. Zonificación.....	138134	Eliminado: 132
271. Zona de Protección Especial.....	138134	Eliminado: 132
272 Agrícola: Cultivo de enarenado o invernadero.....	138134	Eliminado: 132
273. Interés Ecológico. Parajes naturales.....	139135	Eliminado: 132
274. Zona de Protección Integral.....	139135	Eliminado: 132
275. Zonas de Protección de Legislación Especial.....	140136	Eliminado: 132
276. Zona Arqueológica.....	140136	Eliminado: 132
277. Bienes de dominio público marítimo-terrestre.....	141137	Eliminado: 132
278. Zona de Protección General.....	141137	Eliminado: 132
279. Edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social y Suelo Agrícola.....	141137	Eliminado: 132
<b>CAPÍTULO III. ACTUACIONES POSIBLES EN SUELO NO URBANIZABLE.....</b>	<b>141137</b>	<b>Eliminado: 132</b>
280. Situaciones y condiciones de las actuaciones.....	141137	Eliminado: 132
<b>SECCION 1. PROHIBICION DE FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION.....</b>	<b>142138</b>	<b>Eliminado: 132</b>
281. Prohibición de formación de Núcleos de Población.....	142138	Eliminado: 132
282. Concepto de Núcleo de Población.....	142138	Eliminado: 132
<b>SECCION 2. NORMAS GENERALES DE USOS.....</b>	<b>143139</b>	<b>Eliminado: 132</b>
283. Condiciones Generales para la implantación de usos en esta clase de suelo.....	143139	Eliminado: 132
284. Ramblas y cauces.....	144140	Eliminado: 132
285. Protección de la Vegetación.....	144140	Eliminado: 132
286. Protección de la Fauna.....	144140	Eliminado: 132
287. Protección del Suelo.....	145141	Eliminado: 132
288. Protección del Paisaje.....	145141	Eliminado: 132
289. Infraestructuras.....	145141	Eliminado: 132
290. Vías Pecuarias.....	145141	Eliminado: 132
291. Extracción de áridos.....	146142	Eliminado: 132
292. Vertederos.....	146142	Eliminado: 132
<b>SECCION 3. ACTUACIONES POSIBLES EN LA ZONA DE PROTECCION INTEGRAL.....</b>	<b>146142</b>	<b>Eliminado: 132</b>
293. Actuaciones posibles.....	146142	Eliminado: 132
294. Actuaciones Prohibidas.....	146142	Eliminado: 132
295. Condiciones de la edificación.....	147143	Eliminado: 132
<b>SECCION 4. ACTUACIONES POSIBLES EN LA ZONA DE PROTECCION ESPECIAL.....</b>	<b>147143</b>	<b>Eliminado: 132</b>
296. Actuaciones posibles en la Zona de Cultivo de enarenado o invernadero.....	147143	Eliminado: 132
297. Actuaciones prohibidas en la Zona de Cultivo de enarenado o invernadero.....	148144	Eliminado: 132
298. Condiciones de edificación en la Zona de Cultivo de enarenado o invernadero.....	148144	Eliminado: 132
299. Actuaciones posibles en Zona de Interés Ecológico.....	148144	Eliminado: 132
300. Actuaciones prohibidas en la Zona de Interés Ecológico.....	148144	Eliminado: 132
301. Condiciones para la conservación de usos en la Zona de Interés Ecológico.....	149145	Eliminado: 132
<b>SECCION 5. ACTUACIONES POSIBLES EN ZONA DE PROTECCION GENERAL.....</b>	<b>149145</b>	<b>Eliminado: 132</b>
302. Actuaciones posibles.....	149145	Eliminado: 132
303. Actuaciones prohibidas.....	150146	Eliminado: 132
304. Condiciones de edificación.....	150146	Eliminado: 132
<b>SECCION 6. CONDICIONES DE ACTUACION EN LAS ZONAS DE PROTECCION DE LEGISLACION ESPECIAL.....</b>	<b>150146</b>	<b>Eliminado: 132</b>
305. Condiciones de Actuación.....	150146	Eliminado: 132
306. Zona Arqueológica.....	150146	Eliminado: 132
307. Zona Marítimo-Terrestre.....	151147	Eliminado: 132
<b>CAPÍTULO IV. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION FISICA.....</b>	<b>151147</b>	<b>Eliminado: 132</b>
308. Ordenación física, calidad y diseño.....	151147	Eliminado: 132
<b>CAPÍTULO V. NORMAS ESPECIFICAS DE TRAMITACION DE ACTUACIONES EN ESTA CLASE DE SUELO. DESARROLLO A TRAVES DE OTRAS FIGURAS DE PLANEAMIENTO.....</b>	<b>151147</b>	<b>Eliminado: 132</b>
309. Iniciativa.....	151147	Eliminado: 132



310. Planes Especiales para la ordenación de esta clase de suelo..... [152148](#)

**Eliminado:** 132

## **TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER PRELIMINAR Y GENERAL.**

### **1. Nota Preliminar.**

- a) Las siguientes Normas Urbanísticas tienen como objetivo establecer las condiciones mínimas de ordenación urbanística y territorial del municipio de Roquetas de Mar. Forman parte de la documentación básica que debe contener un Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de ámbito Municipal.<sup>1</sup>
- b) A tal fin, las presentes Normas Urbanísticas se estructuran en una serie de Títulos o apartados, graduando disposiciones desde un carácter general o global hasta la descripción de ordenanzas específicas de edificación, uso, etc., para cada supuesto concreto; abordando, de forma singular, el tratamiento de los distintos tipos y categorías de suelo.

### **CAPÍTULO I. OBJETO NATURALEZA, EFECTOS Y FUNCIÓN DEL PGOU.**

#### **2. Encuadre Jurídico del PGOU.**

- a) El PGOU para el Término Municipal de Roquetas de Mar se redacta al amparo del contenido de los arts. 70 al 72 del Real Decreto Legislativo 1/92, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (T.R.) y arts. concordantes del Reglamento de Planeamiento (R.P.). Tiene la consideración jurídica de Plan General de Ordenación Urbana de ámbito Municipal, cuyo objetivo principal es clasificar el suelo del municipio como urbano, como urbanizable o como no urbanizable.<sup>2</sup>
- b) Es el resultado de la revisión de las NN.SS. de Planeamiento de Roquetas de Mar aprobadas definitivamente el 17 de Diciembre de 1.986, por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Almería (B.O.P. de 9 de Enero de 1.987). Conlleva su adaptación al T.R. de la Ley del Suelo (R.D. Legislativo 1/1.992, de 26 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana), según el contenido de la D.T. 7ª. y criterios generales de vigencia y aplicación del mencionado texto legal.

#### **3. Objeto y Ámbito Territorial.**

- a) El PGOU de Planeamiento de carácter general para el Municipio de Roquetas de Mar tiene como objetivo fundamental el de la ordenación urbanística del mencionado municipio, delimitando los terrenos caracterizados como suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable; definiendo el concepto de núcleo de población a los efectos de evitar su formación en suelo no urbanizable; asignando usos globales y pormenorizados; estableciendo el esquema indicativo de infraestructuras, equipamiento y servicios urbanos, así como el trazado y características de la red viaria; señalando las zonas objeto de especial protección, etc.<sup>3</sup>

El PGOU aborda la organización de un proceso de urbanización, iniciado por las NN.SS. revisadas, caracterizado por su dinamicidad, pero que hasta ahora no ha estado sometido a la definición de un orden de ejecución en el desarrollo urbanístico propio de la figura urbanística del PGOU y su contenido programático (Programa de Actuación y Estudio Económico-Financiero).<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> Art. 37 del Reglamento de Planeamiento.

<sup>2</sup> Arts. 14 y ss. del Reglamento de Planeamiento

<sup>3</sup> Arts. 19 y ss. del Reglamento de Planeamiento.

<sup>4</sup> Ver documentación mínima de un Plan General y su contenido - arts. 37 y ss. del Reglamento de Planeamiento- en comparación con el contenido documental de las NN.SS. -art.97 del Reglamento de

- b) El PGOU se encuadra en el sistema legal de planeamiento en sentido amplio, dentro de los instrumentos urbanísticos denominados como planeamiento general (Sección 4ª del Capítulo 1 del Título III del T.R.), capaces de desarrollar legalmente la ordenación urbanística del municipio.

El presente PGOU es de aplicación a todo el Término Municipal de Roquetas de Mar.

#### **4. Naturaleza.**

El presente PGOU tiene naturaleza jurídica de Plan General de Ordenación urbana de todo el Término Municipal de Roquetas de Mar, según su alcance y contenido atribuidos a esta figura de Planeamiento por el T.R. y sus Reglamentos.

#### **5. Efectos y Función.**

- a) El PGOU, conforme al T.R. (arts. 131 y ss., efectos de la aprobación de los Planes), *será público, ejecutivo y obligatorio*.<sup>5</sup> Además su aprobación supone la declaración de utilidad pública en los casos señalados, a los efectos de expropiaciones y declaración de la necesidad de ocupación.

1. Es *público* en tanto que cualquier ciudadano tiene derecho a consultar la totalidad de su documentación, en ejemplar debidamente diligenciado que deberá, a tal efecto, estar a disposición del público en la dependencia Municipal que a este fin se habilite.
2. Su *ejecutividad* implica la declaración de utilidad pública de las obras y actuaciones previstas en el PGOU y de la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios que proceda en orden a su ejecución y a los fines de expropiación e imposición de servidumbres, así como la asunción por el Ayuntamiento, según sus respectivas competencias, de las potestades relacionadas en los arts. 3 y 4 del T.R., en todo lo que fuera necesario para el cumplimiento estricto de las determinaciones del PGOU.  
La ejecutividad se vincula también al cumplimiento de las obligaciones inherentes al desarrollo de la actividad urbanística, que para los particulares se relaciona, directamente, con la adquisición gradual de facultades urbanísticas.
3. La *obligatoriedad* supone el deber, para cualquier persona física o jurídica, del cumplimiento de todas y cada una de las determinaciones del PGOU, tanto por las administraciones públicas como por los administrados, y siempre que no contradigan normas de rango superior.  
Serán nulas de pleno derecho las reservas de dispensación que contuvieran cualquier instrumento que desarrolle el PGOU.  
La obligatoriedad supone, además, la vinculación a las determinaciones del PGOU de los terrenos afectados por las mismas y del planeamiento urbanístico y proyectos de urbanización redactados en desarrollo de éste, en los términos previstos por el T.R.

#### **6. Vigencia.**

El PGOU entra en vigor al día siguiente de la publicación en el B.O.P. de su aprobación definitiva. Tiene vigencia indefinida, si bien se procederá a la revisión de su Programa de Actuación a los cuatro años de su aprobación definitiva,<sup>6</sup> y así, en periodos cuatrienales de vigencia.

---

Planeamiento-. La diferencia básica está en la programación en la ejecución y gestión urbanística, que es obligatoria en el PGOU.

<sup>5</sup> Art. 131 y ss. del T.R.

<sup>6</sup> Art. 127 del T.R.

## **CAPÍTULO II. REVISIÓN, MODIFICACIÓN Y SEGUIMIENTO DEL PGOU.**

### **7. Criterios Generales y Procedimiento.**

- a) El PGOU se revisará o modificará cuando se presenten circunstancias de carácter demográfico, sociológicas, jurídicas, técnicas, etc. no previstas en el PGOU, que supongan una alteración sustancial o no, puntual o general e los elementos definidos o previstos por él.

La tramitación de revisiones o modificaciones del PGOU seguirá, en cualquier caso, el procedimiento y contenido descrito en el T.R. y R.P.<sup>7</sup>

- b) En cualquier caso, y con independencia de lo anterior, todo acuerdo de revisión exigirá el voto favorable de la mayoría absoluta legal de los miembros corporativos del Ayuntamiento. Acordada la revisión y previamente a la iniciación de los correspondientes trabajos, la Corporación abrirá un período de información pública para recabar sugerencias y observaciones sobre el contenido de la revisión.
- c) Las propuestas de revisión o modificación deberán ir acompañadas de un Estudio Justificativo sobre su incidencia en el PGOU, sobre el nivel de esa incidencia (puntual o general, sustancial o no) y sobre los efectos concatenados que se derivan de su aprobación.
- d) La revisión o modificación de la ordenación desarrollada por Planes Especiales, Parciales o Programas de Actuación Urbanística dará lugar a indemnización si se produce antes de transcurrir los plazos previstos para la ejecución de los respectivos programas o planes y los aprovechamientos urbanísticos se hubieran patrimonializado y no pudieran materializarse. Todo esto en los términos previstos en los arts. 237 y 238 del T.R.

### **8. Supuestos de Revisión.**

- a) Se entiende por revisión del PGOU, con independencia de los aspectos relacionados con su vigencia, a las operaciones cuyo objeto sea el cambio o variación en las determinaciones descritas en éstas, siempre que impliquen la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio (N. 115 y ss.) o de cambios sustanciales en la clasificación del suelo (N. 67 y ss).
- b) Se procederá obligatoriamente a la revisión del PGOU cuando afecte a los elementos mencionados anteriormente, como consecuencia de las siguientes alteraciones o cambios:
- c) Por producirse un desajuste sensible entre las previsiones de desarrollo y la actividad urbanística, y específicamente al verificarse una escasa actividad en la aprobación del planeamiento y la ejecución urbanística del suelo urbanizable.
- d) Cuando se presenten, de forma no prevista, mayores necesidades de suelo público no contenido en el PGOU.
- e) Cuando la Administración Municipal o Supramunicipal planteen, con posterioridad a la aprobación del PGOU, restricciones al modelo de ocupación y de utilización propuesto, sobre la base de la protección de los recursos naturales y medioambientales del municipio.
- f) Para acoplar sus determinaciones a la hipotética aparición de un Plan Director Territorial de Coordinación que afecte al ámbito territorial del municipio.
- g) En general, cuando sus previsiones dejen de adaptarse a las necesidades reales de la comunidad por la aparición de circunstancias no previstas de orden demográfico,

---

<sup>7</sup> Arts. 126 y ss. del T.R. y 154 del Reglamento de Planeamiento.

económico, de cambio en la normativa legal o de cualquier otro tipo, que incidan sustancialmente en las determinaciones sobre la estructura general y orgánica, y de clasificación de suelo del PGOU.

- c) Siempre que las propuestas de revisión no obedezcan a los supuestos concretos relacionados, deberá justificarse la necesidad de los cambios y alteraciones en la estructura general y orgánica del territorio y en la clasificación del suelo.
- d) La revisión que afecte a zonas verdes y espacios libres incluidos en la estructura general y orgánica del territorio deberá seguir, además del procedimiento general, el específico descrito en el art. 50 de T.R. y 162 del R.P.<sup>8</sup>

### **9. Supuestos de modificación.**

- a) Todas las alteraciones en las determinaciones del PGOU no previstas expresamente por ellas a través de instrumentos específicos<sup>9</sup> y no encuadrables dentro del contenido de la N. 8, se considerarán modificaciones.
- b) Son modificaciones los cambios o ajustes aislados de clasificación, que no alteren en más o en menos un 5% la superficie de un Área de Reparto, siempre que no suponga restricciones en el suelo no urbanizable de Protección Especial, de Protección Integral o delimitado como Zonas Singulares del Territorio (N.272 y ss).
- c) La modificación en la calificación de zonas verdes y espacios libres deberá seguir, además del procedimiento general, el específico descrito en el art. 120 del T.R. y 162 del R.P.<sup>9</sup>

### **10. Seguimiento del PGOU.**

- a) A los efectos de la tramitación de posibles revisiones o modificaciones del PGOU, reguladas en las Normas anteriores, los Servicios Técnicos del Ayuntamiento emitirán Informe Anual sobre la correspondencia entre las previsiones del PGOU y la dimensión real de la actividad urbanística.
- b) El mencionado informe deberá contener como mínimo un análisis de las siguientes cuestiones:
  1. Necesidad de elaboración por parte del Ayuntamiento del planeamiento urbanístico de desarrollo del PGOU para conseguir los objetivos marcados por éste.
  2. Grado de cumplimiento en la adquisición de suelo previsto y en la ejecución de obras de urbanización y servicios establecidos en el PGOU.
  3. Impacto de nuevas implantaciones en el suelo no urbanizable.
  4. Prioridades futuras en la ejecución de dotaciones y equipamiento en relación con la evolución real del desarrollo urbanístico.
  5. Evaluación general de la conformación del modelo territorial propuesto.
- c) Este informe de seguimiento podrá ser utilizado por el Ayuntamiento como Estudio Justificativo para el inicio de la tramitación de modificaciones y revisiones del PGOU (N.7.).

<sup>8</sup> Art. 129 del T.R.: "Si la modificación de los Planes, Normas Complementarias y Subsidiarias y Programas de Actuación tuviere por objeto una diferente zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres previstos en el Plan, deberá ser aprobada por el órgano ejecutivo superior de naturaleza colegiada de la Comunidad Autónoma correspondiente, previo informe favorable del Consejero competente por razón de la materia, y del Consejo de Estado u órgano autonómico que corresponda."

<sup>9</sup> Por ejemplo, mecanismos para la transformación de usos, ajustes en las alineaciones, etc.

### **CAPÍTULO III. ORGANIZACIÓN SISTEMÁTICA DE LAS DETERMINACIONES DEL PGOU DOCUMENTACIÓN.**

#### **11. Clasificación y organización del PGOU.**

- a) El presente PGOU se promueve por iniciativa Municipal. Tiene como ámbito el territorio de un solo municipio.
- b) El PGOU se organiza sistemáticamente definiendo un contenido sustantivo, según el esquema básico del T.R. y el R.P.<sup>10</sup>, y un contenido formal o documental.<sup>11</sup>

#### **12. Contenido sustantivo.**

- a) El PGOU contempla la ordenación y organización de los siguientes elementos:
  - Clasificación del suelo.
  - Estructura General y Orgánica del Territorio.
  - Programación y medidas concretas para su ejecución.
  - Circunstancias conforme a las cuales procede su revisión o modificación.
  - Medidas para la protección del medio ambiente, conservación de la naturaleza, defensa del paisaje, etc.
  - Delimitación de Áreas de Reparto de cargas y beneficios y fijación de aprovechamientos tipo en suelo urbano y urbanizable programado.
  - Usos, intensidades y tipologías edificatorias resultantes de las operaciones de reforma interior.
  - Carácter público o privado de las dotaciones.
  - Plazos para la aprobación del planeamiento parcial.
- b) El contenido sustantivo mínimo de cada clase de suelo es el siguiente:
  1. *Suelo urbano.*
    - Delimitación de su perímetro.
    - Asignación de usos y tipologías pormenorizadas y niveles de intensidad correspondiente a las distintas zonas.
    - Señalamiento de áreas en las que se prevean operaciones de reforma interior.
    - Delimitación de espacios libres y zonas verdes.
    - Trazado y características de la red viaria pública y previsión de aparcamientos públicos y privados.
    - Regulación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias.
    - Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de otros servicios.
    - Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

2. *Suelo urbanizable programado.*

- Delimitación de su ámbito.
- Asignación de usos globales y calificaciones urbanísticas.

---

<sup>10</sup> Arts. 70 y ss. del T.R. y 14 y ss. del Reglamento de Planeamiento.

<sup>11</sup> Arts. 37 y ss. del Reglamento de Planeamiento.

- Desarrollo de los elementos de Estructura General y Orgánica en este tipo de suelo.
- División del territorio en sectores.
- Emplazamiento de centros y de servicios y trazado de las redes básicas y de infraestructuras.
- Evaluación económica de la implantación de los servicios básicos.

3. *Suelo urbanizable no programado.*

- Delimitación de su ámbito.
- Señalamiento de los usos compatibles con la Estructura General dentro de cada Área.
- Características técnicas que han de reunir las actuaciones en este suelo, en concreto, delimitación de las Áreas, las magnitudes máximas y mínimas que han de reunir las actuaciones, los sistemas de dotación y servicios que deben establecerse, la concesión con la red viaria y de transportes, las redes de servicios que deban establecerse y su relación con las existentes y propuestas por el PGOU.
- Definición del concepto de Núcleo de Población a los efectos de impedir su formación.

4. *Suelo no urbanizable.*

- Delimitación de áreas de protección especial.
- Delimitación de su ámbito.
- Delimitación del concepto de Núcleo de Población a los efectos de impedir su formación.
- Características de edificios y construcciones que puedan levantarse en este suelo, de acuerdo con lo previsto en el art. 16 del T.R.

c) El contenido sustantivo referente a los elementos de Estructura General y Orgánica del Territorio se articula alrededor de los siguientes elementos y aspectos básicos:

- Zonas de usos global en todo el territorio, así como la intensidad de uso.
- Sistema general de comunicaciones.
- Sistema general de espacios libres, constituido por parques públicos con una superficie no inferior a 5 m<sup>2</sup> por habitante, y áreas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo.
- Sistema general de equipamiento comunitario destinado a usos administrativos, comerciales, culturales y docentes, sanitarios, asistenciales, etc.
- Otras instalaciones y obras cuya implantación pueda influir de forma sustancial en el desarrollo del territorio.

d) Se introducen las determinaciones del R.D. Legislativo 1/1.992 en los aspectos referentes a Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo y demás instrumentos jurídicos previstos para facilitar la gestión urbana y la regulación del mercado de suelo.

**13. Documentación del PGOU. Valor y primacía de cada documento.**

a) A los efectos del desarrollo y aplicación del PGOU, el contenido sustantivo descrito se plasma formalmente en los diversos documentos integrantes del mismo, cuyo contenido y alcance se detalla a continuación:

1. *Memoria Informativa y de Justificación de la Propuesta.* Expresa los análisis efectuados para la adopción de la ordenación establecida, así como su explicación y justificación. En caso de que existiera contradicción entre sus términos y las Normas Urbanísticas o los Planos de Ordenación, prevalecen estos últimos documentos.
2. *Planos de Información.* Integran la documentación en que queda reflejada la actual realidad urbanística del territorio Municipal de la que parte del PGOU para establecer sus determinaciones de ordenación. Su eficacia se reduce a la reproducción de la situación fáctica previa a la vigencia del PGOU.

3. *Planos de Ordenación.* Contienen y expresan gráficamente las determinaciones sustantivas de la ordenación establecida, tanto en lo que se refiere a la proyección de la urbanización prevista, como las que inciden en la regulación del uso del suelo y de la edificación y completan, por tanto, los preceptos integrados en las Normas Urbanísticas.
4. *Normas Urbanísticas.* Es el documento donde se fijan normativamente las condiciones a que se han de ajustar todas y cada una de las actuaciones de carácter urbanístico en el término Municipal, ya sean de planeamiento urbanístico, gestión o ejecución de éste, o de implantación de actividades y usos, delimitando, en consecuencia, el contenido del derecho de propiedad.

Se estructuran en diez Títulos, los dos últimos con carácter de Ordenanzas para la Edificación e Implantación de Usos, y un apartado de Disposiciones Transitorias y Derogatorias que contempla el régimen a considerar en los supuestos de actuaciones en proceso de desarrollo y ejecución, en el momento de redacción del presente PGOU.

5. *Programa de Actuación.* En él se establecen las provisiones específicas concernientes a la realización de los elementos de Estructura General; la programación y ejecución del PGOU en suelo urbanizable; las provisiones específicas de actuación para llevar a cabo las estrategias de acabado, mejora y conservación del suelo urbano, las fases para el establecimiento de posibles convenios de inversión entre el Ayuntamiento y otros entes públicos, y el análisis de la viabilidad para el sector privado de las cargas impuestas por él.
6. *Estudio Económico-Financiero.* En él se describen los techos y márgenes previsibles en los gastos de inversión, tanto del Ayuntamiento como de otros organismos públicos, las necesidades acumuladas de inversión y las derivadas de las determinaciones del propio PGOU; y las aportaciones de los diversos agentes y operadores urbanísticos para financiar las necesidades urbanas contempladas en el Plan.

- b) En caso de discrepancia entre documentos gráficos y escritos, se otorga primacía al texto literario sobre el dibujo, y cuando ésta sea entre documentos gráficos, al de mayor escala sobre el de menor, salvo precisión en contra.

En caso de discrepancia entre documentos escritos, prevalecen siempre el contenido de las Normas Urbanísticas.

El contenido normativo de los Títulos V, VI, VII, y VIII de las Normas Urbanísticas debe considerarse Normas Especiales con respecto al contenido general del resto de los Títulos, por lo que prevalecerán sobre ellos.

Los Títulos IX y X de las Normas Urbanísticas se considerarán complementarios al resto, por lo que rigen de forma supletoria y no pueden contradecir la regulación especial o general.

- c) Las determinaciones que sobre ordenación urbanística se contienen en los Planos de Ordenación integrantes de la documentación tienen el mismo valor y alcance jurídicos que las contenidas en las Normas Urbanísticas. La significación exacta de los grafismos utilizados en este PGOU, en relación con cada uno de los planos, es la que se concreta en estas Normas Urbanísticas.

#### **14. Organización sistemática.**

- a) Las presentes Normas Urbanísticas establecen las condiciones o requisitos básicos a partir de los cuales se habrán de cumplir las condiciones específicas que deberán tener todas y cada una de las actuaciones urbanísticas ejecutadas al amparo del PGOU.



- b) Las condiciones o requisitos básicos que definen el marco jurídico en el que deberán producirse las determinaciones del planeamiento y otros instrumentos que desarrollan al PGOU, son de tres niveles:
1. Condiciones relativas a procedimientos administrativos de carácter urbanístico, en función del tipo y naturaleza de cada actuación urbanística.
  2. Condiciones relativas al régimen urbanístico de la propiedad del suelo, concretadas en todas aquellas determinaciones que configuran este régimen, localizables e imputables al ámbito de una concreta actuación o, incluso, al ámbito de parcelas individuales.
  3. Condiciones relativas a la ordenación física propuesta, en cuanto que se configuran como prescripciones garantes del cumplimiento de las reglas básicas de diseño y calidad en las actuaciones urbanísticas, con independencia de la clase de suelo en que se realicen y el destino urbanístico del mismo.
- c) Cualquier instrumento que suponga un desarrollo del presente PGOU deberá respetar, genéricamente, los tres niveles de consideraciones relacionadas con anterioridad y que se describen, de forma global, para todo el municipio en los tres Títulos siguientes.

## **TÍTULO II. PROCEDIMIENTOS ADMINISTRATIVOS DE CARÁCTER URBANÍSTICO. NORMAS GENERALES.**

### **15. Esquema básico.**

- a) Las Normas Urbanísticas describen un esquema genérico en los procedimientos y actuaciones de carácter administrativo para el desarrollo de una *actuación urbanística* cualquiera.
- b) Dicho esquema se sintetiza en las siguientes partes:
  - 1.- Acción previa de información sobre las condiciones urbanísticas.
  - 2.- Descripción del proceso de desarrollo urbano típico.
    - Fase de planeamiento urbanístico.
    - Fase de equidistribución de cargas y beneficios. Cesiones obligatorias de suelo.
    - Fase de urbanización.
    - Fase de construcción, edificación e instalación de usos. Conservación de usos.
- c) El esquema básico anterior se completa con la concreción de las posibilidades de acción privada en los diversos procedimientos y actuaciones administrativas.
- d) El esquema procedimental se limita, por último, a través del marco de tiempos y plazos máximos, de las distintas fases del proceso de desarrollo urbano que actúan como topes a la progresiva adquisición de derechos y facultades urbanísticas.<sup>12</sup> Este esquema es de carácter general, y será matizado por el Programa de Actuación.

### **CAPÍTULO I. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.**

#### **16. Información Urbanística.**

- a) Todo administrado tendrá derecho a que el Ayuntamiento le informe, por escrito, y en el plazo máximo de un mes, a contar desde la fecha de solicitud, sobre el régimen jurídico-urbanístico aplicable a una finca o zona concreta del Municipio.
- b) De forma general, se concibe este derecho como previo al inicio del desarrollo de cualquier actuación urbanística, si bien, específicamente, la petición se puede producir en cualquier fase y sobre cualquier aspecto concreto.

#### **17. Solicitud de información y Cédula Urbanística.**

- a) Cualquier ciudadano podrá examinar la documentación escrita y gráfica del PGOU así como la de los instrumentos que la desarrollen.
- b) Cualquier ciudadano podrá obtener reproducción autenticada de los documentos integrantes del PGOU o de los instrumentos que los desarrollen.
- c) La información anterior, y cualquier otra de carácter urbanístico debe solicitarse mediante escrito, presentado en el Registro General del Ayuntamiento.

---

<sup>12</sup> Arts. 19 y ss. del T.R.

La solicitud se referirá a un ámbito concreto, debiendo contener los documentos suficientes (entre ellos, planos de situación a una escala adecuada), que permitan identificar con precisión el objeto específico de consulta y los aspectos sobre los que debe versar la respuesta.

- d) Los trámites anteriores son meramente informativos y sin entidad en sí mismos para vincular al Ayuntamiento. No es posible fundar un derecho de tipo urbanístico sobre la base de la información suministrada por los procedimientos anteriores.
- e) No obstante, el Ayuntamiento podrá crear, cuando lo estime oportuno, y en el período de vigencia de este PGOU, la Cédula Urbanística acreditativa de las circunstancias urbanísticas de cada finca comprendida en el Término Municipal. Será preciso para ello la aprobación de la correspondiente Ordenanza reguladora de su expedición.

El contenido mínimo de la Cédula Urbanística será el establecido en los arts. 44 del T.R. y 168 del R.P.

### **18. Consulta Urbanística.**

- a) En los supuestos en que por las características de la Normativa aplicable, en la fase de construcción, edificación e instalación de usos, se presentaran dudas sobre las condiciones que debe cumplir la solicitud de licencia, podrá formularse una consulta previa a la petición de ésta sobre las características y condiciones concretas a que deben ajustarse las obras.

La solicitud y respuesta a dicha consulta (que debe reunir las condiciones de las Normas anteriores) acompañarán la petición de licencia.

- b) Con las condiciones de esta consulta urbanística se podrá solicitar el señalamiento de alineaciones y rasantes (N. 355).

### **19. Publicidad de las facultades urbanísticas.**

El Ayuntamiento suministrará, a solicitud de los particulares y en el plazo máximo de un mes desde que ésta se verifique, información sobre el régimen urbanístico aplicable a una finca o ámbito, expresando claramente el grado de adquisición de facultades urbanísticas al tiempo de facilitarse la información (N. 82 y ss), así como la certificación acreditativa del cumplimiento de los deberes de equidistribución, cesión y urbanización prevista el T.R.<sup>13</sup>

## **CAPÍTULO II. FASES DEL PROCESO DE DESARROLLO URBANO. ACTUACIÓN ADMINISTRATIVA.**

### **20. Fases del proceso de desarrollo urbano.**

- a) Las intervenciones urbanísticas que se desarrollen al amparo del PGOU se ajustarán a una serie de fases sistematizadas en estas Normas, que cubren todo el proceso de desarrollo urbano.
- b) En función del tipo de actuación urbanística y del grado de complejidad, se cubrirán todas o alguna de las fases mencionadas.
- c) La necesidad de desarrollo de todas o sólo alguna de las fases descritas, está en relación directa con el tipo de actuación y la clase de suelo sobre el que se interviene. En cualquier caso, el PGOU fija las características de todas las actuaciones urbanísticas que delimita, así como las de sus fases de desarrollo.

---

<sup>13</sup> Arts. 43 y ss. del T.R.

Con carácter general, se describe el siguiente esquema tipo (Esquema núm. 1) de fases y su contenido, en función de la clase de suelo sobre el que se actúa.

- d) Sólo se autorizará el desarrollo de actuaciones urbanísticas que cubran como mínimo una de las modalidades de fase descritas.<sup>14</sup>
- e) En el proceso de desarrollo urbano, el suelo no urbanizable y el suelo urbano consolidado y urbanizado (no incluido en Unidades de Ejecución) se consideran en una situación final o acabada, por lo que, con carácter general, y salvo que se afirme lo contrario en estas Normas o se deduzca de la realidad existente, se consideran aptos para iniciar directamente la fase de construcción, edificación e instalación de usos en los términos previstos en el PGOU.
- f) Cada fase de desarrollo urbano habrá de atenerse a las condiciones de diseño, estándares y ordenación física previstas en la legislación urbanística y en estas Normas, con el fin de que el desarrollo urbano no incurra en nuevos déficits.
- g) La ejecución de las fases apropiadas para cada actuación, según el esquema de tiempos previsto en estas Normas, quedará relacionada directamente con las distintas facultades urbanísticas que pueden adquirir los propietarios de terrenos (N. 82 y ss).
- h) Las distintas fases descritas para el desarrollo de una actuación se llevarán a cabo de acuerdo con los procedimientos administrativos fijados en cada caso por la legislación urbanística, así como con la legislación de Régimen Local aplicable.

Se utilizarán preferentemente los procedimientos abreviados.

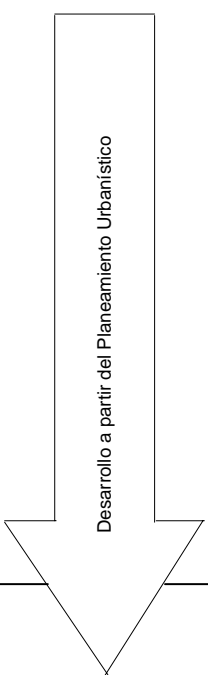
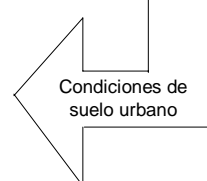
---

<sup>14</sup> Son modalidades las distintas posibilidades de acción abiertas en cada fase.

**FASES DEL PROCESO DE DESARROLLO URBANO**

ESQUEMA 1

(modalidades posibles en cada fase)

FASES		SUELO URBANO	SUELO URBANIZABLE	SUELO NO URBANIZABLE	
PLANEAMIENTO URBANÍSTICO		<ul style="list-style-type: none"> <li>* Contenido del PGOU (actuación directa)</li> <li>* Plan Especial</li> <li>* Estudio de Detalle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* N. Prog. PAU</li> <li>* Prog. Plan Parcial</li> <li>* Prog. Plan Especial (desarrollo de Sistemas Generales)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Contenido del PGOU (actuación directa)</li> <li>* Plan Especial (casos previstos en el PGOU)</li> </ul>	
EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS. CESIONES DE SUELO	ÁMBITO	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Unidad de ejecución</li> <li>* Actuaciones aisladas</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Unidades de ejecución</li> <li>* Sistemas Generales (Actuaciones aisladas)</li> </ul>	 <p>Desarrollo a partir del Planeamiento Urbanístico</p>	
	SISTEMAS DE ACTUACIÓN	SISTEMÁTICOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Compensación</li> <li>* Cooperación</li> <li>* Expropiación</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>* Compensación</li> <li>* Cooperación</li> <li>* Expropiación</li> </ul>
		NO SISTEMÁTICOS	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Transferencia</li> <li>* Reparcelación</li> <li>* Acumulación</li> <li>* Contribuciones Especiales</li> </ul>		
URBANIZACIÓN	PROYEC.	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Proyecto de urbanización</li> <li>* Proyecto de obras ordinarias</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Proyecto de urbanización</li> </ul>		
	Obras	Obras	Obras		
CONSTRUCCIÓN, EDIFICACIÓN E INSTALACIÓN DE USOS. CONSERVACIÓN DE USOS.	TIPOS DE OBRAS Y LICENCIAS	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Parcelación (sobre parcelario existente).</li> <li>* Movimiento de tierra.</li> <li>* Nueva planta, ampliación y reforma.</li> <li>* Transformación de usos.</li> <li>* Demolición.</li> <li>* Actividades industriales.</li> <li>* Obras menores.</li> <li>* Apertura de actividades.</li> </ul>	 <p>Condiciones de suelo urbano</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>* Las específicamente autorizadas por este PGOU o los Planes Especiales de desarrollo.</li> </ul>	

### **21. Fase de Planeamiento Urbanístico.**

- a) En los casos previstos por estas Normas y, con carácter general, en situaciones en las que sea necesario concretar y detallar elementos descritos de forma global y esquemática en el PGOU, será necesario redactar la figura de planeamiento urbanístico apropiada para el desarrollo de éstas.
- b) Los instrumentos de planeamiento urbanístico que pueden ser precisos en cada clase de suelo para desarrollar el contenido del PGOU, son los siguientes:
1. *Suelo urbano*. Plan Especial y Estudio de Detalle.
  2. *Suelo urbanizable programado*: Plan Parcial y Plan Especial.
  3. *Suelo urbanizable no programado*: Programa de Actuación Urbanística, Plan Parcial y Plan Especial.
  4. *Suelo no urbanizable*: Plan Especial.

### **22. Fase de equidistribución de cargas y beneficios. Cesión de suelo.**

- a) Cuando la actuación urbanística afecte a varios propietarios de suelo y sea necesaria la distribución de cargas y beneficios derivados del planeamiento urbanístico, según las condiciones fijadas por la legislación urbanística y en el PGOU, será obligatorio determinar una fase específica en el desarrollo urbano. En dicha fase se incluyen, como carga urbanística concreta, las cesiones obligatorias de suelo para equipamiento y espacios libres al Ayuntamiento en los términos previstos por estas Normas.
- b) Son cargas urbanísticas (Deberes en la expresión de las N. 77 y ss).
- Las cesiones de terrenos destinados a dotaciones públicas.
  - Las cesiones del porcentaje de aprovechamiento que en cada caso se establezca.
  - Costos de urbanización, con las características descritas en estas Normas.
  - Solicitud de licencia y el deber de edificar.
- c) Se consideran beneficios la adquisición de derechos y facultades urbanísticas entendidas en el sentido descrito en estas Normas (N.82 y ss.).
- d) Esta fase se descompone, a nivel de procedimiento, en dos actos diferenciados:
- Delimitación del ámbito de ejecución.
  - Desarrollo del sistema apropiado de ejecución, tanto en su vertiente sistemática como asistemática.

### **23. Fase de urbanización.**

- a) La dotación urbanística de los terrenos incluidos en una actuación urbanística se ejecuta dentro de la fase de urbanización.
- Esta tiene por objeto la ejecución de obras de urbanización tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas. Las obras deberán abarcar, como mínimo, el contenido descrito en el art. 59 del R.G. y cumplir los estándares fijados en estas Normas (N. 450 y ss).
- b) La terminación de esta fase debe implicar el que las parcelas afectas reúnan las condiciones de solar o parcela edificable (N. 406, 407 y 408).
- c) Esta fase se descompone en dos actos diferenciados: redacción y aprobación de proyectos y ejecución de obras.

**24. Fase de construcción, edificación e instalación de usos.**

- a) El objetivo final en el desarrollo de una actuación urbanística es la implantación de los usos previstos por el PGOU (característicos o principales y permitidos o compatibles), sobre los solares urbanizados, una vez concluidas las fases anteriores. Dentro de esta fase, se incluye la obligación de conservar y mantener en perfecto grado de utilización los usos implantados.
- b) Esta fase se manifiesta administrativamente desde un punto de vista pasivo en el otorgamiento de la *licencia urbanística* (y los derechos a edificar y a la edificación subsiguientes), y desde un punto de vista positivo, o de actuación material de la Administración a través de la *actividad disciplinaria* y de la *ejecución subsidiaria*.

**25. Concepto de actuación urbanística y relación con las fases del proceso de desarrollo urbano.**

- a) Se define la *actuación urbanística* como el conjunto de acciones y elementos que determinan una operación concreta de realización o ejecución propuesta por el PGOU. Posibilita la transformación de la realidad urbana existente en el momento de la aprobación del PGOU hacia la propuesta de ordenación establecida en éste.
- b) La ejecución de una actuación urbanística tipo debe cumplimentar las fases de desarrollo descritas en las Normas anteriores. No obstante, en función del grado de ejecución actual de las propuestas de ordenación previstas por las Normas, tendrán que desarrollarse todas o solamente algunas de las fases.
- c) La clase de actuación urbanística determina el contenido específico de cada una de las fases. Este contenido podrá ser matizado y desarrollado dentro de las posibilidades abiertas por el PGOU en el proceso de desarrollo urbano.

El presente PGOU establece un esquema concreto para cada actuación delimitada. Esquema que, sin embargo, es flexible y puede ser modificado dentro de la variabilidad y las alternativas que aquí se regulan, a instancia pública o privada, siempre que exista autorización Municipal.

- d) El presente PGOU delimita una serie de actuaciones necesarias para la ejecución de la propuesta de ordenación contenida en ellas.

El propio Ayuntamiento podrá delimitar nuevas actuaciones urbanísticas indicando las características de cada una de las fases del proceso de desarrollo urbano, siempre que los objetivos de ordenación estén claramente propuestos en el PGOU, o no sean contrarios a éstos.

**26. Tipos y clases de intervención urbanística.**

- a) Se pueden clasificar las actuaciones urbanísticas posibles según el presente PGOU o las que se puedan delimitar en su desarrollo, en distintas clases, en función de los criterios enunciados en los párrafos siguientes.

La *tipología de la actuación* determina el contenido concreto de cada fase, y, en algunos casos, la inexistencia, incluso, de alguna de las fases características del desarrollo urbano.

- b) En *función de la clase de suelo*, las actuaciones urbanísticas pueden ser: *urbanas*, en suelo *urbanizable* o en suelo *no urbanizable*.

El encuadramiento de una actuación en una clase de suelo determina las características de la fase de planeamiento y las características de las cesiones obligatorias de suelo.

- c) En función de las *características en ámbito de ejecución*, la actuación urbanística puede ser: *integral* (desarrollo en Unidades de Ejecución), y *aislada* (desarrollo en Actuaciones Aisladas):
1. La *actuación urbanística integral* ha de reunir una serie de requisitos mínimos de tamaño y características que permitan asumir la propuesta de cesiones de suelo derivadas de las exigencias del PGOU, ha de posibilitar la justa distribución de cargas y beneficios, y, dentro de ella, se debe justificar su autonomía técnica y económica, o bien la distribución de costos entre los diferentes agentes que intervienen en la ejecución urbanística.
  2. En la *actuación urbanística aislada* no es posible determinar ninguno de los requisitos mencionados para la actuación urbanística integral. Se consideran actuaciones urbanísticas aisladas las delimitadas para la ejecución de sistemas generales (aunque se desarrollen incluidos en un Sector de suelo urbanizable) y las operaciones puntuales de ejecución en suelo urbano.  
En cualquier caso, se consideran actuaciones urbanísticas aisladas las operaciones de construcción, edificación e instalación de usos sobre solares o parcelas edificables que no necesiten previamente la concreción del resto de fase para el desarrollo urbano.
- d) Las tipologías descritas en el párrafo anterior tienen especial incidencia en la delimitación del ámbito de ejecución, la delimitación del sistema de ejecución (todo esto en la fase de equidistribución de cargas y beneficios) y en la asignación de inversiones para la ejecución urbanística, a los agentes públicos y privados.
- e) Las actuaciones en el PGOU se concretan materialmente, siempre que puedan definirse físicamente a través de Unidades de Ejecución y Actuaciones Aisladas (N. 92 y 93).
- f) En función de los *objetivos de ordenación cubiertos*, las actuaciones urbanísticas pueden clasificarse de la siguiente forma: *actuaciones para la dotación de espacios libres y viario*, para la *dotación de equipamiento*, para la *dotación de infraestructuras básicas* y para la *edificación de usos de carácter lucrativo*.
- g) La clasificación del párrafo anterior puede condicionar el sistema de actuación y, sobre todo, la asignación de inversiones para su ejecución a los agentes públicos o privados.
- h) En función de la iniciativa para su *desarrollo*, la actuación urbanística puede ser *pública* (de carácter Municipal o Supramunicipal), *privada* o *mixta*.
- i) La actuación urbanística puede estar delimitada y concretada en su desarrollo en el PGOU, o ser delimitada con *posterioridad* por el Ayuntamiento a iniciativa propia o de otros agentes urbanísticos (N. 25. d). La delimitación de nuevas actuaciones no contempladas en el PGOU y, en todo caso, la modificación de las delimitadas, deberá ser aprobada por la Corporación Municipal, previa información pública por el plazo de un mes (que se anunciará en el B.O.P.).
- j) *Por su relación* (en el sentido de favorecer la consecución de sus objetivos) *con las determinaciones de la ordenación urbanística*, las actuaciones urbanísticas pueden ser:
- *Características*, que son las previstas en calidad de predominantes, de carácter regular y repetitivo.
  - *Necesarias*, que son las establecidas en razón de ser precisas para el buen desarrollo de este PGOU, pero de carácter complementario a las anteriores y no predominantes.
  - *Posibles*, que son las contempladas simplemente como lícitas, bien con carácter general, bien sólo previo pronunciamiento específico, que tienen carácter puramente complementario.



- *Prohibidas*, que son las expresamente excluidas por considerarse contrarias e incompatibles con la ordenación establecida, no autorizables en ningún caso. En el supuesto de que la evolución urbanística ulterior hiciera precisa o conveniente alguna de las actuaciones prohibidas, su realización sólo será legítima previa revisión formal del presente PGOU (N. 7 y ss).

### **CAPÍTULO III. DESARROLLO DEL PGOU POR OTROS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO. FASES DE PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.**

#### **27. Fase de planeamiento urbanístico.**

- a) La fase de planeamiento tiene como objetivo el desarrollo y concreción de las determinaciones del presente PGOU con el fin de establecer la ordenación pormenorizada, tanto en suelo urbanizable como en zonas no consolidadas de suelo urbano y, en su caso, la ordenación de detalle en los supuestos previstos.
- b) También constituye la fase de planeamiento la redacción del instrumento adecuado (Plan Especial) para desarrollar el presente PGOU en aspectos referentes a ordenación de recintos y conjuntos históricos, protección del paisaje y vías de comunicación, conservación del medio rural y cualquier otro contemplado en la legislación urbanística especial.
- c) La fase de planeamiento se liga directamente con la adquisición del derecho a urbanizar, que requiere la aprobación del planeamiento preciso en cada clase de suelo.<sup>15</sup>
- d) Es irrenunciable en esta fase, la iniciativa Municipal, sin perjuicio de que deba suscitarse, en la medida más amplia posible, la iniciativa particular.

#### **28. Clases de suelo previstas y tipo de planeamiento urbanístico de desarrollo.**

La ubicación en una clase de suelo concreta de una actuación urbanística que necesite del desarrollo de la fase de planeamiento, condiciona el tipo de plan urbanístico necesario.

#### **29. Desarrollo del suelo urbano.**

- a) En esta clase de suelo es posible la formulación de *Estudios de Detalle* en las actuaciones propuestas o en desarrollo de determinaciones genéricas contempladas en estas Normas. Abarcará como mínimo una manzana delimitada por el PGOU (N.94).
- b) Se redactarán *Planes Especiales de Reforma Interior* en aquellas actuaciones cuya reordenación esté prevista por el PGOU, o siempre que tal reordenación sea precisa (aunque no esté prevista), mientras no contradiga la estructura general y orgánica establecida en el PGOU. Los Planes Especiales deberán alcanzar, por sí mismos, o mediante su desarrollo en Estudios de Detalle el grado suficiente como ordenación detallada. Abarcará como mínimo una Unidad de Ejecución de las delimitadas en suelo urbano, si se consideran de carácter Integral, y ámbitos inferiores, cuando sean de carácter Puntual (siempre iguales o superiores a la manzana).
- c) El *contenido de los Estudios de Detalle*, con carácter general, será el establecido por el art. 91 del T.R. y concordantes del R.P. La formación y aprobación de estas figuras seguirá el procedimiento de los arts. 117 y ss. del T.R. y 140 del R.P.

---

<sup>15</sup> Art. 24 del T.R.

- d) El *contenido de los Planes Especiales*, con carácter general, será el establecido por el art. 85 y ss. del T.R. y concordantes del R.P. La formación y aprobación de esta figura seguirá el procedimiento de los arts. 111, 116 y ss del T.R. y 143 y ss. del R.P.

### **30. Desarrollo del suelo urbanizable programado y no programado.**

- a) La ordenación de esta clase de suelo se desarrolla a través de *Planes Parciales*, que abarca cuanto menos un Sector completo delimitado por el PGOU (N. 90). Los Planes Parciales deben contener determinaciones a nivel de detalle, que, sin embargo, pueden ser ajustados a través de Estudios de Detalle posteriores.
- b) El *contenido de los Planes Parciales* será el establecido por el art. 83 del T.R. y concordantes del R.P. La formación y aprobación de esta figura seguirá el procedimiento de los arts 111, 116 y ss. y 136 y ss del R.P.
- c) Los elementos de estructura general y orgánica del territorio incluidos en esta clase de suelo, podrán ser desarrollados, sin la previa aprobación de un Plan Parcial, mediante la redacción y aprobación de un *Plan Especial*.<sup>16</sup>
- d) La ordenación y desarrollo urbano de terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado se efectuará mediante la redacción de un *Programa de Actuación Urbanística* que abarque, como mínimo, un Área delimitada por el PGOU (N. 90).

La *formación y aprobación* de esta figura de planeamiento seguirá el procedimiento de los arts. 115 del T.R. y 140 del R.P. y su ejecución seguirá los criterios contemplados en los arts. 177 y ss. del T.R., y 213 y ss. del R.G.

- e) Una vez aprobado el *Programa de Actuación Urbanística*, el suelo urbanizable no programado se considera como urbanizable programado, por lo que será necesaria la redacción de los correspondientes *Planes Parciales* y, en su caso, *Planes Especiales* en los términos expuestos en esta Norma.

### **31. Desarrollo del suelo no urbanizable.**

- a) En los casos previstos en este PGOU será necesaria la redacción de un *Plan Especial* para concretar, ampliar o estructurar las determinaciones fijadas en las distintas Zonas por la presente Normativa.
- b) En cada caso se fijará la naturaleza y alcance de cada Plan Especial propuesto (N. 309 y 310).
- c) La *formación y aprobación* de estas figuras de planeamiento seguirá el procedimiento de los arts. 111, 116 y ss., y 140 y ss. del R.P

## **CAPÍTULO IV. GESTIÓN Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA DEL PGOU. FASE DE EQUIDISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS. CESIONES DE SUELO.**

### **32. Fase de equidistribución de cargas y beneficios. Cesiones de suelo.**

- a) Una vez planificada concretamente una actuación urbanística a través de la figura de planeamiento apropiada, es necesario iniciar su ejecución procediendo a la justa distribución de cargas y beneficios derivadas del planeamiento y, específicamente, a la concreción, sobre

<sup>16</sup> Art. 84 del T.R., 30.a y 76.2. del Reglamento de Planeamiento.

parcelas determinadas dentro del ámbito de la actuación, de los terrenos de cesión obligatoria al Ayuntamiento, fijados por el PGOU y por la legislación urbanística.

- b) En esta fase es necesario determinar el ámbito concreto de ejecución y el sistema de actuación más apropiado, desarrollando los proyectos y procedimientos necesarios según estas Normas y la legislación urbanística aplicable.
- c) Esta fase se liga directamente con la posible extinción del derecho a urbanizar y la adquisición del derecho de aprovechamiento urbanístico.<sup>17</sup>
- d) Es irrenunciable en esta fase la iniciativa pública Municipal, sin perjuicio de la necesidad de incrementar de forma amplia la posible iniciativa privada.

### **33. Principios y criterios básicos.**

- a) Sin perjuicio del contenido de la Norma anterior, se fijan como preferentes los mecanismos de ejecución a través de sistemas de actuación de iniciativa privada. Sólo en caso de incumplimiento o imposibilidad material de la ejecución privada en los plazos fijados por estas Normas, se declararán preferentes los mecanismos de intervención pública mediante los procedimientos adecuados (N. 42).
- b) En todo caso, en las actuaciones de iniciativa particular, deberá quedar perfectamente establecido desde la fase de planeamiento el régimen de la intervención privada, las potestades y competencias retenidas por el Ayuntamiento, derechos y obligaciones de los propietarios iniciales y los futuros adquirentes y sistema de actuación y organización de éste.

### **34. Administración actuante y competencias.**

- a) El Ayuntamiento de Roquetas de Mar es la administración actuante a los efectos específicos de la gestión y ejecución del presente PGOU.
- b) Sobre la base de lo anterior, la actuación Municipal se atenderá a las siguientes reglas:

#### *1.- De carácter general.*

- Adecuación de la actuación Municipal a las previsiones del PGOU y el planeamiento urbanístico de desarrollo en función de las circunstancias concretas sobrevenidas, y de la evolución del desarrollo urbanístico Municipal, todo ello en función de objetivos y prioridades coherentes y conforme a las posibilidades económicas Municipales.
- Coordinación permanente de los Servicios Municipales para la correcta gestión y ejecución urbanística.
- Colaboración con la Administración Estatal, Autonómica y Provincial, a fin de coordinar las acciones de ejecución, interesando a dichas Administraciones en proyectos de cooperación.
- Establecimiento de fórmulas de cooperación con los Ayuntamientos limítrofes para la ejecución de actuaciones de interés común.
- Fomento de la iniciativa particular en la ejecución del planeamiento urbanístico.

#### *2.- Relativas a la ejecución urbanística.*

- Asegurar el cumplimiento de las previsiones contenidas en el PGOU y planeamiento urbanístico de desarrollo.
- Exigencia del cumplimiento estricto de los plazos de ejecución de los sistemas de actuación, distribución de beneficios y cargas, etc., pudiendo, en caso de incumplimiento, y según los supuestos, sustituir los sistemas de actuación mediante los procedimientos adecuados

<sup>17</sup> Arts. 26 y ss. del T.R.

(N.42), o, a la declaración formal de incumplimiento a los efectos previstos en el T.R., e incluso el replanteamiento de la actuación, siempre que lo aconsejen las circunstancias urbanísticas.

- La estricta exigencia del cumplimiento del deber de cesión obligatoria y gratuita de terrenos debidamente urbanizados.

### **35. Ámbitos de ejecución.**

De forma general, la actuación urbanística queda delimitada en el Programa de Actuación del PGOU a través de un ámbito preciso denominado Unidad de Ejecución o Actuación Aislada.

### **36. Unidades de Ejecución. Tipos.**

- a) En cada Área de Reparto (N. 89) se *delimitarán Unidades de Ejecución* (N. 92) que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución de cargas y beneficios y, simultánea o posteriormente, el deber de urbanización de cada una de estas Unidades.<sup>18</sup>
- b) En suelo urbano, las Unidades de Ejecución pueden ser discontinuas. Cuando ni siquiera de esta forma puedan delimitarse en determinadas Áreas de Reparto muy consolidadas Unidades de Ejecución, que permitan el cumplimiento conjunto de los deberes de equidistribución y cesión, se excluyen los terrenos de dicha delimitación, estableciendo una *actuación urbanística de carácter aislado*, que podrá gestionarse mediante formas de ejecución asistemática o formas expropiatorias.
- c) El PGOU de Roquetas delimita Unidades de Ejecución, según las actuaciones previstas para el desarrollo de la propuesta de ordenación urbana y, en todo caso, elementos que definen Actuaciones Aisladas.
- d) En caso necesario, y cuando no se haya previsto en el PGOU, el Ayuntamiento podrá delimitar Unidades de Ejecución y Actuaciones Aisladas siguiendo el procedimiento descrito por estas Normas para el establecimiento de nuevas actuaciones urbanísticas (art. 146 del T.R.) (N. 26. f).
- e) Si bien lo normal es que una *actuación urbanística* abarcase a nivel de ámbito de equidistribución y cesión por una Unidad de Ejecución, el concepto de actuación urbanística es más amplio y puede agrupar una o varias Unidades de Ejecución, Unidades de Ejecución y Actuaciones Aisladas, o acciones de equidistribución y otras no materializables en acciones concretas sobre la propiedad del suelo (por ejemplo, acciones que supongan dotación de infraestructuras, que no requieren adquisición de suelo).
- f) La no delimitación de Unidades de Ejecución para el desarrollo de una actuación urbanística tiene como alternativa la delimitación de Actuaciones Aisladas (párrafo b de esta Norma).

### **37. Ejecución sistemática. Sistemas de Actuación.**

La justa distribución de cargas y beneficios dentro de Unidades de Ejecución en su doble versión de polígonos y unidades de actuación, se hará a través de uno de los sistemas de actuación integrados previstos por la legislación urbanística.

### **38. Sistema de compensación.**

- a) En el sistema de compensación, los propietarios de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución, aportan los terrenos de cesión obligatoria y realizan, a su costa, la urbanización en

<sup>18</sup> Ejecución simultánea de urbanización y edificación. Art. 33 del T.R.

los terrenos y condiciones determinados por el PGOU, o el planeamiento urbanístico de desarrollo, constituyéndose en Junta de Compensación (salvo que todos los terrenos pertenezcan a un solo titular).

- b) El procedimiento se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística y las presentes Normas (N. 153 y 224).<sup>19</sup>

### **39. Sistema de cooperación.**

- a) En el sistema de cooperación, los propietarios de los terrenos comprendidos en la Unidad de Ejecución, aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización con cargo a los mismos. Estos deberán constituirse en *asociación administrativa* de propietarios cuando así lo acuerde el Ayuntamiento. (N. 59).<sup>20</sup>
- b) La aplicación del sistema de cooperación exigirá la reparcelación de los terrenos (N.45), salvo que fuese innecesaria, por resultar suficientemente equitativa la distribución de cargas y beneficios.
- c) Este sistema se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística y las presentes Normas (N. 156 y 225).

### **40. Sistema de expropiación.**

- a) Mediante el sistema de expropiación el Ayuntamiento adquiere el dominio del suelo, y de cualquiera otros bienes y derechos, realizando la urbanización a su costa.
- b) Este sistema puede ser utilizado para la ejecución total de Unidades de Ejecución, pero también para la ejecución de Actuaciones Aisladas en suelo urbano y elementos de sistema general. En este último caso, el Ayuntamiento podrá repercutir el coste de la expropiación, mediante contribuciones especiales, sobre los propietarios que resulten especialmente beneficiados por la actuación de que se trate (siempre que no sea posible la ejecución asistemática mediante el sistema de transferencias de aprovechamiento). Para ello, se seguirá, en suelo urbano, los criterios fijados en esta Normativa (N. 47).
- c) Este sistema se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística, en la normativa específica sobre las contribuciones especiales y en las presentes Normas. (N. 155 y 226).<sup>21</sup>

### **41. Supuestos expropiatorios y de venta forzosa. Ocupación directa.**

- a) El sistema de expropiación se utilizará para la urbanización y desarrollo Unidades de Ejecución completas. Al margen de los anterior, la expropiación puede ser utilizada en otros supuestos:<sup>22</sup>
1. Para la ejecución de sistemas generales o de alguno de sus elementos o para llevar a efecto Actuaciones Aisladas en suelo urbano.
  2. Por inobservancia de los plazos establecidos para la urbanización de los terrenos y su edificación, o, en general, de los deberes urbanísticos básicos establecidos en la legislación urbanística y en estas Normas (N. 82 y ss).
  3. En los supuestos de parcelación ilegal en suelo no urbanizable, en cuyo caso, se deducirá del justiprecio el importe de la multa que se imponga.

<sup>19</sup> Arts. 157 y ss. del T.R. y 157 y ss. del Reglamento de Gestión.

<sup>20</sup> Arts. 162 y ss. del T.R. y 186 y ss. del Reglamento de Gestión.

<sup>21</sup> Arts. 171 y ss. del T.R. y 194 y ss. del Reglamento de Gestión.

<sup>22</sup> Arts. 206 y ss. del T.R.

4. Para la constitución o ampliación del Patrimonio Municipal del suelo u otros patrimonios públicos del suelo previstos. (N. 111 y ss.)
  5. Para la obtención de terrenos destinados en el planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otro régimen de protección pública, así como a otros usos declarados expresamente de interés social.
- b) Con el incumplimiento de deberes urbanísticos, y cuando la Administración no opte por la aplicación del sistema de expropiación, puede utilizar, de forma alternativa, el *régimen de venta forzosa del terreno*, indemnizando al propietario por el valor correspondiente al grado de adquisición de facultades urbanísticas. (N. 109).

La venta forzosa se llevará a cabo mediante la inclusión de los terrenos en el *Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar*. (N. 109 y ss).

El acuerdo de inclusión en este Registro contendrá la valoración del terreno conforme al grado de adquisición de facultades urbanísticas por su titular y determinará la imposibilidad para éste de proseguir el proceso urbanizador y edificatorio.

- c) Para la obtención de terrenos dotacionales (básicamente Actuaciones Aisladas y Sistemas Generales), en caso de que no se opte por la expropiación, se podrá seguir el procedimiento de *ocupación directa* (según el contenido del art. 203 del T.R.).

La *ocupación directa* requerirá la previa determinación por el Ayuntamiento de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por el titular del terreno a ocupar (N. 195 y 255), y de la Unidad de Ejecución con excesos con respecto al aprovechamiento tipo (N. 73) en donde es posible la materialización del aprovechamiento del titular.

Una vez determinados estos aprovechamientos se seguirá el procedimiento siguiente:

1. Se publicará la relación de los terrenos y propietarios afectados, aprovechamientos urbanísticos correspondientes a cada uno de ellos, y la Unidad de Ejecución donde habrán de hacer efectivos sus derechos, y se notificará a los propietarios afectados la ocupación prevista y las demás circunstancias concurrentes.
2. La ocupación solo podrá llevarse a cabo transcurrido el plazo de un mes desde la notificación y en este momento se hará constar : el lugar y fecha de otorgamiento y determinación del Ayuntamiento (aprobación del procedimiento), identificación de los titulares de los terrenos ocupados y situación registral de éstos, superficie ocupada y aprovechamiento urbanístico que les corresponde, y Unidad de Ejecución donde se harán efectivos estos aprovechamientos.
3. El Ayuntamiento expedirá una certificación en los extremos señalados en el apartado anterior a cada uno de los propietarios.
4. Una copia de la certificación anterior se remitirá al Registro de la Propiedad para inscribir la superficie ocupada a favor del Ayuntamiento (se abrirá folio registral independiente al aprovechamiento urbanístico en los términos previstos en el art. 203.6 del T.R.).
5. Los propietarios afectados por la ocupación tendrán derecho a ser indemnizados en los términos establecidos en el art. 112 de la LEF, por el período de tiempo que medie desde la ocupación de sus terrenos hasta la aprobación definitiva del instrumento de equidistribución de cargas y beneficios que permita materializar su aprovechamiento en la Unidad de Ejecución con excesos señalada para ello.

**42. Cambio de sistema.**

- a) En la ejecución de una Unidad de Ejecución, los sistemas de actuación preferentes serán los de compensación y cooperación, salvo que, por razones de urgencia o necesidad debidamente motivadas (entre ellas, y de forma fundamental, el incumplimiento de los deberes urbanísticos), exijan la aplicación del sistema de expropiación.
- b) El sistema de actuación preferente queda delimitado en el Programa de Actuación del PGOU o por el planeamiento de desarrollo para Unidad de Ejecución en función de su viabilidad y según las posibilidades económico-financieras de los agentes públicos o privados, y demás circunstancias que concurran.
- c) El sistema de actuación previsto podrá ser sustituido de oficio, o a petición de los interesados, siguiendo el procedimiento del art. 155 y 38 del R.G.

La sustitución del sistema de compensación por el de expropiación por incumplimiento de los deberes urbanísticos, se hará previo expediente en el que se señalen las causas de dicho incumplimiento. En éste supuesto, se deberá garantizar que los propietarios no responsables del incumplimiento no vean mermados sus derechos vinculados a la ejecución del planeamiento urbanístico, ni se vea afectada la valoración urbanística de sus terrenos (N. 102).

- d) Cuando se hubiese fijado un sistema de gestión privada (compensación o cooperación) y transcurran los plazos establecidos en el PGOU (específicamente su Programa de Actuación) para el cumplimiento de los deberes de cesión y equidistribución sin haberse producido, se garantizará a los propietarios no responsables del incumplimiento los derechos vinculados a la ejecución del planeamiento o la valoración urbanística establecida por los supuestos de expropiación como sistema de actuación (N. 102 e. 5). Además, el Ayuntamiento procederá a sustituir estos sistemas por el de expropiación.

**43. Ejecución asistemática. Transferencias de aprovechamiento.**

- a) Al margen de la ejecución sistemática definida a través del desarrollo mediante sistemas integrales de actuación, descrita en las normas anteriores, es posible, en suelo urbano, cuando no se actúe a través de Unidades de Ejecución, la equidistribución de cargas y beneficios a través de Transferencias de Aprovechamiento (N. 161 y ss).
- b) En general, la diferencia entre *aprovechamiento tipo* y *aprovechamiento lucrativo* real de una parcela en suelo urbano, podrá ser utilizado como margen de maniobra para las Transferencias de Aprovechamiento. Estas habrán de formalizarse previa o simultáneamente a la fase de construcción, edificación e instalación de uso, operando como instrumento de control el Registro de Transferencias (N. 164).
- c) El procedimiento para su formalización es el descrito en las N. 164 y ss.

**44. Otros mecanismos de equidistribución.**

- a) Al margen de las formas y sistemas de ejecución previstas en las normas anteriores, será posible el desarrollo urbanístico en esta fase a través de simples operaciones de reparto de cargas y beneficios que no constituyen un sistema o procedimiento específico.
- b) Algunas de estas operaciones pueden formar parte de sistemas integrados (como ocurre con la reparcelación), con independencia de que también se puede plantear de forma independiente.

- c) Otros mecanismos de los que aquí se enumeran son simples ajustes de aprovechamiento, incluso dentro de una única parcela, o simple reparto de cargas y gastos entre beneficiarios de una actuación.

Estos mecanismos, son:

- *Reparcelación*, en sus diferentes modalidades.
- *Acumulación de volumen*.
- *Contribuciones especiales*.

#### **45. Reparcelación.**

- a) Se entiende por reparcelación la agrupación o integración del conjunto de fincas comprendidas en una Unidad de Ejecución para una nueva división, ajustada a la ordenación propuesta en el PGOU, o planeamiento urbanístico de desarrollo, con adjudicación de las parcelas resultantes a los propietarios de las primitivas en proporción a su derecho al aprovechamiento urbanístico, y al Ayuntamiento en la parte que le corresponda, según la legislación urbanística aplicable y al contenido de esta Normativa.
- b) La reparcelación puede asumir las formas abreviadas previstas en el Reglamento de Gestión (reparcelación voluntaria, simplemente económica y normalización de fincas).<sup>23</sup>

#### **46. Acumulación de aprovechamiento.**

- a) Se entiende por acumulación de aprovechamiento la operación mediante la cual el aprovechamiento al que tiene derecho el propietario de una parcela (susceptible de adquisición), que por las previsiones del PGOU resulta inedificable en parte, es acumulado en el resto edificable de la misma parcela, siempre que las condiciones de aprovechamiento lucrativo real lo permitan (N. 74).
- b) Una vez verificada esta acumulación, el suelo no edificable será cedido, en acto simultáneo a la concesión de la licencia, al Ayuntamiento, como condición ineludible para el otorgamiento de ésta.

#### **47. Contribuciones especiales.**

- a) Procederá la imposición de contribuciones especiales para la adquisición de suelo público, ejecución de obras o instalación de servicios y equipamiento público, siempre que, a consecuencia de éstas, además de atender el interés general, se beneficie especialmente a personas o parcelas determinadas, aunque dicho beneficio no pueda fijarse en una cantidad concreta.
- b) El aumento de valor de determinadas parcelas, como consecuencia de estas adquisiciones o instalaciones, tendrá la consideración de beneficio especial.
- c) Las contribuciones especiales serán obligatorias y/o potestativas, según determinan el art. 49 del R.D. Legislativo 781/86, de 18 de Abril.
- d) Las personas o parcelas especialmente beneficiadas se determinarán, en actuaciones urbanísticas, según los criterios contenidos en esta Normativa (N.139. a).

---

<sup>23</sup> Art. 115 y ss. del R.G.



## CAPÍTULO V. FASE DE URBANIZACIÓN.

### 48. Urbanización.

- a) La equidistribución de cargas y beneficios y las cesiones de suelo a la Administración, queda ligada estrechamente, en el proceso de desarrollo urbanístico, a la urbanización del suelo público cedido que forma las calles y viario, y los parques, jardines y plazas; dotándolas de infraestructuras básicas que, además, serán de servicio de los solares y parcelas edificables.

La ejecución de la urbanización se vincula directamente a la adquisición del derecho a urbanizar (N.83).

- b) Las obras de urbanización necesarias para la ejecución de una Unidad de Ejecución, son las siguientes:
1. *Obras de viabilidad*, incluyéndose en ellas las de explanación, afirmado y pavimentación de la calzada, construcción y encintado de aceras y canalizaciones que deban construirse en el subsuelo de la vía pública para servicios.
  2. *Obras de saneamiento*, que corresponderán a colectores generales y parciales, acometidas, sumideros y atarjeas para aguas pluviales y estaciones depuradoras en la proporción que afecte a la Unidad de Ejecución, y, en su caso, a la Unidad de Ejecución.
  3. *Suministro de agua*, en el que se incluirán las obras de captación cuando fueran necesarias, distribución domiciliaria de agua potable, de riego y de hidrantes contra incendios.
  4. *Suministro de energía eléctrica*, incluidas conducciones, distribución y alumbrado público.
  5. *Jardinería y arbolado* en parques, jardines y vías públicas.
- c) En el caso de ejecución fuera de Unidades de Ejecución, será necesario ejecutar las obras apropiadas para alcanzar, globalmente, el nivel descrito en el párrafo anterior.
- d) Los actos de redacción de proyectos en esta fase pueden presentar dos modalidades: *Proyecto de urbanización*, como forma más apropiada para el desarrollo integrado de Unidades de Ejecución (en polígonos o unidades de actuación); y, *Proyecto de obras ordinarias de urbanización*, como fórmula más apropiada para la ejecución asistemática, al margen de Unidades de Ejecución.

### 49. Proyecto de urbanización.

- a) Son proyectos de obras que tienen por finalidad llevar a la práctica el contenido del PGOU, o el planeamiento urbanístico de desarrollo, detallando y programando las obras que comprenden, con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas.
- b) Los Proyectos de urbanización no podrán modificar las previsiones del planeamiento urbanístico que desarrollan, si bien pueden introducir las adaptaciones exigidas para la ejecución material de las obras.
- c) Los Proyectos de urbanización se ejecutan una vez que se ha aprobado ya el planeamiento urbanístico necesario (en suelo urbanizable, el Plan Parcial), y gestionado el suelo mediante el sistema de actuación apropiado (si bien la fase de equidistribución y cesión puede ser simultánea a la de urbanización).
- d) La *formación y aprobación* de los Proyectos de urbanización seguirá el procedimiento establecido en el art. 141 del R.P.

**50. Proyecto de obras ordinarias de urbanización.**

- a) Con independencia de los Proyectos de Urbanización podrán redactarse y aprobarse, conforme a la normativa específica Municipal, Proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar íntegramente el conjunto de determinaciones referentes a estas obras de urbanización incluidas en una Unidad de Ejecución.
- b) El contenido de estos proyectos será, como mínimo, el establecido en el art. 90 del R.D. Legislativo 781/86, de 18 de Abril.

**51. Ejecución de obras de urbanización.**

Las ejecución de las obras de urbanización se realizará en los plazos establecidos en el PGOU y su Programa de Actuación (N.63), en las condiciones de calidad y diseño fijados por ellas (N 128) y, cumpliendo los estándares apropiados fijados en las condiciones particulares de las obras de urbanización, que han de ser respetados, tanto en las obras que desarrollen los Proyectos de urbanización como los Proyectos de obras ordinarias de urbanización. (N. 450 y ss).

Asimismo, en el proyecto de urbanización serán de obligado cumplimiento las especificaciones señaladas en el Decreto de 5 de mayo de 1992 (BOJA 23/5/92) sobre barreras arquitectónicas y urbanísticas. En el proyecto de urbanización deberá ir un documento que especifique la cumplimentación del contenido de dicho decreto.

**CAPÍTULO VI. FASE DE CONSTRUCCIÓN, EDIFICACIÓN E INSTALACIÓN DE USOS.****52. Fase de construcción y edificación.**

- a) El proceso de desarrollo urbano finalizará, una vez urbanizado el suelo, y una vez que las parcelas hayan adquirido la condición de solar, con la materialización de usos urbanos sobre éstas, a través de la construcción y edificación.
- b) Esta fase permite la adquisición del derecho a edificar y, posteriormente, el derecho a la edificación (N. 85 y 86). La fase de construcción y edificación abarca todo el proceso de ejercicio de las facultades relativas al uso y edificación de suelo, en concreto, la intervención en la edificación y uso del suelo.<sup>24</sup> Abarca la actividad de *concesión de licencia* la actividad de *inspección disciplinaria* de la actividad urbanística por parte del Ayuntamiento, y la actividad de *conservación de usos* a través de las obligaciones específicas de los propietarios y las órdenes de ejecución Municipales.
- c) Asimismo, en la fase de construcción, edificación e instalación de usos serán de obligado cumplimiento las especificaciones señaladas en el Decreto de 5 de mayo de 1992 (BOJA 23/5/92) sobre barreras arquitectónicas y urbanísticas. En la fase de construcción, edificación e instalación de usos deberá ir un documento que especifique la cumplimentación del contenido de dicho decreto.

**53. Actuaciones sujetas a licencia.**

- a) Quedan *sujetas a licencia previa Municipal*, sin perjuicio de otro tipo de autorizaciones administrativas de carácter urbanístico y no urbanístico, ya sean promovidos por particulares o por entidades de Derecho Público, los siguientes actos:

<sup>24</sup> Título VII del T.R. Intervención administrativa en la edificación y uso del suelo y disciplina urbanística.

1. Las obras de construcción de edificaciones e instalaciones de toda clase de nueva planta.
  2. Las obras de ampliación de edificios e instalaciones existentes de toda clase.
  3. Las modificaciones o reformas que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de todas las clases existentes.
  4. Las de modificación del aspecto exterior de los edificios e instalaciones de toda clase existentes.
  5. Las obras que hayan de realizarse con carácter provisional a que se refiere el apartado 1 del art. 136 del T.R.
  6. Las obras e instalaciones de servicios públicos.
  7. Las parcelaciones urbanísticas, salvo que una figura de planeamiento urbanístico apropiada las contuviera (Plan Especial, Parcial y Estudio de Detalle).
  8. Los movimientos de tierras, tales como desmontes, explanación, excavación y terraplenado, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización o de edificación aprobado con anterioridad.
  9. Primera utilización u ocupación de edificios e instalaciones en general.
  10. Los usos e instalaciones previstos con carácter excepcional por el apartado 3. del art. 16 del T.R., previo informe favorable de la Comisión Provincial de Urbanismo.
  11. El uso del suelo sobre el que se sitúan las edificaciones e instalaciones de toda clase existentes.
  12. La transformación del uso de edificios e instalaciones, con independencia de lo dispuesto en la N. 101 y concordantes.
  13. La demolición de una construcción, salvo la existencia de una declaración de ruina y la correspondiente orden de ejecución.
  14. Las instalaciones subterráneas dedicadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o profesionales, servicios públicos o cualquier otro uso a que se destine el subsuelo.
  15. La corta de árboles integrados en masas arbóreas, o la de árboles aislados de más de dos años de edad o más de ocho centímetros de espesor.
  16. La colocación de carteles visibles desde la vía pública.
  17. Cualquier obra que esté definida en esta Normativa como obra menor. (N. 374j).
  18. Cualquier otro acto, que en el desarrollo del PGOU, defina el Ayuntamiento como acto sujeto a licencia urbanística, siempre que se establezca a través de la correspondiente ordenanza.
- b) Si los actos de edificación y uso del suelo se realizan por particulares en terrenos de dominio público se exigirá también licencia, sin perjuicio de las autorizaciones o concesiones que tenga que otorgar la Administración titular. La falta de concesión o autorización, o su denegación, impedirá al particular obtener la licencia, y al Ayuntamiento, otorgarla.
- c) El procedimiento para el otorgamiento de la licencia será el descrito en estas Normas. (N. 361 y ss).

#### **54. Disciplina urbanística.**

Toda actuación que contradiga las determinaciones del PGOU, el planeamiento urbanístico y los proyectos que las desarrollan, dará lugar a las medidas, responsabilidad y sanciones contenidas en la legislación urbanística y en el presente PGOU (N. 398 y ss).

#### **55. Conservación de usos.**

- a) Los propietarios de terrenos, urbanizaciones, edificaciones, carteles, etc., deberán mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.  
Las obras de conservación serán con cargo a los propietarios, siempre que no rebasen el contenido exigible por la legislación urbanística y esta Normativa (N.397).

- b) No obstante lo anterior, podrá decretarse la ruina de una edificación o instalación si se cumplen los requisitos del art. 247.2. del T.R. y 12 y ss. del R.D., con las consecuencias previstas en el mismo art. del T.R.

#### **56. Ejecución subsidiaria.**

La Administración Pública y, específicamente el Ayuntamiento, podrá ordenar la ejecución de obras de interés o la demolición de la edificación si los propietarios no cumplen sus obligaciones de conservación, provocando el consiguiente deterioro de la salubridad, seguridad y ornato de los edificios e instalaciones, o como consecuencia de la iniciación de un proceso disciplinario.

### **CAPÍTULO VII. ACCIÓN PÚBLICA.**

#### **57. Acción pública.**

- a) Con independencia de la intervención de las personas físicas y jurídicas privadas en los procedimientos administrativos descritos en este Título, cualquier ciudadano tiene derecho a intervenir en el proceso de desarrollo urbano mediante el ejercicio de la *Acción Pública*.
- b) El ejercicio de la *Acción Pública* tiene por objeto exigir a los Órganos de la Administración y a los Tribunales de Justicia la observancia de la legislación urbanística y del contenido de este PGOU y planes y proyectos que las desarrollan. Si dicha Acción estuviere motivada por la ejecución de obras que se consideren ilegales, podrá ejercerse durante la ejecución de las mismas y hasta cuatro años después de su terminación.

### **CAPÍTULO VIII. INTERVENCIÓN DE LA INICIATIVA PRIVADA EN EL PROCESO DE DESARROLLO URBANO.**

#### **58. Intervención de la iniciativa privada.**

- a) En desarrollo del presente PGOU los particulares podrán redactar Planes Parciales y Especiales, Estudios de Detalle, Proyectos para la Gestión y Ejecución Urbanística, Proyectos de Urbanización, etc.
- b) Los Planes Parciales y Especiales de iniciativa particular deberán contener las determinaciones establecidas por la legislación urbanística y, además, cuando tengan por objeto urbanizaciones de promoción privada, las señaladas específicamente en los arts. 104 al 106 del T.R., y 46 y 64 del R.P.
- c) La intervención de los particulares en la ejecución del planeamiento urbanístico y la formulación de proyectos de urbanización, se producirá de conformidad con el régimen jurídico propio del sistema de actuación que se determine en cada caso.

### **CAPÍTULO IX. ENTES ASOCIATIVOS PARA EL DESARROLLO URBANO.**

#### **59. Entes asociativos.**

- a) A los efectos del adecuado cumplimiento por los propietarios de suelo y titulares de derechos afectados, de sus respectivos deberes urbanísticos, el Ayuntamiento fomentará e incluso, podrá exigir, la constitución de las correspondientes *entidades colaboradoras en la gestión urbanística*.

- b) Estas entidades podrán revestir no sólo las formas reguladas en el R.G.,<sup>25</sup> sino también las de asociación de contribuyentes previstas para la aplicación de contribuciones especiales<sup>26</sup> o de asociación de régimen general.
- c) El PGOU, en su Programa de Actuación, podrán obligar en casos concretos, a la constitución de *Entidades de Conservación de la Urbanización*, sobre la base del contenido del art. 68 y 69 del R.G.

## **CAPÍTULO X. PLAZOS GENERALES PARA EL DESARROLLO URBANO.**

### **60. Plazos y fases del desarrollo urbano.**

- a) La ejecución de cada una de las fases del desarrollo urbano previstas para las actuaciones señaladas en estas Normas, está condicionada a que el instrumento y las aprobaciones administrativas necesarias de éste se verifiquen dentro de los plazos máximos determinados en el Programa de Actuación del PGOU, y subsidiariamente, en esta Normativa.
- b) La aprobación del planeamiento preciso, según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador o edificatorio en los plazos previstos en el PGOU, o en el planeamiento urbanístico de desarrollo.<sup>27</sup>

### **61. En la fase de planeamiento urbanístico.**

- a) El planeamiento urbanístico previsto con carácter obligatorio en el PGOU tendrá que iniciar su tramitación en el Programa de Actuación en el plazo previsto.
- b) En caso de que el planeamiento urbanístico tenga carácter optativo, este límite se extiende al plazo máximo de ocho años.

### **62. En la fase de equidistribución de cargas y beneficios, y cesiones de suelo.**

En defecto de previsiones de plazos en el planeamiento urbanístico de desarrollo del presente PGOU, el tiempo máximo para la ejecución de esta fase será de cuatro años, contados desde la aprobación definitiva de dicho planeamiento, o desde la aprobación definitiva del PGOU, si el desarrollo urbanístico se lleva a cabo sin necesidad de otro planeamiento.

### **63. En la fase de urbanización.**

- a) La urbanización se ejecutará según los plazos previstos en el planeamiento urbanístico de desarrollo del PGOU.
- b) En defecto de estos plazos se considerará un máximo de cinco años para la ejecución de las obras de urbanización, contados a partir de la aprobación definitiva de dicho planeamiento o del PGOU, si el desarrollo urbanístico se lleva a cabo sin necesidad de otro planeamiento.

### **64. En la fase de construcción, edificación o instalación de usos.**

- a) La licencia de edificación habrá de solicitarse en el plazo de un año como máximo desde la conclusión de las obras de urbanización.

<sup>25</sup> Arts. 24 y ss. del Reglamento de Gestión.

<sup>26</sup> Arts. 225 y ss. del R.D. Legislativo 781/86, de 18 de Abril.

<sup>27</sup> Art. 19 del T.R.

- b) En caso de que la parcela sobre la que se pretende edificar tenga condiciones en el momento de la aprobación definitiva del PGOU para la consideración de solar o parcela edificable, el plazo máximo será de dos años desde esta aprobación.
- c) Una vez concedida la licencia, la ultimación de las obras de edificación se hará en un máximo de dos años desde el comienzo de las obras, sin perjuicio de la posible solicitud de prórroga o la existencia de casos especiales (N.366 y ss).

## TÍTULO III: RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD DEL SUELO.

### 65. Limitaciones de la propiedad privada del suelo.

La propiedad privada del suelo queda limitada y condicionada por la legislación urbanística y especial aplicable sobre el Territorio Municipal, y, de forma específica, por el presente PGOU y el planeamiento urbanístico de desarrollo. Las limitaciones marcadas por la categorización o clasificación del suelo, su calificación, el cumplimiento de deberes por parte de los propietarios, etc. en las presentes Normas, concretan el *régimen de la propiedad inmobiliaria en el Municipio de Roquetas de Mar*.

### CAPÍTULO I. FUNCIÓN SOCIAL DE LA PROPIEDAD.

#### 66. Función social de la propiedad.

- a) La función social de la propiedad del suelo,<sup>28</sup> delimita el contenido de las facultades y derechos urbanísticos susceptibles de adquisición, y condiciona el ejercicio de estos derechos.<sup>29</sup>
- b) La utilización del suelo, su urbanización y edificación deben producirse en la forma y con las condiciones establecidas por la ordenación urbanística propuesta por estas Normas, y de conformidad con la clasificación y calificación urbanística de las parcelas.
- c) La función social de la propiedad se relaciona directamente con la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística pública, según las condiciones generales de la legislación urbanística y las específicas establecidas en estas Normas.<sup>30</sup>
- d) La ordenación y los condicionantes establecidos por estas Normas no confieren derechos indemnizatorios a los propietarios de los predios, salvo los supuestos legalmente establecidos.<sup>31</sup>

### CAPÍTULO II. CLASIFICACIÓN DEL SUELO. DEFINICIÓN.

#### 67. Clases de suelo.

- a) Para diferenciar el régimen jurídico-urbanístico del suelo, y permitir el desarrollo del PGOU y la correcta aplicación de la presente Normativa, el suelo del Municipio se clasifica, de acuerdo con la legislación vigente, en:<sup>32</sup>
  - *Suelo urbano.*
  - *Suelo urbanizable.*
  - *Suelo no urbanizable.*
- b) El suelo urbanizable se subclasifica a su vez en Programado y No Programado.

<sup>28</sup> Art. 33.2. de la Constitución.

<sup>29</sup> Art. 5 del T.R.

<sup>30</sup> Arts. 47 de la Constitución y 6 y 7 del T.R.

<sup>31</sup> Arts. 6 y 237 y ss. del T.R.

<sup>32</sup> Art. 9 del T.R.

**68. Suelo urbano.**

Es aquél que ha alcanzado un grado de edificación/consolidación suficiente para poderlo considerar como tal, a tenor del contenido de la legislación urbanística y las presentes Normas (N.134).

**69. Suelo urbanizable.**

Constituyen este tipo de suelo los terrenos que por su aptitud para ser urbanizados se recogen como tales en la correspondiente documentación gráfica del PGOU (N. 206).

**70. Suelo no urbanizable.**

Está constituido por los terrenos cuyo destino natural es la explotación agropecuaria y por aquéllos que deben ser especialmente protegidos de todo tipo de desarrollo urbano, por presentar valores intrínsecos de tal interés que hace obligada su conservación y protección. (N. 268).

Según el art. 15 del T.R. de la Ley del Suelo “los terrenos clasificados como suelo no urbanizable, o denominación equivalente atribuida por la legislación autonómica, no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, forestal, ganadero, cinegético y en general, de los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales, conforme a lo establecido en la legislación urbanística y sectorial que los regule, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo siguiente”.

El art. 16 del T.R. de la Ley del Suelo, Prohibiciones y autorizaciones, manifiesta:

“1. En las transferencias de propiedad, divisiones y segregaciones de terrenos en esta clase de suelo no podrán efectuarse fraccionamientos en contra de lo dispuesto en la legislación agraria, o en otra aplicable, para la consecución de sus correspondientes fines.

2. En el suelo no urbanizable quedarán prohibidas las parcelaciones urbanísticas y habrá de garantizarse su preservación del proceso de desarrollo urbano, sin perjuicio de lo que la legislación aplicable establezca sobre régimen de los asentamientos o núcleos rurales en esta clase de suelo.

3. Además de las limitaciones que resulten aplicables en virtud de otras normas se observarán las siguientes reglas:

Primera.- No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Las citadas construcciones e instalaciones podrán ser autorizadas por los Ayuntamientos.

Segunda.- Podrán autorizarse por el órgano autonómico competente edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población, de acuerdo con el siguiente procedimiento:

a) Petición ante el Ayuntamiento, con justificación en su caso de la utilidad pública o interés social.

b) Informe del Ayuntamiento que, junto con la documentación presentada, se elevará por éste al órgano autonómico competente.



- c) Información pública durante quince días, al menos.
- d) Resolución definitiva del órgano autonómico.

La autorización señalada se entiende sin perjuicio de la necesidad de obtener licencia municipal.

4. Para autorizar e inscribir en el Registro de la Propiedad escrituras de declaración de obra nueva se estará a lo dispuesto en el artículo 37.2.”

### **CAPÍTULO III. CALIFICACIÓN URBANÍSTICA.**

#### **71. Calificación urbanística. Definición.**

- a) La calificación urbanística desarrolla el régimen jurídico-urbanístico dentro de cada clase o categoría de suelo, mediante la distribución o fijación territorial de usos e intensidades de éstos (y en un nivel inferior mediante la forma o tipología que se asigne a cada uso e intensidad).
- b) El PGOU concreta en cada clase de suelo la asignación de calificaciones urbanísticas para cada predio, teniendo su máximo desarrollo un suelo urbano edificado y urbanizado, donde se define una propuesta de calificación global (a través del Área de Reparto con aprovechamiento tipo), pormenorizada y detallada simultáneamente.

#### **72. En suelo urbano y suelo urbanizable.**

- a) En estas dos clases de suelo el PGOU fija las condiciones de uso e intensidad edificables para cada una de las parcelas del municipio.
- b) Dichas condiciones determinan la capacidad de aprovechamiento urbanístico de los predios, a través del *aprovechamiento lucrativo real* y el derecho que realmente pertenece a sus propietarios a través del *aprovechamiento tipo* (N. 73 y 74).

#### **73. Aprovechamiento tipo.**

- a) Con independencia de supuestos expropiatorios o de incumplimiento de los propietarios de los terrenos, el aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno es el resultado de referir a la superficie de su finca, el 85% del aprovechamiento tipo del Área de Reparto (N.89) donde esté incluida. El resto del aprovechamiento tipo (15%) será de cesión al Ayuntamiento.
- b) El *cálculo y atribución del aprovechamiento tipo* se hará de forma diferenciada para suelo urbano y para el suelo urbanizable, y dentro del suelo urbano, para las distintas Áreas de Reparto, según los mecanismos técnicos descritos en estas Normas (N.194 y 254).
- c) El aprovechamiento atribuible al suelo urbano destinado a sistemas generales no incluidos en Áreas de Reparto (en caso de que se delimiten) será el resultado de referir a su superficie el 75% del promedio de aprovechamiento tipo de las distintas Áreas de Reparto que constituyen esta clase de suelo.
- d) Cuando se actúe por expropiación el aprovechamiento atribuible en esta clase de suelo será también el 75% del asignado al Área de Reparto.
- e) En el suelo urbanizable destinado a Sistemas Generales u obtenido por expropiación, el aprovechamiento atribuible será el 50% del aprovechamiento tipo del Área de Reparto.

- f) En el cálculo del aprovechamiento tipo se partirá de las condiciones reales de materialización de uso e intensidad permitidas por el PGOU en cada parcela. La determinación de este aprovechamiento requiere una relativización de los distintos usos y tipologías, de tal forma que esta cualidad pueda relacionarse numérica o cuantitativamente. Con este fin, el presente PGOU establece, con carácter general, y en cada clase de suelo, *coeficientes de ponderación relativa entre usos o tipología* (N. 187 y 252).

#### **74. Aprovechamiento lucrativo real.**

- a) Se define como *aprovechamiento lucrativo real* el que materialmente es posible consolidar dentro de las unidades territoriales que, a nivel pormenorizado, define el PGOU en suelo urbano y, a nivel global, define el suelo urbanizable.
- b) Este aprovechamiento podrá ser redistribuido de forma diferente a como se define en el PGOU, en ámbitos de suelo urbano y suelo urbanizable, donde las determinaciones pormenorizadas tengan carácter indicativo (Unidades de Ejecución o Sectores de Plan Parcial), siempre que esta redistribución se produzca a través de las figuras de planeamiento urbanístico de desarrollo apropiadas (Plan Especial y Plan Parcial, respectivamente).
- c) El aprovechamiento lucrativo real de cada unidad sobre la que el PGOU permite materializar usos, se concretan numéricamente sobre la base de la intensidad de usos relacionando también la cualidad de éstos a través del oportuno *coeficiente de ponderación relativa* (N. 187 y 252).

#### **75. Suelo no urbanizable.**

- a) Los terrenos clasificados por el PGOU como suelo no urbanizable no podrán ser destinados a fines distintos del agrícola, ganadero, forestal y cinegético y, en general, a los vinculados con la utilización racional de los recursos naturales.
- b) Sólo se podrán autorizar las construcciones e instalaciones relacionadas directamente con los fines de conservación y utilización racional de estos recursos.
- c) El PGOU delimita Zonas de especial protección en esta clase de suelo en las que está prohibido cualquier utilización que implique transformación de su destino y naturaleza, lesione el valor específico que se quiera proteger o infrinja el régimen legal concreto que le sea aplicable (N. 271 y ss.).
- d) Esta clase de suelo deberá, en todo caso, preservarse del proceso de desarrollo urbano (concepto de Núcleo de Población -N.282-).

### **CAPÍTULO IV. DERECHOS Y DEBERES BÁSICOS DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO.**

#### **76. Deberes y Derechos.**

- a) La función social de la propiedad del suelo no altera en ningún momento el derecho básico constitucional a la propiedad privada. En todo caso, lo modula y condiciona su ejercicio, dentro de los límites marcados genéricamente por la clasificación y la calificación urbanística, al cumplimiento de los deberes sociales básicos impuestos legalmente y concretados para el municipio de Roquetas de Mar por este PGOU.

- b) El actual esquema jurídico-positivo parte del reconocimiento a toda propiedad inmueble, como inherente a ella, de un valor que refleja solo su rendimiento rústico (real o potencial), sin consideración alguna a su posible utilización urbanística. Las plusvalías urbanas son imputables a la clasificación y calificación urbanística y, consecuentemente, a los aprovechamientos resultantes del planeamiento urbanístico.
- c) La conformación del derecho definitivo a la edificación, construida sobre suelo de propiedad privada, según las condiciones de estas Normas, es un proceso gradual de adquisición de facultades o derechos parciales supeditados al cumplimiento de deberes correlativos con este proceso gradual y determinados por el PGOU y la legislación urbanística.
- d) El desarrollo urbano es un esquema continuo que parte del PGOU que solo otorgan una expectativa de derecho a materializar o edificar usos. Expectativa que se confirma progresivamente a través del cumplimiento de obligaciones y la consolidación de partes acumulables de ese derecho final (proceso gradual de adquisición de facultades).

#### **77. Deberes.**

- a) La aprobación definitiva del planeamiento urbanístico preciso según la clase de suelo, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y/o edificatorio en las condiciones y plazos previstos en estas Normas.
- b) La ejecución del planeamiento urbanístico de desarrollo o, en su caso, de la ordenación contenida en el PGOU se hará garantizando, por parte de los propietarios, la distribución equitativa de beneficios y cargas entre los afectados e implica los deberes legales contemplados en las normas siguientes (N. 78, 79, 80 y 81).

#### **78. Cesión de terrenos y de aprovechamiento urbanístico.**

Los propietarios afectados por una actuación, y más concretamente, por una Unidad de Ejecución urbanística, están obligados a efectuar las cesiones gratuitas y reservas de terrenos establecidas en estas Normas, según la clase de suelo donde se ubique y las características del ámbito de ejecución. En general, serán las siguientes:

- a) Suelo para equipamiento comunitario, viario y espacios libres, según los usos estipulados en cada clase de suelo y los estándares fijados por estas Normas.
- b) Suelo o posibilidad de edificación correspondiente al 15% de aprovechamiento tipo de cada una de las Áreas de Reparto delimitadas.
- c) Suelo o posibilidad de edificación correspondiente a los excesos de aprovechamiento con respecto al tipo de cada Área de Reparto, y siempre que éstos no se destinen a compensar a propietarios no incluidos en Unidades de Ejecución y que estén afectados por dotaciones locales y sistemas generales, o incluidos pero con aprovechamiento real inferior al tipo de Área de Reparto (sin perjuicio de que esta compensación se pueda hacer también, alternativamente, a través de la disminución de la carga de urbanizar).

#### **79. Costos de urbanización.**

- a) Los propietarios de terrenos afectados por una actuación urbanística (específicamente los incluidos en una Unidad de Ejecución), estarán obligados a sufragar los costos de las obras de urbanización señaladas en la N. 48, en proporción a los aprovechamientos que les correspondan.

- b) Además de los costos que significan las obras de urbanización establecidas en el párrafo anterior, los propietarios deberán financiar, en la proporción indicada, la redacción de los estudios y proyectos, así como la indemnización por derribo de edificaciones y destrucción de plantaciones y obras de instalaciones incompatibles con el desarrollo urbanístico propuesto. También financiarán la extinción de servidumbres, derechos y otras cargas incompatibles.
- c) Cuando el Ayuntamiento lo estime oportuno, podrá hacer que los propietarios se hagan cargo de las obras de conservación o mantenimiento de las obras de urbanización. En este caso, dichos propietarios correrán con los gastos que se originen por esta obligación y deberán constituirse en Entidades de Conservación (Entidades de Conservación de la Urbanización de la N. 59).

#### **80. Solicitud de licencia.**

Los propietarios de suelo, una vez urbanizados los terrenos, deberán solicitar la licencia de edificación, construcción o instalación, en los plazos y mediante el procedimiento previsto en estas Normas. (N. 364 y ss.).

#### **81. Deber de edificar.**

Una vez concedida la licencia, el propietario tiene la obligación de edificar en su solar, en las condiciones delimitadas por el PGOU y por la propia licencia, y dentro del plazo máximo fijado, sin perjuicio de los posibles derechos a prórrogas contempladas en esta Normativa (N. 364.y ss.).

#### **82. Adquisición de derechos y facultades urbanísticas.**

- a) La aprobación definitiva del presente PGOU es, y la ordenación temporal en el Programa de Actuación, el punto de partida para la adquisición progresiva de derechos y facultades urbanísticas legales, si se cumplen correlativamente los deberes señalados, de forma genérica, en las normas anteriores.
- b) Las facultades urbanísticas a adquirir, son:
  - *Derecho a urbanizar.*
  - *Derecho al aprovechamiento urbanístico.*
  - *Derecho a edificar.*
  - *Derecho a la edificación.*

#### **83. Derecho a urbanizar.**

- a) Se entiende como tal a la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el presente PGOU.
- b) La adquisición de esta facultad requiere haber cumplido con las obligaciones siguientes:
  - Aprobación definitiva del planeamiento urbanístico preciso en cada clase de suelo. Se extinguirá la presente facultad si en los plazos establecidos en el PGOU y su Programa de Actuación no se ha realizado la urbanización efectiva del ámbito, y no se ha verificado el cumplimiento de la justa distribución de cargas y beneficios, y los deberes de cesión obligatoria (esto requiere, lógicamente, la aprobación definitiva de los correspondientes proyectos). La extinción del derecho supondrá la expropiación o venta forzosa de los terrenos.

**84. Derecho al aprovechamiento urbanístico.**

- a) Consiste en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de adquisición privada, o su equivalente económico. Se adquiere a través del cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución de cargas y beneficios y de urbanización en los plazos fijados por el PGOU y su Programa de Actuación. En suelo urbano, cuando se trate de terrenos no incluidos en Unidades de Ejecución, el derecho al aprovechamiento urbanístico se entenderá adquirido por la aprobación del planeamiento urbanístico preciso.

El cumplimiento de estos deberes tendrá que ser acreditado por los propietarios y certificado por el Ayuntamiento (N. 19).<sup>33</sup> Se entenderá que la urbanización se ha concluido a los efectos de esta Norma, con el ofrecimiento formal de esta urbanización por parte de los propietarios al Ayuntamiento, si éste no hubiese resuelto sobre su recepción en el plazo de dos meses.

- b) El derecho al aprovechamiento se concretará:
- En suelo urbano y urbanizable cuando se trate de terrenos incluidos en Unidades de Ejecución, mediante la adjudicación de parcelas aptas para la edificación o mediante compensación económica sustitutiva.
  - En suelo urbano, cuando no se actúe mediante Unidades de Ejecución, sobre la propia parcela si no está afectada por un uso público en las condiciones descritas en el PGOU o, en caso contrario, sobre parcelas lucrativas incluidas en la misma Área de Reparto (mediante ejecución asistemática u ocupación directa).
- c) El derecho al aprovechamiento urbanístico se reducirá si no se solicita la licencia de edificación en el plazo fijado.

La resolución administrativa declarando el incumplimiento (que da origen a la reducción), deberá dictarse previa audiencia al interesado y decidirá sobre la expropiación o sujeción al régimen de venta forzosa de los correspondientes terrenos).

**85. Derecho a edificar.**

- a) Consiste en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico que le corresponde al propietario de una parcela una vez adquiridas las dos facultades anteriores.

El otorgamiento de la licencia determina la adquisición de este derecho, siempre que el proyecto presentado sea conforme con la ordenación urbanística prevista en el PGOU.

- b) Extinguido el derecho a edificar, el propietario o interesado no podrá iniciar o reanudar actividad alguna al amparo de la licencia caduca, salvo que previa autorización u orden de la Administración, se ejecuten las obras estrictamente necesarias para garantizar la seguridad de las personas y bienes y el valor de la edificación ya realizada. El Ayuntamiento expropiará los terrenos con las obras ejecutadas o acordará su venta forzosa.

**86. Derecho a la edificación.**

- a) Este derecho consiste en la facultad de incorporar al patrimonio del propietario del suelo la edificación ejecutada y concluida, con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta sea conforme a la ordenación urbanística prevista en estas Normas. Le corresponde al propietario una vez adquiridas las tres facultades anteriores.

---

<sup>33</sup> Art. 26 del T.R.

- b) Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán, para autorizar o inscribir la escritura de declaración de obra nueva terminada, que se acredite el otorgamiento de la perceptiva licencia de edificación y la expedición por técnico competente de la certificación final de obra, conforme al proyecto aprobado.

Para autorizar a inscribir escrituras de declaración de obra nueva en construcción, a la licencia de edificación se acompañará certificación acreditativa de que la descripción de la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo licencia. En este caso, el propietario deberá hacer constar la terminación en el plazo de tres meses a partir de ésta, mediante acta notarial que incorpora la certificación de finalización de la obra antes mencionada. Tanto la licencia como las mencionadas certificaciones deberán testimoniarse en las correspondientes escrituras.

- c) Los supuestos de no adquisición de la facultad y sus consecuencias, son las siguientes:

1. Obras realizadas sin licencia o sin ajustarse a ella y, en cualquier caso, incompatible con el contenido del PGOU.

- Se procederá a la demolición sin indemnización.
- Transcurrido el plazo de adquisición de facultades se procederá a la expropiación o venta forzosa.
- No transcurrido el plazo de adquisición de facultades se podrá solicitar nueva licencia ajustada al planeamiento urbanístico.

2. Edificación realizada al amparo de licencia declarada ilegal : no se incorporará en ningún caso al patrimonio del titular.

- Si no hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico cuando solicitó la licencia anulada, procederá la expropiación o venta forzosa.
- Si hubiera adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico deberá solicitar nueva licencia en el plazo de un año.

3. Licencia conforme a la ordenación urbanística, pero que exceda del aprovechamiento urbanístico a que tiene derecho su titular.

- Si no hubiese transcurrido el plazo para la adopción de medidas (Transferencias de aprovechamiento), se abonará el exceso de aprovechamiento urbanístico.
- Están excluidos de esta obligación de abono los terrenos adquirentes de buena fe amparados por la protección registral.

## ***CAPÍTULO V. DIVISIÓN SISTEMÁTICA DEL SUELO. RELACIÓN CON EL RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD Y CON EL PROCESO DE DESARROLLO URBANO.***

### ***87. División sistemática.***

- a) Para el desarrollo, gestión, ejecución y para referenciar materialmente las determinaciones de régimen urbanístico del suelo contenido en estas Normas, así como para el mejor entendimiento de la estructura del municipio, se establece la siguiente división del territorio Municipal incluido en suelo urbano y suelo urbanizable.

- b) Los distintos ámbitos que componen la división sistemática, partiendo del de mayor entidad, y terminando por el elemento mínimo, cuya agrupación integra los elementos de nivel superior, son los siguientes:

- Núcleo de Población.
- Área de Reparto.

- Áreas de PAU.
  - Sector.
  - Zona de calificación global.
  - Unidad de Ejecución.
  - Actuación Aislada.
  - Manzana.
  - Parcela.
- c) La definición, características y funciones de cada uno de estos ámbitos se describen en las normas siguientes.

**88. Núcleo de Población.**

- a) Se reconoce a través de esta división la existencia de distintos Núcleos de características urbanas en el Término Municipal, con un tratamiento estructurado a nivel de ordenación física, distribución de aprovechamientos, mecanismos de gestión y ejecución urbana, etc.
- b) Incluye al suelo clasificado como urbano y al suelo urbanizable que, una vez desarrollado, se integra coherentemente en un todo urbano con el suelo consolidado actual.
- c) Esta división tiene como finalidad primordial la racionalización de la división administrativa, específicamente el tratamiento descentralizado, en caso necesario, de la actividad urbanística.
- d) Un Núcleo de Población incluye una o varias Áreas de Reparto completas de suelo urbano y/o uno o varios Sectores completos de suelo urbanizable y/o Áreas de PAU.
- e) Son ámbitos de referencia en la determinación, por el PGOU, de suelo para dotaciones de equipamiento y espacios libres de sistema general y local, referencia para la aplicación de módulos de inversión urbanística y de control estadístico del desarrollo urbano previsto.
- f) Los Núcleos de Población delimitados por el PGOU y sus características quedan reflejados en el siguiente cuadro. (Cuadro núm. 1).

**CUADRO 1. NUCLEOS DE POBLACION DE ROQUETAS DE MAR. CARACTERISTICAS**

NUCLEO DE POBLACION	SUPERFICIE DE SUELO				
	Total de Suelo (m <sup>2</sup> )	Urbano (m <sup>2</sup> )	%	Urbanizable (m <sup>2</sup> )	%
AGUADULCE	1.688.367	1.361.660	11,11	326.707	6,08
CAMPILLO DEL MORO	2.646.254	1.827.845	14,92	818.409	15,22
EL PARADOR	947.883	611.159	4,99	336.724	6,26
LA ALGAIDA	108.284	26.263	0,21	82.021	1,53
LAS SALINAS	3.553.376	580.210	4,73	2.973.166	55,29
ROQUETAS DE MAR	2.970.279	2.777.846	22,67	192.433	3,58
CRTA. DE LA MOJONERA	1.129.535	924.781	7,55	204.754	3,81
URBANIZACIONES	4.295.713	3.973.095	32,42	322.618	6,00
LAS LOSAS	18.476	18.476	0,15	-	-
EL SOLANILLO	211.196	141.110	1,15	70.086	1,30
B. SAN FRANCISCO	12.547	12.547	0,10	-	-
NUEVA CREACION	50.919	-	-	50.919	0,95
<b>TOTALES</b>	<b>17.632.829</b>	<b>12.254.992</b>	<b>100</b>	<b>5.377.837</b>	<b>100</b>



**89. Área de Reparto.**

- a) El PGOU delimita en todo el suelo clasificado como suelo urbano o suelo integrado en un Núcleo de Población una o varias Áreas de Reparto de beneficios y cargas. Se define también una única Área de Reparto para todos los Sectores de suelo urbanizable programado en un cuatrienio, y para cada Área de PAU en suelo urbanizable no programado.
- b) En cada Área de Reparto, el PGOU define un aprovechamiento tipo calculado según lo establecido en las presentes Normas (N. 194 y 254).
- c) La delimitación de Áreas de Reparto seguirá las siguientes reglas:
  - En suelo urbano quedarán excluidos de las Áreas de Reparto los terrenos destinados a sistema general (en caso de que se delimiten).
  - El suelo urbano incluido en un Núcleo de Población conforma una o varias Áreas de Reparto.
  - Todos los Sectores y Sistemas Generales delimitados en suelo urbanizable programado en un cuatrienio conforman una única Área de Reparto, con un único aprovechamiento tipo.
  - Cada Área de PAU en suelo urbanizable no programado conforma un Área de Reparto.
- d) Las Áreas de Reparto en suelo urbano constituyen, al mismo tiempo que ámbitos asignación de aprovechamiento tipo (y, como consecuencia, de distribución de cargas y beneficios), ámbitos de tratamiento y ordenación física integral. Por tanto, jugará en suelo urbano funciones similares a la de los Sectores en suelo urbanizable programado si se pretenden transformar las determinaciones pormenorizadas o detalladas propias de planeamiento pormenorizado fijado por el PGOU. Estas intervenciones de planeamiento se abordarán a través de Planes Especiales de carácter Integral que abarque todo el Área de Reparto (N.29.b).
- e) Las Áreas de Reparto fijan criterios de control de construcción a través del componente de uso característico por el que se fija su aprovechamiento tipo. La definición de un uso característico determina los posibles usos compatibles a edificar sobre solares o suelo vacante, o mediante los mecanismos de transformación de usos.
- f) Dentro de cada Área de Reparto se delimitarán Unidades de Ejecución.
- g) Las Áreas de Reparto y el aprovechamiento tipo asignado a cada una de ellas se reflejan en el cuadro siguiente. (Cuadro núm. 2).

CUADRO 2. AREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO CONSOLIDADO. CARACTERISTICAS.

AREA DE REPARTO	LOCALIZACION (Núc. de Poblac)	SUPERFICIE AR. REPARTO	SUPERFICIE MANZANAS	SUPERFICIE ESP. PUBLICO	APROV. AR. REPARTO	TIPOLOGÍA CARACTER.	APROV. TIPO
AR-I	Aguadulce	428.845	255.841	173.004	467.954	T3	1,83
AR-II	Aguadulce	321.733	200.602	121.131	389.050	T2	1,94
AR-III	Campillo del Moro	300.340	179.602	120.738	353.149	T2	1,97
AR-IV	Campillo del Moro	399.368	209.200	190.168	377.685	T3	1,81
AR-V	Campillo del Moro	57.262	56.277	985	111.097	T2	1,97
AR-VI	El Parador	131.431	42.891	88.540	77.008	T3	1,80
AR-VII	El Parador	316.183	166.599	149.584	416.731	T1	2,50
AR-VIII	La Algaida	26.263	21.240	5.023	38.944	T3	1,83
AR-IX	Las Losas	17.662	9.030	8.632	16.254	T3	1,80
AR-X	Bda. San Francisco	8.132	5.196	2.936	9.353	T3	1,80
AR-XI	Salinas San Rafael	190.040	122.218	67.822	184.501	T5	1,51
AR-XII	Salinas San Rafael	27.800	15.317	12.483	17.952	T8	1,17
AR-XIII	Roquetas-Pueblo	419.478	174.733	244.745	445.531	T1	2,55
AR-XIV	Roquetas-Pueblo	206.223	108.120	98.103	193.303	T3	1,79
AR-XV	Roquetas-Pueblo	659.977	413.583	246.394	1.020.320	T1	2,47
AR-XVI	Roquetas-Pueblo	358.966	209.575	149.391	536.257	T1	2,56
AR-XVII	Ctra. La Mojonera	42.752	25.795	16.957	65.896	T1	2,55
AR-XVIII	Ctra. La Mojonera	199.533	73.347	126.186	132.025	T3	1,80
AR-XIX	Ctra. La Mojonera	48.114	29.164	18.950	52.257	T3	1,79
AR-XX	Ctra. La Mojonera	217.524	75.548	141.976	134.708	T3	1,78
AR-XXI	Ctra. La Mojonera	203.701	116.160	87.541	280.448	T1	2,41
AR-XXII	Urbanizaciones	118.428	78.400	40.028	200.366	T1	2,56
AR-XXIII	Urbanizaciones	348.534	193.113	155.421	364.213	T2	1,89
AR-XXV	Urbanizaciones	160.529	85.164	75.365	163.927	T2	1,92
AR-XXVII	Urbanizaciones	72.708	51.314	21.394	79.042	T8	1,54
AR-XXVIII	Urbanizaciones	523.282	351.544	171.738	706.562	T2	2,01
AR-XXIX	Urbanizaciones	519.680	514.390	5.290	33.384	T3	0,06
AR-XXX	Urbanizaciones	163.720	101.151	62.569	180.872	T3	1,79
AR-XXXI	El Solanillo	141.306	58.433	82.873	104.850	T3	1,79
AR-XXXVIII	Discontinua	414.433	285.014	129.419	156.758	T4	0,55
AR-XXXIX	Discontinua	894.351	581.533	312.818	145.500	T4	0,25
AR-XL	Discontinua	212.850	180.882	31.968	72.353	T4	0,40
<b>TOTALES</b>		<b>8.151.148</b>	<b>4.990.976</b>	<b>3.160.172</b>	<b>7.528.250</b>		
APROVECHAMIENTO TIPO MEDIO DEL TERMINO MUNICIPAL:							1,30

**90. Área de PAU y Sector.**

- a) En suelo urbanizable no programado se delimitan Áreas que expresan los usos excluyentes, alternativos o compatibles con el uso genérico asignado, así como los límites máximos y mínimos de edificabilidad en cada una de ellas.
- b) Cada una de estas Áreas deberá ser desarrollada, en primer lugar, por un Programa de Actuación Urbanística (PAU).

El PGOU de Roquetas de Mar delimita las siguientes Áreas de PAU recogidas en el Cuadro núm. 3.

- c) El suelo urbanizable programado se divide en Sectores a los efectos de su posterior desarrollo por Planes Parciales. Los Sectores se delimitan con entidad suficiente como para que en ellos se den condiciones de integridad, constituyendo, al menos en los desarrollos residenciales una Unidad Elemental,<sup>34</sup> y en desarrollos especializados, unidades que permitan asumir las cesiones correspondientes según estándares mínimos (N.264), y sea posible la distribución de cargas y beneficios entre los propietarios afectados e interesados exteriores y tenga autonomía técnica y sea autosuficiente económicamente (N. 26.c.1.).
- d) Se pueden agrupar varios Sectores para su desarrollo por un solo Plan Parcial, siempre que estén incluidos en un único Núcleo de Población.
- e) La delimitación de Sectores establecida por el PGOU podrá ajustarse mediante levantamiento topográfico de mayor precisión, admitiéndose diferencias con lo expresado en un 5% (más o menos).

Si además se pretende incluir o excluir alguna propiedad para facilitar la gestión o la ordenación, ésta diferencia podrá llegar hasta un 10% (más o menos) de lo establecido en el Plan General.

- f) Dentro de cada Sector se pueden delimitar una o varias Unidades de Ejecución. Con carácter indicativo, el PGOU solo delimita en cada Sector una sola Unidad de Ejecución (cada Sector se tendrá que identificar con una Unidad de Ejecución).
- g) Las superficies incluidas en suelo urbanizable como sistema general, delimitan Sectores o Actuaciones Aisladas independientes que se compensarán con el resto de Sectores mediante los mecanismos contemplados en el PGOU (N. 227 y 228).
- h) Cada Sector contendrá una o varias Zonas de Calificación Global a los efectos de definición de usos e intensidades materializables en cada ámbito.
- i) A los efectos del cálculo del aprovechamiento tipo se establecerá un coeficiente para cada Zona que lo integra mediante el cual se exprese el valor que el PGOU atribuye a cada uso global en relación a los demás y que tendrá la consideración de coeficiente de ponderación relativa (N. 248).
- j) El presente PGOU delimita los Sectores, incluidos los Sistemas Generales enumerados a continuación (se definen características generales). (Cuadro núm. 4).

---

<sup>34</sup> Art. 9 del Anexo del Reglamento de Planeamiento.

**CUADRO 3. AREAS DE P.A.U. CARACTERISTICAS**

SECTOR	LOCALIZACION	SUPERFICIE	USO	EDIFICABIL.	SUPERFICIE
	(Núc. de Pob)	SECTOR (m2)	GENÉRICO	GLOBAL	CONST. (m2)
<b>S-05</b>	CAMPILLO DEL MORO	56.824	Residencial	0,60	34.094
<b>S-09</b>	EL PARADOR	47.516	Industrial	0,50	23.758
<b>S-22</b>	CTRA. LA MOJONERA	91.151	Residencial	0,60	54.691
<b>S-25</b>	ROQUETAS PUEBLO	94.589	Residencial	0,60	56.753
<b>S-26</b>	URBANIZACIONES	107.473	Residencial	0,60	64.484
<b>S-28</b>	URBANIZACIONES	45.258	Residencial	0,60	27.155
<b>S-29*</b>	NUEVA CREACION	50.919	Industrial	0,50	25.460
<b>S-30</b>	EL SOLANILLO	70.086	Residencial	0,60	42.052
<b>S-31</b>	CAMPILLO DEL MORO	58.770	Residencial	0,60	35.262
<b>S-32</b>	CAMPILLO DEL MORO	121.095	Residencial	0,60	72.657
<b>S-37</b>	CTRA. LA MOJONERA	49.789	Residencial	0,60	29.873
<b>S-38</b>	ROQUETAS PUEBLO	53.098	Residencial	0,60	31.859
<b>S-40</b>	EL PARADOR	120.826	Equip. Secundario	0,50	60.413
<b>S-43</b>	EL PARADOR	48.812	Equip. Secundario	0,50	24.406
<b>S-44</b>	CAMPILLO DEL MORO	75.325	Residencial	0,60	45.195
<b>S-54**</b>	EL PARADOR	65.212	Residencial	0,60	39.127
<b>TOTAL</b>		<b>1.156.743</b>			<b>667.238</b>

\* La calificación industrial de este sector acoge exclusivamente almacenes dedicados a servicios agrícolas, quedando excluidos los almacenes de plaguicidas, siendo ambientalmente incompatible cualquier otra actividad de carácter industrial cuyos impactos ambientales pudieran ser críticos para el espacio protegido colindante.

El Planeamiento que desarrolle el sector S-29 deberá prever una franja de espacio libre de 200 m. de profundidad medidos desde el límite del Paraje Natural Punta Entinas-Sabinar hacia el interior de la unidad, y contendrá las medidas correctoras necesarias que eviten cualquier afección o riesgo ambiental respecto de la conservación de los valores ambientales y el paisaje del Paraje Natural colindante.

\*\* Este sector se desarrollará según el convenio urbanístico del SAT de las Hortichuelas



CUADRO 4. SECTORES. CARACTERISTICAS

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO (PRIMER CUATRIENIO)  
(AREA DE REPARTO XXXVI)

SECTOR	LOCALIZACION (Núc. de Pob)	SUPERFICIE SECTOR (m2)	USO GLOBAL	EDIFICABIL. GLOBAL	SUPERFICIE CONST. (m2)	COEFICIENTE POND. USO	APROVECH. SECTOR (m2)	APROVECH. AR. REPARTO	APROV. TIPO AR. REPARTO
S-01	AGUADULCE	118.618	Residencial Unifamiliar	0,60	71.171	1,00	71.171		
S-02	AGUADULCE	75.486	Residencial Plurifamiliar	0,60	45.292	0,95	43.027		
S-04	CAMPILLO DEL MORO	59.953	Residencial Unifamiliar	0,60	35.972	1,00	35.972		
S-06	CAMPILLO DEL MORO	237.977	Residencial Unifamiliar	0,60	142.786	1,00	142.786		
S-11.1	EL PARADOR	34.515	Residencial Plurifamiliar	0,60	20.709	0,95	19.674		
S-11.2	EL PARADOR	19.843	Residencial Plurifamiliar	0,60	11.906	0,95	11.311		
S-13	LA ALGAIDA	82.021	Residencial Unifamiliar	0,60	49.213	1,00	49.213		
S-18	LAS SALINAS	189.434	Residencial Plurifamiliar	0,60	113.660	0,95	107.977		
S-19	LAS SALINAS	363.847	Residencial Plurifamiliar	0,60	218.308	0,95	207.393		
S-21	LAS SALINAS	81.034	Equip. Secundario-Comercial	0,50	40.517	1,05	42.543		
S-27	URBANIZACIONES	97.805	Residencial Unifamiliar	0,60	58.683	1,00	58.683		
S-33	CAMPILLO DEL MORO	100.877	Residencial Unifamiliar	0,60	60.526	1,00	60.526		
S-36	LAS SALINAS	82.432	Industrial	0,50	41.216	0,90	37.094		
S-39	URBANIZACIONES	72.082	Residencial Plurifamiliar	0,60	43.249	0,95	41.087		
S-42	CAMPILLO DEL MORO	48.502	Residencial Unifamiliar	0,60	29.101	1,00	29.101		
S-55	LAS SALINAS	2.114.996	Residencial Plurifamiliar	0,60	1.268.998	0,95	1.205.548		
<b>TOTAL</b>		<b>3.779.422</b>			<b>2.251.307</b>		<b>2.163.105</b>	<b>2.163.105</b>	<b>0,57</b>

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO (SEGUNDO CUATRIENIO)  
(AREA DE REPARTO XXXVII)

SECTOR	LOCALIZACION (Núc. de Pob)	SUPERFICIE SECTOR (m2)	USO GLOBAL	EDIFICABIL. GLOBAL	SUPERFICIE CONST. (m2)	COEFICIENTE POND. USO	APROVECH. SECTOR (m2)	APROVECH. AR. REPARTO	APROV. TIPO AR. REPARTO
S-03	AGUADULCE	132.603	Residencial Unifamiliar	0,60	79.562	1,00	79.562		
S-23	CTRA. LA MOJONERA	63.814	Residencial Unifamiliar	0,60	38.288	1,00	38.288		
S-24	ROQUETAS PUEBLO	44.746	Residencial Unifamiliar	0,60	26.848	1,00	26.848		
S-35	LAS SALINAS	99.296	Industrial	0,50	49.648	0,90	44.683		
S-41	CAMPILLO DEL MORO	59.086	Residencial Unifamiliar	0,60	35.452	1,00	35.452		
<b>TOTAL</b>		<b>399.545</b>			<b>229.797</b>		<b>224.833</b>	<b>224.833</b>	<b>0,56</b>



**91. Zona de Calificación Global. Área de Reparto con Aprovechamiento Tipo.**

- a) Tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable programado, se delimitan ámbitos donde es posible establecer un control de los usos a edificar a través del uso característico del Área de Reparto o de la Zona de calificación global (por uno de sus componentes el uso global).
- b) En *suelo urbano* el Área de Reparto está determinada por el aprovechamiento tipo. La adscripción a ésta de uno o varios usos característicos y un esquema de compatibilidades de usos complementarios, permitidos y no permitidos, en referencia al característico, determina la posibilidad de implantación de usos.
- c) En *suelo urbanizable programado* se delimitan Zonas en cada Sector donde se define un uso característico y un esquema de compatibilidades de usos complementarios, permitidos y no permitidos, así como una edificabilidad global. La composición de estos usos se definen a priori a través del señalamiento de un uso global, que es componente, junto con la intensidad, de la calificación global.
- d) Las Zonas de Calificación Global incluidas en un Sector, desaparecerán como tales una vez redactado el Plan Parcial e iniciadas las distintas fases de desarrollo urbano de cada Sector.

Cuando se haya materializado la equidistribución de cargas y beneficios entre Sectores en suelo urbanizable, una vez urbanizados y edificados, este suelo será materialmente y formalmente suelo urbano. Sin embargo, seguirá rigiendo el contenido de la calificación global a los efectos de control de nueva implantación de usos y de posibles compatibilidades e incompatibilidades.

- e) En suelo urbanizable no programado se establecen usos genéricos en cada Área de PAU que determina la posibilidad de materializar en ella usos compatibles.

**92. Unidad de Ejecución.**

- a) Dentro de cada Área de Reparto se delimitan Unidades de Ejecución que permiten el cumplimiento conjunto de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización de la totalidad de su superficie.
- b) En *suelo urbano*, el PGOU delimita Unidades de Ejecución continuas, de carácter vinculante, que pueden ser fraccionadas a su vez, en el desarrollo del PGOU en uno o varios polígonos o unidades de actuación para facilitar la gestión si el Ayuntamiento lo estima conveniente, según el trámite previsto (N.36. c). En cualquier caso se deben cumplir las cesiones de equipamientos y espacios libres de la unidad mayor, se debe asegurar la dotación de infraestructuras básicas (abastecimiento, saneamiento, etc.), y se debe garantizar el volumen de agua correspondiente.
- c) Las determinaciones de ordenación previstas en el PGOU dentro de un ámbito de Unidad de Ejecución podrán desarrollarse directamente a partir del contenido del PGOU. En caso de que estas determinaciones se quieran alterar, será necesaria la redacción previa de un Plan Especial de carácter integral (N. 29. b) que abarque todo el ámbito de la Unidad de Ejecución. El Plan Especial no podrá alterar las condiciones de aprovechamiento tipo ni las de aprovechamiento lucrativo real. Se mantendrán, en cualquier caso, las condiciones fijadas para todo el Área de Reparto.
- d) En *suelo urbanizable programado* se delimitan, con carácter indicativo, Unidades de Ejecución que coinciden con los Sectores de Plan Parcial.
- e) Los límites de la Unidad de Ejecución podrán ser ajustados en más / menos 5% por el propio Ayuntamiento, una vez que se compruebe la bondad de la delimitación establecida por el Plan a los efectos de equidistribución de cargas y beneficios.



- f) Las Unidades de Ejecución con excesos tendrán que incluir, a los efectos de distribución de cargas, a los propietarios de Unidades con defectos de aprovechamiento o afectadas por uso dotacional que tengan que materializar su aprovechamiento en dichas Unidades, según los criterios enunciados por estas Normas y las previsiones del propio Ayuntamiento (por ejemplo, procedimiento de la N. 41.c).
- g) Los sistemas generales y locales en suelo urbano y los sistemas generales en suelo urbanizable (Actuaciones Aisladas o Sectores sin aprovechamiento), se excluyen de la delimitación de Unidades de Ejecución, aunque sus propietarios sean compensados en Unidades de Ejecución con excesos. No obstante, si para una mejor organización del planeamiento estos sistemas se integran en una unidad de ejecución en la que representen un 60% de la misma, de forma alternativa al sistema de actuación previsto, se podrá desarrollar mediante la regulación de las actuaciones asistemáticas.
- h) No podrán delimitarse Unidades de Ejecución en las que la diferencia entre el aprovechamiento lucrativo total de la Unidad y el resultante del aprovechamiento tipo sobre su superficie sea superior al 15% de este último, salvo que se justifique, en el Programa de Actuación del PGOU la imposibilidad de respetar esta diferencia máxima. (art. 145 del T.R.).

### **93. Actuación Aislada.**

- a) En *suelo urbano*, cuando el PGOU determine la ubicación de dotación local y no sea posible su inclusión en una Unidad de Ejecución; o bien se determinen sistemas generales, que por definición no puedan ser incluidas en dichas Unidades,<sup>35</sup> podrán delimitarse Actuaciones Aisladas vinculadas a los mecanismos de distribución de aprovechamiento urbanístico o a los mecanismos de ejecución asistemática establecidos en estas Normas. En los casos de obtención de urbanización se podrá aplicar el mecanismo de contribuciones especiales. Para establecer esta delimitación (no fijada en las Normas) se estará al procedimiento de la N. 26.).
- b) En *suelo urbanizable*, en suelo calificado para sistema general, aunque los propietarios pueden ser compensados en Unidades de Ejecución con excesos, a los efectos de urbanización este suelo se considera como Actuaciones Aisladas, si bien los propietarios especialmente beneficiados por su ejecución podrán verse afectados en su costo, en la parte prevista en estas Normas mediante los mecanismos de atribución de cargas fijados en esta Normativa.

### **94. Manzana.**

- a) Dentro de cada Área de Reparto, el PGOU diferencia un espacio de dominio público (viario y espacios libres) y un espacio privado (suelo edificable con uso lucrativo) o de patrimonio público (equipamientos). El espacio privado y de patrimonio público, con una calificación pormenorizada (uso pormenorizado, tipología y edificabilidad) concreta, delimita una manzana.<sup>36</sup>

Se entiende por *submanzana* a aquel tramo de manzana que da a 3 calles como mínimo.

- b) Las manzanas son inalterables en *suelo urbano* no incluido en Unidades de Ejecución (salvo la reforma global a través de Plan Especial Integral sobre toda el Área de Reparto, N. 89.d), y alterables, en caso de aportación de una mejor solución, mediante la redacción de Plan Especial que abarque una Unidad de Ejecución completa en la que estén incluidas.
- c) En *suelo urbanizable* se delimitarán manzanas de edificación (suelo privado o de patrimonio público) que tiene la consideración de ordenación de carácter indicativo, modificables por la redacción de un Plan Parcial.

<sup>35</sup> Art. 94.3. del T.R.

<sup>36</sup> Se entiende por manzana el espacio privado o de patrimonio público rodeado por espacio de dominio público (viario y espacios libres).

Estas manzanas, hasta que no se redacte el Plan Parcial, tienen la misma función que en suelo urbano, si bien se acentúa el carácter indicativo del trazado del espacio de dominio público que las delimita.

- d) La manzana es el ámbito de referencia mínimo para la redacción de Estudios de Detalle.
- e) La manzana es también la referencia mínima del concepto consolidación, a los efectos de la delimitación de suelo urbano (N.134). El suelo urbano contiene, pues, *manzanas consolidadas* (edificadas en más de dos terceras partes del aprovechamiento lucrativo real permitido - N.74-), *no consolidadas* (en caso contrario) y, simplemente, *urbanizadas* (sólo con dotaciones urbanísticas).
- f) La manzana es la referencia especial de la calificación pormenorizada (uso pormenorizado, tipología edificatoria y edificabilidad).

#### **95. Parcela.**

- a) La parcela es producto de la subdivisión de las manzanas y constituye la unidad mínima de actuación para la ejecución y control de las obras de edificación. Permite la asignación de usos a nivel detallado (N. 188), y sobre ella se puede controlar el esquema de compatibilidades de usos en el mínimo nivel de desagregación.
- b) En *suelo urbano* el PGOU incorpora como división parcelaria la del parcelario vigente que, en todo caso, y en el proceso de desarrollo urbano previsto, se adaptará a las determinaciones propuestas por estas Normas.
- c) En *suelo urbanizable*, la parcelación urbana se fijará a partir de las determinaciones del planeamiento parcial que lo desarrolle. Si los Planes Parciales que ordenen los distintos Sectores no incluyeran la división en parcelas de las manzanas o submanzanas que delimite, determinarán, al menos indicativamente, los criterios sobre la base de los cuales habrán de parcelarse éstas.
- d) En *suelo no urbanizable* la parcelación que adopta el PGOU es la del parcelario catastral de fincas rústicas vigente en el momento de su aprobación definitiva. Cualquier modificación del parcelario rústico deberá garantizar que la nueva parcelación no tenga características de parcelación urbana (se debe evitar la formación de Núcleo de Población).
- e) Las operaciones de parcelación o agrupación sobre el parcelario existente que no hayan sido contempladas a través de un Plan Especial, Parcial o Estudio de Detalle, requerirán la solicitud de licencia exigida en la N. 367.
- f) Se considera *parcela consolidada* (y por agrupación de éstas, manzana consolidada), la que ha materializado, en virtud de licencia expresa, un aprovechamiento igual o superior a los 2/3 del aprovechamiento lucrativo real asignado por el PGOU a la manzana a que pertenece. Será edificable cuando cuente con urbanización totalmente ejecutada y acorde con el uso al que se destina la parcela (N. 404).

## **CAPÍTULO VI. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO DEL SUELO. COMPONENTES.**

### **96. Aprovechamiento urbanístico del suelo.**

- a) La *calificación urbanística* del suelo determina su aprovechamiento urbanístico. Los componentes básicos de la calificación y del aprovechamiento urbanístico de los terrenos son el uso (característico y compatible o complementario), la intensidad o edificabilidad de éste, y la forma o tipología de la edificación proyectada (en suelo urbano en el nivel pormenorizado se combina con el uso).  
A nivel pormenorizado (y por extensión a nivel detallado), la edificabilidad se obtiene directamente de las condiciones que conforman la tipología de la edificación.
- b) Los derechos de los propietarios de suelo al aprovechamiento urbanístico se relacionan directamente con el concepto de *aprovechamiento tipo* asignado al Área de Reparto donde se incluyen sus terrenos. (N. 194 y 253).

### **97. Determinación del aprovechamiento tipo.**

- a) En *suelo urbano* el aprovechamiento tipo de cada Área de Reparto es el fijado por el PGOU, y se obtiene dividiendo el aprovechamiento lucrativo total computado y definido según las calificaciones pormenorizadas en todas las manzanas o submanzanas del Área de Reparto, incluidas las calificadas con uso dotacional privado expresado en unidades de aprovechamiento, por su superficie total de suelo, excluidos los terrenos afectos a dotaciones públicas y espacios libres, de carácter general o local, ya existentes.

La unidad de aprovechamiento reflejará una edificabilidad de 1 m<sup>2</sup> construido por m<sup>2</sup> de suelo del uso pormenorizado característico del Área de Reparto. Se considera uso característico del Área de Reparto el predominante, a nivel de superficie construida, según la ordenación urbanística prevista por el PGOU.

A los efectos del cálculo del aprovechamiento tipo se definen los *coeficientes de ponderación de usos*, considerando como unidad a los usos característicos.

Dentro de *Unidades de Ejecución*, los aprovechamientos a tener en cuenta serán el resultado de los usos, intensidades y tipologías edificatorias previstas en las manzanas y submanzanas ordenadas resultantes de la actuación.

- b) En *suelo urbanizable*, el aprovechamiento tipo de las Áreas de Reparto delimitadas será el resultado de dividir la suma del aprovechamiento lucrativo total permitido en todos los Sectores, expresado en unidades de aprovechamiento, por la superficie total del Área de Reparto (incluidas las superficies de Sectores o Actuaciones Aisladas de Sistema General).

La unidad de aprovechamiento reflejará una edificabilidad de 1 m<sup>2</sup> construido por m<sup>2</sup> de suelo del uso más lucrativo, en su consideración de uso global y en la situación territorial más favorable (considerando el concepto de coeficiente de Sector). A los efectos del cálculo del aprovechamiento, se definen los coeficientes de ponderación de usos (*coeficiente de zona*) (N.248).

- c) El reparto del aprovechamiento urbanístico, una vez delimitado el aprovechamiento tipo de cada Área de Reparto, se hará según las reglas previstas en esta Normativa (N.193 y ss. y 253 y ss.).

- d) La definición sistemática de los componentes básicos del aprovechamiento (uso e intensidad y, en su caso, tipología) se aborda, de forma genérica, en las normas siguientes, y de forma específica para cada clase de suelo en los *Títulos V y VI* de esta Normativa.
- e) Para cada Área de PAU en suelo urbanizable no programado el Programa de Actuación Urbanística que la desarrolle fijará el aprovechamiento tipo.

#### **98. Usos del Suelo.**

- a) El PGOU de Roquetas de Mar asigna *usos urbanos* a todo el suelo clasificado como suelo urbano y suelo urbanizable.
- b) En el suelo no urbanizable se definen usos acordes con la naturaleza específica de los terrenos y los valores concretos que se quieren proteger (N. 269 y ss).
- c) El PGOU define, a un nivel abstracto, y dentro de la categoría de *usos urbanos*, una serie de *usos genéricos* que se corresponden con las diversas actividades fundamentales posibles en un desarrollo urbano. Estos usos genéricos son:
  - Residencial.
  - Industria o almacén.
  - Equipamiento Secundario.
  - Equipamiento Primario.
  - Viario y Espacios libres.
- d) Los usos genéricos se materializan en formas territoriales concretas a través de calificaciones urbanísticas representadas por una combinación de usos mínima obligatoria y/o permitida, y una intensidad de uso reflejada en ámbitos territoriales concretos. Las diferentes materializaciones reciben el nombre de *niveles de asignación* y se pueden concretar en usos globales, pormenorizadas y detalladas.
- e) En cada Área de PAU de suelo urbanizable no programado se asigna un uso genérico predominante y específicamente incompatibles.
- f) Los *usos globales* tienen como referencia territorial la Zona de suelo urbanizable, desempeñando una función parecida, en lo que se refiere a control de usos materializables en suelo urbano, el aprovechamiento tipo y la definición consiguiente de un uso característico.

En suelo urbanizable programado este concepto determina el aprovechamiento de un Sector, pero, al mismo tiempo, es el elemento de control para la materialización de usos característicos o principales, compatibles o permitidos y prohibidos a nivel pormenorizado a través de la aprobación del correspondiente Plan Parcial. En este sentido, la distribución de manzana en esta clase de suelo tiene carácter orientativo y podrá ser alterada por el Plan Parcial sin que modifique el uso global asignado.

En suelo urbano el PGOU fija en cada Área de Reparto un aprovechamiento tipo que determina las posibilidades o derechos de cada propietario, y, al mismo tiempo, regula las posibles materializaciones de usos en operaciones de transformación a nivel pormenorizado sobre la base del control que ejerce el uso característico del Área sobre el resto de los usos compatibles o prohibidos, que quedan vinculados a él.

- g) Los *usos pormenorizados* (vinculados a tipologías) tienen como referencia la manzana en suelo urbano. Determina el aprovechamiento lucrativo real de las fincas edificables según la ordenación prevista por el PGOU.

La definición del uso pormenorizado se fija en función de usos característicos o principales, compatibles o posibles y prohibidos y, a través de ella, se fija el control de las posibles transformaciones de usos autorizadas por el Plan en el nivel inferior (detallado).

- h) El *uso detallado* tiene como referencia la parcela en suelo urbano. Cualquier operación de sustitución de edificación en este nivel supondrá una adaptación al uso pormenorizado y a sus posibilidades abiertas por los usos característicos o complementarios previstos en el uso pormenorizado de la manzana donde se integra la parcela.

Lo anteriormente expuesto no significa que la edificación existente se encuentre fuera de ordenación si contradice las posibilidades del uso pormenorizado, ya que si no se sustituye la edificación existente, se podrán hacer en ella obras de consolidación, aumento de volumen (en las condiciones fijadas por estas Normas), modernización o incremento de su valor de expropiación (siempre que no se incluya en una Unidad de Ejecución y por lo tanto será radicalmente contraria a una actuación urbanística prevista por estas Normas).<sup>37</sup>

- i) En cada clase de suelo y en la definición de condiciones particulares de usos y tipologías, se describirán las características propias de cada uso genérico y sus niveles de asignación a través de las Calificaciones Globales, pormenorizadas y detalladas, así como la descripción de todas las posibles de sus esquemas de compatibilidad.

- j) La *calificación urbanística*, responde a los componentes básicos de usos e intensidades, que lleva aparejada una referencia más o menos concreta, según se detalle el nivel de asignación (global, pormenorizado o detallado), con una morfología o tipología arquitectónica de los volúmenes edificados.

Las características más sobresalientes de estas morfologías, que se definirán en estas Normas a nivel pormenorizado y en suelo urbano (*Capítulo IV del Título X*), son:

- Agrupación de las unidades de uso en la edificación.
- Disposición de la edificación en la parcela, especialmente retranqueos.
- Tamaño de las parcelas mínimas edificables, según las características de la manzana.
- Ocupación de la parcela por la edificación.
- Alturas de la edificación.
- Otras.

### **99. Intensidad y edificabilidades.**

- a) El segundo gran componente del aprovechamiento urbanístico y determinante de cada nivel de calificación es la intensidad de uso o usos o edificabilidades en cada ámbito territorial.
- b) En el *suelo urbanizable programado* el PGOU fija en cada Área de PAU unos límites máximos y mínimos de intensidad de uso.
- c) En el *suelo urbanizable programado*, cada uso global asignado a cada Zona tendrá una intensidad global que será componente del aprovechamiento del Sector y, en última instancia, del aprovechamiento tipo de las Áreas de Reparto delimitadas en esta clase de suelo. El uso global y la intensidad global, asignados directamente por estas Normas, determinan la Calificación Global de cada Zona.
- d) En *suelo urbano*, cada uso pormenorizado asignado a cada manzana tendrá una edificabilidad que se determinará caso a caso, y a nivel gráfico en función de la tipología edificatoria asignadas a éstas.

La combinación de uso pormenorizado y edificabilidad (resultado de la tipología asignada), determina una variedad muy amplia de calificaciones pormenorizadas, representadas a nivel

<sup>37</sup> Art. 37 del T.R.

gráfico por el uso y la tipología edificatoria (Características de cada Manzana numerada en la documentación gráfica del PGOU).

Esta calificación pormenorizada representa el aprovechamiento lucrativo real y, en última instancia, el aprovechamiento tipo, determinado según el método descrito en estas Normas (N. 97.a).

- e) La edificabilidad asignada a la manzana (según la tipología asignada) es la propuesta y corresponde a las parcelas o solares que incluyen éstas, definiendo su aprovechamiento lucrativo real.
- f) No obstante lo anterior, en suelo urbano se le reconoce la edificabilidad existente a las parcelas construidas, siempre que no se proceda a la sustitución de los edificios.
- g) Al no considerarse ninguna edificación existente fuera de ordenación si no se sustituye la edificación (N. 98.h.), si los aprovechamientos existentes están patrimonializados (N. 86), las modificaciones que introduzcan a la baja en los aprovechamientos de forma obligatoria la aprobación definitiva del PGOU, deberán provocar la indemnización por parte del Ayuntamiento a los propietarios afectados, en los términos previstos en los arts. 237 y ss del T.R. de la Ley del Suelo.

#### **100. Compatibilidad de usos.**

- a) Cada uso global de una Zona en suelo urbanizable y cada aprovechamiento tipo representado en el nivel pormenorizado por un uso característico en las Áreas de Reparto en suelo urbano, define unas posibilidades de uso característico o principal concretadas en manzanas o submanzanas con uso pormenorizado específico. Además, permite posibilidades de usos compatibles o permitidos, excluyendo los usos pormenorizados prohibidos (N.335).
- b) Cada uso pormenorizado en suelo urbano permite unas posibilidades de uso característico o principal concretadas en parcelas con uso detallado específico. Además, permite posibilidades de usos compatibles, excluyendo los usos detallados prohibidos (N.335).
- c) En cualquier caso, cualquier nueva actuación urbanística deberá tender a asegurar, en cada nivel de asignación, la composición mínima de usos característicos o principales de los niveles inferiores que lo compongan (N.335).

#### **101. Transformación de usos.**

- a) Dentro del esquema de compatibilidad de los distintos niveles de asignación de usos, se pueden alterar o transformar los usos pormenorizados asignados a una manzana, siempre que se realice el correspondiente *Estudio de Transformación*, que demuestre y asegure que la propuesta de transformación mantienen inalterables las características de las asignaciones de los niveles superiores.
- b) En cualquier caso, los usos globales en suelo urbanizable y el aprovechamiento tipo de cada Área de Reparto (en su sentido asimilable al uso global) en suelo urbano, son inalterables, y solo podrán transformarse a través de un procedimiento que suponga la revisión del PGOU (N.8), ya que con esta transformación se alteraría un elemento de la estructura general y orgánica del territorio. (N. 116).
- c) Las propuestas de transformación de usos tendrán que asegurar el mantenimiento del aprovechamiento del ámbito, por lo que habrá que tener en cuenta, no sólo la edificabilidad o intensidad de uso, sino los coeficientes de ponderación fijados en las tablas de esta Normativa. Las operaciones para asegurar el mantenimiento del aprovechamiento se hará siguiendo el esquema descrito por esta Normativa en suelo urbano.

- d) El *Estudio de Transformación* se compondrá de un informe y planos, donde se señalen las características del ámbito afectado a nivel urbanístico, así como la demostración del mantenimiento del aprovechamiento urbanístico en el ámbito y la demostración de que dicha transformación no afecta a los niveles superiores de asignación de uso.

Dicha documentación, una vez presentada en el Registro Municipal, será informada por los técnicos Municipales y sometida a información pública por un plazo de quince días. Transcurrido dicho plazo se elaborará un nuevo informe técnico con propuesta para su aprobación o no por la Comisión de Gobierno Municipal.

Si la Comisión de Gobierno aprueba el *Estudio de Transformación*, las condiciones contenidas en éste serán las que se apliquen en la concesión de licencia, completadas, en todo caso, con las condiciones urbanísticas del PGOU.

La concesión de licencia requiere, además, la tramitación de una solicitud de licencia de transformación en los términos establecidos en la N. 371.

- e) No existe transformación cuando la propuesta de edificación es de un uso característico del nivel superior de asignación de usos (aunque esto suponga una modificación del uso existente).

En el caso de propuestas de edificación de usos compatibles es necesaria la redacción del Estudio de Transformación para asegurar la composición y características mínimas del uso del nivel superior.

## **CAPÍTULO VII. CRITERIOS GENERALES DE VALORACIÓN DEL SUELO. RELACIÓN CON LA ADQUISICIÓN DE FACULTADES URBANÍSTICAS.**

### **102. Valoración del suelo y aprovechamiento urbanístico. Vinculación a la sucesiva adquisición de facultades urbanísticas.**

- a) El esquema de valoraciones de suelo se transforma sustancialmente después de la entrada en vigor de la RUVS, que ha sido objeto de refundición por el Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de Junio. Estas se vinculan básicamente con la clase de suelo sobre la que se opera, los aprovechamientos susceptibles de adquisición y de forma predominante con la sucesiva adquisición de facultades urbanísticas (N. 82 y ss).
- b) A los efectos de este PGOU y siempre que sea necesaria la adquisición de terrenos para el desarrollo de una actuación urbanística, las valoraciones del suelo se harán según los criterios descritos en los párrafos siguientes.
- c) Todos los terrenos incluidos en el Término Municipal de Roquetas de Mar tendrán valor inicial o valor urbanístico, matizado según las circunstancias de aprovechamiento, de adquisición de facultades en el momento de proceder a la valoración, y según el sistema elegido para la ejecución.<sup>38</sup>
- d) El valor inicial se determinará aplicando los criterios contenidos en las disposiciones catastrales sin consideración alguna a su posible utilización urbanística. En defecto de aplicación de estos criterios se estará al cálculo del valor según los métodos de rendimiento bruto o de su valor medio en venta descritos en los arts. 49 del T.R. y concordantes del R.G.
- e) El valor urbanístico se determinará en función del conjunto de derechos o facultades de carácter urbanístico adquirido en el momento de la valoración. Según este criterio, el valor máximo de valor urbanístico se determinará aplicando al aprovechamiento que puede

<sup>38</sup> Arts. 46 y ss. del T.R.

materializar el propietario en su parcela el valor básico unitario de repercusión en el polígono fiscal correspondiente, aplicando este valor sobre el uso característico del Área de Reparto (Unidad de Aprovechamiento) ponderando dicho valor en función de la situación de la parcela dentro de cada polígono.

En defecto de la fijación del polígono fiscal y del valor básico de repercusión, el PGOU establece valores de la Unidad de Aprovechamiento (N. 198 y 259) en función de un coeficiente de localización ( $K_l$ ) y del coeficiente de tipología ( $K_T$ ).

ZONA	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX
COEF. ZONA ( $K_l$ )	0,38	0,43	0,47	0,51	0,52	0,57	0,62	0,76	0,92
TIPOLOGÍA	T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8	
COEF. TIPOLOGÍA ( $K_t$ )	0,57	0,60	0,63	0,66	0,54	0,50	0,69	0,72	

Según el Real Decreto 1.020/1.993, de 25 de junio, por el que se aprueban las normas técnicas de valoración y el cuadro marco de valores del suelo y de las construcciones para determinar el valor catastral de los bienes inmuebles de naturaleza urbana, se toma como módulo de valor (M) 72.000 pts/m<sup>2</sup>. Para Roquetas, el factor de suelo (Fs) y el factor de construcción (Fc) son 1,00 (MRB4). Tomando como valor básico para el aprovechamiento el 50% de MRB4. Este valor se verá afectado por la fórmula que nos da el valor del suelo (Vs):  
 $V_s = 85\% \text{ At} \times K_l \times K_t \times \text{pts/UA} \times \text{m}^2 \text{ suelo}$

En caso de espacios libres no edificables, el coeficiente de tipología será el que le corresponda a la tipología característica del Área de reparto en que se encuentre.

Estos valores de la unidad de aprovechamiento se verán incrementados anualmente, desde la aprobación definitiva del PGOU, según el IPC y se sustituirán una vez que se aprueben los correspondientes polígonos fiscales y se produzca la adaptación de esos valores a las condiciones urbanísticas impuestas por estas Normas; o bien si el Ayuntamiento determina, mediante acuerdo Plenario la determinación de otros valores.

f) Los valores de los predios, en cada caso, se obtendrán de la siguiente forma:

1. El suelo no urbanizable y urbanizable no programado que no cuente con PAU, en cualquier caso, se valorará según su valor inicial.
2. Suelo sin el planeamiento urbanístico de desarrollo necesario aprobado.
  - Suelo urbanizable programado. Valor inicial más el 25% del costo de su urbanización con arreglo a los módulos fijados por estas Normas (N. 198 y 259) y el Programa de Actuación del PGOU.
  - Suelo urbano. La menor de las cantidades siguientes: valor urbanístico correspondiente a las NN.SS. anteriores (que el PGOU revisa), o el 50% del aprovechamiento susceptible de apropiación según el PGOU.
3. Una vez completado el planeamiento urbanístico de desarrollo necesario, tanto el suelo urbano como el urbanizable se valorará según su valor urbanístico.

g) Adquirido el derecho a urbanizar.

- Suelo urbanizable. Valor inicial más el 50% del costo de su urbanización, con arreglo a los módulos fijados por estas Normas.
- Suelo urbano. Valor urbanístico correspondiente al 50% del aprovechamiento susceptible de apropiación según el PGOU.

La extinción del derecho a urbanizar por incumplimiento de deberes urbanísticos sitúa al suelo urbanizable en el valor inicial exclusivamente, y al suelo urbano en el menor de los valores contemplados en el apartado segundo del punto 2 del párrafo f).

h) Una vez adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico, el suelo urbano y urbanizable se tasarán conforme al valor urbanístico.



- i) Cuando se actúe por el sistema de expropiación (cualquiera que sea la finalidad que la motive), o se trate de valorar terrenos destinados a sistemas locales o generales, los criterios de tasación serán los siguientes:
- Sistemas Generales en suelo urbano. Según el 75% del Aprovechamiento tipo de las Áreas de Reparto fijadas en esta clase de suelo.
  - Dotación pública de carácter local en suelo urbano. Según el 75% del Aprovechamiento tipo del Área de Reparto donde se incluya.
  - Unidad de Ejecución y Actuación Aislada en suelo urbano ejecutada por el sistema de expropiación. Según el 75% del Aprovechamiento tipo del Área de Reparto donde se incluya.
  - Sistema General en suelo urbanizable. Según el 50% del Aprovechamiento tipo del Área de Reparto delimitada en esta clase de suelo.
  - Sectores en suelo urbanizable, ejecutadas por el sistema de expropiación. Según el 50% del Aprovechamiento tipo de la única Área de Reparto delimitada en esta clase de suelo.
- j) Estos criterios de valoración serán los utilizados por el PGOU a los efectos de demostrar la rentabilidad de las actuaciones urbanísticas de carácter privado y justificar las inversiones públicas previstas y su financiación (justificaciones contenidas en el Programa de Actuación).

## **CAPÍTULO VIII. SUPUESTOS INDEMNIZATORIOS A LA PROPIEDAD DEL SUELO.**

### **103. Modificación y revisión del PGOU. Cambio de los aprovechamientos urbanísticos y supuestos indemnizatorios.**

- a) La revisión o/y modificación del PGOU sólo producirá efectos indemnizatorios si los aprovechamientos susceptibles de adquisición derivados del nuevo planeamiento urbanístico fueran inferiores a los fijados en el presente Plan, siempre que éstos se hubieran patrimonializado y no pudieran materializarse con la adquisición del derecho al aprovechamiento urbanístico.

Si en el momento de adquirir vigencia la modificación o/y revisión del Plan se hubiera patrimonializado ya el derecho a edificar, pero no se hubiera iniciado la edificación, se entenderá extinguida la eficacia de la licencia, debiendo indemnizarse la reducción de aprovechamiento lucrativo resultante de las nuevas condiciones urbanísticas.

- b) Las situaciones de fuera de ordenación surgidas de los cambios en el planeamiento urbanístico determinado en estas Normas no serán indemnizables con carácter general.
- c) En todo caso, son indemnizables los gastos producidos por el cumplimiento de los deberes básicos inherentes al proceso urbanizador y edificatorio dentro de los plazos establecidos por el Plan si, como consecuencia de la revisión o/y modificación o por acordarse la expropiación, fueran inútiles para los propietarios.<sup>39</sup>

## **CAPÍTULO IX. OTRAS LIMITACIONES A LA PROPIEDAD DEL SUELO.**

### **104. Nuevos mecanismos para el control de la función social de la propiedad.**

- a) El texto de la RUVS, que ha sido objeto de refundición por el Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de Junio, introduce nuevos mecanismos y desarrolla otros existentes que perfilan y delimitan el derecho de propiedad del suelo, profundizando en su función social. El objetivo de estos mecanismos es dar cobertura legal a una serie de instrumentos jurídicos cuya utilización por parte del Ayuntamiento puede facilitar la gestión urbanística y potenciar la intervención de éste en el mercado de suelo.

<sup>39</sup> Art. 241 del T.R.

b) Estos mecanismos son:

- Derecho de tanteo y retracto del Ayuntamiento.
- Inclusión de terrenos en el Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar.
- Formación del Patrimonio Municipal de suelo.

## SECCIÓN 1. DERECHO DE TANTEO Y RETRACTO DEL AYUNTAMIENTO.

### **105. Tanteo y Retracto.**

- a) A los efectos de garantizar el cumplimiento del Plan, poder incrementar el Patrimonio Municipal de Suelo, garantizar la intervención pública en el mercado inmobiliario y facilitar el cumplimiento de los objetivos urbanísticos del Ayuntamiento, éste podrá ejercer el derecho del Tanteo y Retracto en algunos supuestos de transmisiones onerosas de terrenos y de otros inmuebles.
- b) Estos supuestos se refieren a transmisiones de los inmuebles siguientes:
- Terrenos sin edificar.
  - Terrenos que no agoten el aprovechamiento realmente materializable.
  - Terrenos con edificaciones en construcción.
  - Terrenos con edificaciones ruinosas o disconformes con la ordenación urbanística aplicable.
  - Viviendas construidas o en construcción, siempre que el transmitente hubiera adquirido del promotor, y en el caso de las construidas, la transmisión se proyecte antes de transcurrir un año desde la terminación del edificio.
  - En viviendas acogidas a los beneficios de protección oficial. Esta posibilidad se establece con el objeto de garantizar el cumplimiento efectivo de las limitaciones sobre precios máximos de venta de este tipo de viviendas.

### **106. Delimitación de áreas de Tanteo y Retracto.**

- a) El Ayuntamiento podrá delimitar Áreas de Tanteo y Retracto siguiendo el procedimiento fijado en los arts. 292 del T.R. y 38 del R.G. (previsto para la delimitación de polígonos y unidades de actuación) en defecto de delimitación en el planeamiento urbanístico.
- b) En el procedimiento de delimitación tendrá que determinarse si se incluyen en el ejercicio del Tanteo y Retracto sólo terrenos sin edificar o también terrenos con edificación que no agoten el aprovechamiento lucrativo real permitido por las Normas.
- También tendrá que establecerse si la delimitación afecta sólo a viviendas en construcción o construidas.
- c) En la delimitación deberá figurar una relación de bienes afectados y sus propietarios, y será preceptiva la notificación a éstos previa a la apertura del trámite de información pública prevista en los arts. 292 del T.R. y 38 del R.G.

### **107. Procedimiento.**

- a) Los propietarios de bienes afectados por la delimitación de Áreas de Tanteo y Retracto deberán notificar al Ayuntamiento la decisión de enajenarlos, con expresión del precio y forma del pago proyectados y demás condiciones esenciales de la transacción, a los efectos del posible ejercicio del tanteo por parte del municipio en un plazo de 60 días naturales.
- b) Si no se hiciera esta notificación el Ayuntamiento podrá ejecutar el derecho de retracto en otro plazo de 60 días naturales. Este derecho de retracto será preferente a cualquier otro.

- c) Los efectos de la notificación para el ejercicio del derecho de tanteo caducarán a los cuatro meses de su remisión al Ayuntamiento.

**108. Efectos.**

- a) El Ayuntamiento remitirá al Registro de la Propiedad copia certificada de los planos que reflejen la delimitación del Área con la relación detallada de las calles comprendidas y los propietarios y bienes afectados, mediante traslado de copia del acuerdo de delimitación (N. 106).
- b) No podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad las transmisiones efectuadas sobre los inmuebles incluidos en las posibles delimitaciones si no aparece acreditada la realización de las notificaciones contempladas en la Norma anterior.

**SECCIÓN 2. INCLUSIÓN DE TERRENOS EN EL REGISTRO DE SOLARES Y  
TERRENOS SIN URBANIZAR.**

**109. Registro de solares y terrenos sin edificar. Venta forzosa de terrenos.**

- a) Con independencia del contenido del Decreto 635/64 (Reglamento de Edificación Forzosa y Registro Municipal de Solares) en los supuestos de incumplimiento de deberes urbanísticos establecidos por el PGOU, cuando el Ayuntamiento no opte por la expropiación, acordará la aplicación del régimen de venta forzosa de terrenos a través del procedimiento descrito en las Normas. En este caso, se indemnizará al propietario por el valor correspondiente al grado de adquisición de facultades urbanísticas.
- b) La venta forzosa se llevará a cabo mediante la inclusión de parcelas y solares en el Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar, constituido a tal fin por el Ayuntamiento en plazo fijado legalmente (art. 230 del T.R.).
- c) El acuerdo de inclusión de terrenos en este Registro contendrá la valoración de éstos conforme al grado de adquisición de facultades urbanísticas por su titular, y determinará para éste la imposibilidad de proseguir el proceso urbanizador y edificatorio.
- d) La declaración de edificación ruinoso e inadecuada se incluirá en el registro de Solares y Terrenos sin urbanizar en los términos previstos en los arts. 228 y 229 del T.R.

**110. Adjudicación de los terrenos.**

- a) Los terrenos e inmuebles incluidos en el Registro de Solares y Terrenos sin Edificar serán adjudicados mediante concurso.
- b) En la convocatoria del concurso se fijarán como mínimo las siguientes condiciones:
  - Precio del terreno a satisfacer por el adjudicatario que, como mínimo, será el valor urbanístico correspondiente al aprovechamiento lucrativo real materializable.
  - Plazo máximo para la realización de obras de urbanización y edificación.
  - Precios máximos de venta o arrendamientos de las edificaciones resultantes de la actuación.
- c) El plazo entre la inclusión del terreno o inmueble en el Registro y la convocatoria del concurso no puede ser superior a un año.

- d) La diferencia entre la valoración del terreno en el momento de su inclusión en el Registro y el precio de adjudicación corresponde al Ayuntamiento, que deberá invertirla en actuaciones urbanísticas o en materia de vivienda.

### SECCIÓN 3. FORMACIÓN DEL PATRIMONIO MUNICIPAL DE SUELO.

#### **111. Patrimonio Municipal de suelo.**

- a) Constituye el Patrimonio Municipal de suelo el clasificado como urbano y el urbanizable, obtenido como consecuencia de cesiones, expropiaciones urbanas de cualquier clase y del ejercicio del derecho de Tanteo y Retracto.
- b) Los terrenos de este Patrimonio, cuyo fin sea la edificación de usos lucrativos, prioritariamente viviendas, deberán ser destinados a algún régimen público o a otros usos de interés social, de edificación y aprovechamiento establecido por el PGOU.

#### **112. Establecimiento de Reservas.**

- a) El Ayuntamiento podrá delimitar terrenos como reserva para la formación de este Patrimonio (que no hayan sido fijados como cesiones obligatorias por el PGOU), mediante el procedimiento fijado en los arts. 278.2. del T.R. y 38 del R.G.
- b) La delimitación de un terreno como reserva para estos fines implicará su declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación a los efectos expropiatorios.

## TÍTULO IV: NORMAS GENERALES DE ORDENACIÓN FÍSICA.

### 113. Ordenación Física.

- a) La documentación gráfica del PGOU representa la ordenación física del territorio, graduada en varios niveles a partir del esquema básico de *estructura general y orgánica del territorio*.
- b) Esta graduación desciende a niveles de detalle de forma paralela a la asignación de usos y calificación urbanística, describiendo como segundo nivel el *sistema local*.
- c) El PGOU establece un *esquema básico de estructura general* inalterable, ya que sólo puede sufrir modificación a través de una revisión del PGOU (N. 8), y un *esquema de sistema local* fijo en suelo urbano no incluido en Unidades de Ejecución (alterable mediante los procedimientos previstos en estas Normas -N. 89. d-), y estructurante para el suelo urbano incluido en Unidades de Ejecución y en Sectores de urbanizable a través de la redacción de un Plan Especial de carácter Integral o un Plan Parcial, respectivamente.

El planeamiento de desarrollo urbanístico que se aparte de la ordenación descrita en el PGOU deberá justificar la bondad de la nueva propuesta respecto al trazado de éstas y, en todo caso, mantendrá la lectura formal propuesta por la trama urbanística y los elementos singulares de edificación y composición (red viaria principal o singular de actuación, solares para espacios libres y equipamientos, etc.).

- d) La ordenación física de las unidades de ejecución en suelo urbano y de los sectores en suelo urbanizable, podrá concretarse de cualquiera de las formas siguientes:

1.- En aquellos casos en los que el PG contenga gráficamente el diseño detallado de las unidades de ejecución o de los sectores, el Plan Especial o el Plan Parcial respetarán las ordenaciones propuestas, especialmente en lo referente a la ubicación de los espacios de uso público.

Si de esta forma no se alcanzara el aprovechamiento mínimo establecido en esta Normativa y en el Programa de Actuación, aquel podrá materializarse aumentando hasta los máximos que permita la ordenación. Si aún así no se pudiera materializar la totalidad del aprovechamiento, el conjunto de los propietarios podrán ser compensados en otra unidad de ejecución, según el procedimiento establecido en estas Normas y en el T.R.

En el supuesto de sobrepasarse los aprovechamientos establecidos en las Normas Urbanísticas y en el Programa de Actuación, los excesos corresponderán al Ayuntamiento; dichos excesos podrán destinarse a compensar a propietarios con aprovechamiento real inferior al susceptible de apropiación.

2.- En caso de no estar prevista en la documentación gráfica del PG la ordenación física de las unidades de ejecución y sectores, ésta se realizará atendiendo a las condiciones de aprovechamiento y ordenación establecidas en esta Normativa y en el Programa de Actuación.

En ambos casos (ordenación establecida o no gráficamente), la figura de planeamiento de desarrollo podrá alterar la distribución y ubicación de las determinaciones fijadas en el Plan General, mientras no contradiga la estructura general y orgánica establecida por el mismo y se justifique la mejora de la nueva propuesta respecto a la ordenación descrita.

En todo caso, la ubicación concreta de las áreas destinadas a dotaciones y la definición del trazado y características de las redes viaria y peatonal se realizará garantizando la integración en la estructura urbanística del Plan General y respetando siempre la mayor de las superficies mínimas establecidas en cualquiera de los documentos del PG.

- e) La ordenación física propuesta en suelo urbano incluido en Unidades de Ejecución podrá conformarse directamente desde la propuesta del PGOU sin necesidad de Plan Especial de desarrollo, en caso de no ser requerida la modificación de la solución propuesta (siguiendo los procedimientos previstos en estas Normas - N.148-).  
No obstante, cuando se requiera equidistribución de cargas y beneficios será necesario la aplicación de los sistemas de actuación previstos tanto en el Plan General como en el Texto Refundido de la Ley del Suelo (arts. 148 y ss).
- f) Con carácter general, para el caso en que sean modificadas las ordenaciones establecidas, o cuando éstas ni siquiera se prevean, se establecen las condiciones de calidad y diseño que debe de contener las ordenaciones y propuestas por cualquier instrumento de desarrollo del PGOU.

## **CAPÍTULO I. NIVELES DE ORDENACIÓN.**

### **114. Elementos de la ordenación física.**

- a) La ordenación física se concreta a través de una separación clara entre el *espacio de dominio público*, y el suelo constituido por *parcelas edificables*, que conforman el *suelo privado* y el *suelo de patrimonio público* derivado del proceso de desarrollo urbano previsto por el PGOU.
- b) El *espacio de dominio público* se divide a su vez en calles y /o viario, y en zonas verdes y/o espacios libres.
- c) El suelo constituido por *parcelas edificables* (privado y de patrimonio público), conforman manzanas de uso lucrativo y de equipamiento comunitario, que a su vez, puede ser de carácter público o privado.
- d) Este esquema, reflejado en el PGOU en suelo urbano y en suelo urbanizable, según lo descrito en la norma anterior (N.113), puede ser de carácter fijo y de carácter alterable.
- e) A su vez, el esquema descrito puede integrarse, en su vertiente de suelo de dominio público y suelo de parcelas edificables, dentro del esquema de *estructura general y orgánica del territorio* (inalterable y que abarca a todo el término municipal, incluido el suelo no urbanizable), o dentro del esquema de *dotación o sistema local*, descrito con carácter fijo o alterable y que abarca el suelo urbano y el suelo urbanizable.
- f) Con los elementos de estructura general y orgánica del territorio se identifican a nivel de usos e intensidades, las calificaciones globales en suelo urbanizable y las Áreas de Reparto y su correspondiente aprovechamiento tipo en suelo urbano. Con los elementos de dotación local se identifican a nivel de usos, edificabilidades y tipologías las calificaciones pormenorizadas y detalladas.

## SECCIÓN 1. ELEMENTOS DE ESTRUCTURA GENERAL Y ORGÁNICA DEL TERRITORIO.

### **115. Estructura General y Orgánica.**

- a) Los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio, con independencia de la clase de suelo donde se ubique, se definen por los siguientes elementos:<sup>40</sup>

<sup>40</sup> Art. 25 del Reglamento de Planeamiento.

- b) Áreas de Reparto con Aprovechamiento tipo (fijación del uso característico y compatibles) en suelo urbano; Zonas de Calificación Global, en suelo urbanizable programado, Áreas de PAU con uso genérico en suelo urbanizable no programado y Zonas en suelo no urbanizable.
- c) Sistema general de comunicaciones.
- d) Sistema general de espacios libres constituido por parques públicos y áreas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo.
- e) Sistema general de equipamiento.
- f) Otras instalaciones y obras cuya implantación influyan substancialmente en el desarrollo del territorio.

**116. Áreas de Reparto y Zonas. Aprovechamiento tipo y calificación global.**

- a) En *suelo urbano* el PGOU establece un Aprovechamiento tipo que coincide con las distintas Áreas de Reparto en el que se identifica uno o varios usos característicos y un esquema de compatibilidades a nivel pormenorizado (N. 335).

Con independencia de su valor cuantitativo, en suelo urbano se pueden identificar las siguientes conformaciones de Áreas de Reparto, donde los usos característicos a nivel pormenorizado podrán ser los siguientes: (N. 324 y ss).

Plurifamiliar	T1 y T2
Unifamiliar	T3 y T4.
Taller, industria o almacén	T5
Equipamiento Primario	T6.
Equipamiento secundario	T7 y T8

- b) En *suelo urbanizable programado* se definen calificaciones globales para cada Zona integrante de los distintos Sectores.

Dichas calificaciones pueden ser las siguientes (se equiparan a las posibilidades de conformación de un Área de Reparto en suelo urbano):

- Desarrollos plurifamiliares.
- Desarrollos unifamiliares.
- Zona de industria y de almacenaje.
- Zona de equipamiento secundario mixta.
- Zona comercial.
- Zona administrativa.
- Zona hotelera.
- Zona recreativa.
- Zona de aparcamiento.
- Zona de equipamientos comunitarios.
- Zona deportiva.
- Zona institucional.
- Zona hospitalaria.
- Zona de equipamiento e institución autónoma.
- Zona de transporte y comunicaciones.
- Zona de infraestructura.

- c) Las intensidades globales de cada Zona serán las fijadas por estas Normas (N. 249).

- d) En suelo urbanizable no programado la referencia a nivel de usos de elementos de Estructura General y Orgánica son los usos genéricos:
- Residencial.
  - Industria o almacén.
  - Equipamiento Secundario.
  - Equipamiento Primario.
  - Viario y Espacios Libres.
- e) En *suelo no urbanizable* se delimitan las Zonas de Protección siguientes:
- Zona de Protección Integral.
  - Zona de Protección Especial.
  - Zona de Protección General.
  - Zona de Protección de Legislación Especial.
- f) Las características de las Zonas se describen en el *Título VII, Capítulo II* de estas Normas.

**117. Sistema General de comunicación. Red viaria de primer orden y otros elementos.**

- a) Son elementos de sistema general, con independencia de la clase de suelo por el que transcurre la autovía, carreteras nacionales y carreteras de otro tipo que atraviesan el Término Municipal, así como el viario urbano necesario, considerado de primer orden por el PGOU.
- b) El esquema de autovía y carreteras y elementos de comunicación que atraviesa el municipio, es el siguiente:
- Variante N-340.
  - Nuevo acceso a variante N-340 hasta la Carretera de La Mojonera.
  - Carretera Málaga-Almería.
  - Tramo de acceso Parador-Roquetas.
  - Carretera de Roquetas-La Mojonera.
  - Carretera Roquetas-Puerto-Las Marinas.
  - Carretera o vía de nuevo trazado Las Marinas-Las Hortichuelas.
  - Ronda de circulación al Núcleo de Roquetas.
  - Carretera al Solanillo.
- c) La definición de estos elementos responde a los conceptos contenidos en la Ley 25/88, de 29 de Julio, sobre Normas Reguladoras de Carreteras y Caminos.
- d) Al paso por los Núcleos de Población, los elementos descritos en el párrafo anterior se denominan (se señalan en el plano correspondiente).<sup>41</sup>
- *Red Arterial*. Conjunto de tramos de carreteras que establecen de forma integrada la continuidad y conexión de los distintos itinerarios de interés general o que presten el debido acceso a los Núcleos de Población.
  - *Tramos urbanos*. Son las carreteras que discurren por el suelo urbano urbanizable.
  - *Travesía*. Son los tramos urbanos en los que existe edificación consolidada en las 2/3 partes de su longitud, y entramado de calles, al menos en uno de sus márgenes.
- e) Además de los elementos anteriores, conforman el sistema general de comunicaciones las *áreas de servicios* delimitadas por el PGOU en zonas colindantes con las carreteras, destinadas a albergar instalaciones y servicios para la cobertura de las necesidades de circulación.<sup>42</sup>

<sup>41</sup> Art. 37 de la Ley de Carreteras.

<sup>42</sup> Art. 2 de la Ley de Carreteras.



f) Se establecen las siguientes limitaciones de propiedad y uso con el fin de asegurar la defensa de las carreteras:<sup>43</sup>

1. *Dominio Público.* Son los terrenos ocupados por las carreteras y sus elementos funcionales<sup>44</sup> y una franja de terreno de 8 m.l. en autovía y 3 m.l. en carretera, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de la misma, desde la arista exterior de la explanación.<sup>45</sup>

Fuera de los tramos urbanos está prohibido fijar publicidad en el dominio público.

2. *Zona de servidumbre.* Son franjas de terreno a ambos lados de la carretera delimitada interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 25 ml. en la autovía y de 8 m.l. en el resto de las carreteras.

En esta zona no se autoriza, salvo que se trate de tramos urbanos o de travesías, más usos que los compatibles con la seguridad vial, previa autorización del MOPTMA o del organismo de quien dependa la carretera.

Estas Administraciones podrán autorizar obras de interés general.

En los tramos urbanos y travesías los usos y obras serán autorizados por el Ayuntamiento en las condiciones fijadas por estas Normas, según la clase de suelo y su calificación urbanística.

Será indemnizable la ocupación de estas zonas y los daños y perjuicios que ocasione ésta.

3. *Zona de afección.* Son franjas de terreno a ambos lados de la carretera, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y, exteriormente, por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación a una distancia de 100 m.l. en la autovía, y de 50 m.l., en el resto de carreteras.

Se puede realizar en esta zona cualquier tipo de obra e instalación que esté prevista en el PGOU, en función de la clasificación y la calificación del suelo, previa autorización del MOPTMA o del organismo de quien dependa la carretera.

En los tramos urbanos y travesías, los usos y obras serán autorizadas por el Ayuntamiento en las condiciones fijadas en estas Normas, según la clase de suelo y su calificación urbanística.

4. A ambos lados de las carreteras estatales se establece la *línea límite de edificación*, desde la cual hasta la carretera queda prohibido cualquier tipo de obra de construcción, reconstrucción o ampliación, a excepción de las imprescindibles para la conservación y mantenimiento de las construcciones existentes.

El límite de esta línea es de 50 m.l. en la autovía y de 25 m.l. en la carretera, medidos desde la arista exterior de la calzada más próxima (borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículo en general).

Esta limitación se sitúa en la distancia marcada por los planos en la zona atravesada por la N-340 a su paso por el Núcleo de Población de Aguadulce.

La disminución del límite anterior se fija según el procedimiento establecido en el art. 25.2. de la Ley 25/88.

<sup>43</sup> Arts. 20 y ss. y 38 y ss. de la Ley de Carreteras.

<sup>44</sup> Elemento funcional: zona permanentemente afecta a la conservación de las carreteras o a la explotación del servicio público viario, tales como zonas de descanso, estacionamiento, auxilio y atención médica, pasaje, etc., según la descripción del art. 21.2 de la Ley de Carreteras.

<sup>45</sup> Arista exterior de la explanación: es la intersección del talud del desmonte del terraplén o de los muros de sostenimiento colindantes con el tramo natural, según descripción del art. 21.1 de la Ley de Carreteras.

- g) El viario urbano de primer orden de nuevo trazado deberá cumplir los estándares fijados en estas Normas.
- h) Este viario de primer orden será básicamente el elemento separador de las Áreas de Reparto en suelo urbano y de los Sectores en suelo urbanizable (con independencia de que en cada caso concreto se utilicen criterios más apropiados de delimitación).

**118. Parques Públicos y Áreas destinadas a ocio. Estándares mínimos.**

- a) Se delimitan Parques Públicos en suelo urbano y suelo urbanizable en una proporción mínima de 5 m<sup>2</sup>. de suelo por habitante, contabilizando la población de derecho prevista por el PGOU.

En estos Parques, distribuidos en todos los Núcleos de Población del Término Municipal, sólo se admitirán usos compatibles que, por su carácter, no supongan restricción del uso público (N. 335).

Se consideran Parques Públicos las zonas ajardinadas y acondicionadas como jardines y espacios libres dimensionadas con una superficie superior a 5.000 m<sup>2</sup> en la que pueda inscribirse una circunferencia de 50 m.l. de diámetro mínimo.

- b) Se delimitan áreas públicas destinadas al ocio cultural o recreativo como grandes zonas deportivas y otras instalaciones señaladas en la documentación gráfica del PGOU.

**119. Sistema general de equipamiento. Estándares mínimos.**

- a) Se consideran sistemas generales de equipamiento a todos aquellos centros dedicados al servicio de toda la población del municipio destinados a usos administrativos, comerciales, culturales, docentes (centros de B.U.P., con un mínimo de 9.000 m<sup>2</sup> de suelo cuando sean de nueva creación), sanitarios, asistenciales, cementerios u otros señalados a nivel gráfico por el PGOU necesarios para el mejor desarrollo de los intereses comunitarios del municipio.
- b) No se fijan estándares mínimos para las propuestas de estos equipamientos en el PGOU.

**120. Otros elementos de Sistema General: Ramblas, Puertos y Paseo Marítimo.**

Se definen también como elementos de la estructura general del territorio, los siguientes:

- a) *Ramblas.* Atraviesan el municipio y tendrán que ser encauzadas a su paso por el suelo urbano y suelo urbanizable, para evitar posibles inundaciones. Los cauces de las ramblas tendrán una zona de protección a cada lado del margen encauzado, separada de éste 5 ml. dentro de la que está prohibida cualquier tipo de edificación, considerándose zona de uso público. En una zona de 100 ml. de anchura se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen, según el contenido de estas Normas.<sup>46</sup>

En los suelos de nuevo desarrollo, ya sea en suelo urbano o en suelo urbanizable, las ramblas serán encauzadas con anterioridad a la construcción de la edificación, y en paralelo al proceso de la urbanización, repercutiendo su costo, siempre que sea posible, sobre los propietarios incluidos en Unidades de Ejecución o Sectores; y en todo caso, sobre la Confederación Hidrográfica.

Para el encauzamiento de las ramblas deberán utilizarse técnicas de estabilización de márgenes que mejoren la integración paisajística de la obra y contribuyan a mejorar el nivel de

---

<sup>46</sup> Art. 6 de la Ley de Aguas.

infiltración de las aguas de escorrentía, al mismo tiempo que eviten una artificialización de sus cauces e impidan el uso público de los mismos.

- b) *Paseo Marítimo*. Señalado gráficamente en estas Normas, situado en la mayor parte de su trazado dentro de la servidumbre de tránsito definida por la Ley 22/88, de 28 de julio, sobre Costas, es decir, sobre una franja de 6 m.l. medidos tierra adentro a partir del límite interior de la ribera del mar.
- c) También se consideran elementos de la estructura general y orgánica los dos *Puertos Marítimos* existentes en el municipio (cuya área de influencia y protección se delimita en el PGOU), así como las instalaciones de infraestructura de nivel general (depósitos de agua potable, depuradoras, etc.), zonas de vertido de residuos sólidos, etc.

Los Puertos Marítimos se consideran bien de dominio público a los efectos del contenido de la N. 279 (art. 4. 10. Ley de Costas).

## SECCIÓN 2. ELEMENTOS DE SISTEMA LOCAL.

### **121. Dotación de Sistema Local.**

- a) En suelo urbano y suelo urbanizable, el PGOU desarrolla sus determinaciones a nivel pormenorizado y detallado, delimitando los elementos de sistema local (cuya referencia es el Núcleo de Población).  
El viario se desarrolla a nivel local también en suelo no urbanizable.
- b) La redacción de Planes Parciales sobre Sectores de suelo apto para la urbanización o Planes Especiales sobre Unidades de Ejecución en suelo urbano, podrá alterar la distribución y ubicación de estos sistemas, siempre que se respeten los estándares mínimos establecidos en el Anexo del R.P. en estas Normas, y se justifique la mejora de la nueva propuesta respecto a la ordenación descrita en el PGOU.
- c) En este nivel de ordenación física de suelo urbano, o con expectativas de serlo (suelo urbanizable), se prestará especial atención en el PGOU y el planeamiento de desarrollo, a la organización y composición del espacio público.

El diseño de los espacios públicos se referirá a las características formales de los definidos entre alineaciones, masas o bloques de edificación, e incluirán, junto con aspectos funcionales de uso, consideraciones sobre la composición en tres dimensiones de los distintos espacios (calles, plazas, etc.), y sobre las secuencias de unos espacios con otros.

Especialmente, se cuidará:

- La organización de los espacios públicos, itinerarios y paseos peatonales.
- La dotación y organización de aparcamientos.
- La relación entre vías de acceso y edificación.
- El cerramiento del espacio urbano (alineaciones y cerramientos de las parcelas).
- La forma del terreno natural y el transformado (rasantes, taludes, etc.).
- Las masas de arbolado.
- Demás aspectos que contribuyan a la calidad visual y funcional de la escena urbana.

- d) El sistema local queda definido por los siguientes elementos:
  - Calificaciones y ordenaciones pormenorizadas y detalladas con carácter fijo o alterable.
  - Viario rodado de segundo orden y peatonal.
  - Jardines, áreas de juego y otros espacios libres.

- Equipamiento comunitario a escala local.
- Otras instalaciones de carácter local.

**122. Calificaciones pormenorizadas y detalladas.**

a) En suelo urbano o urbanizable se definen manzanas y parcelas (con carácter fijo o alterable) a las que se les asigna una ordenación determinada, marcada por los usos característicos o principales y permitidos o posibles, la intensidad de uso y la morfología y tipología arquitectónica. (N. 98 y 99). Estos ámbitos constituyen los espacios de propiedad privada o de patrimonio público.

b) Las calificaciones pormenorizadas son las siguientes (se relaciona sólo el uso al que hay que atribuir una tipología concreta -*Título X, Capítulo IV*-):

- T1. Plurifamiliar en manzana cerrada con patio de parcela.
- T2. Plurifamiliar en edificio aislado.
- T3. Unifamiliar en agrupación tradicional.
- T4. Unifamiliar aislada.
- T5. Edificio o Nave Industrial.
- T6. Edificio Dotacional.
- T7. Edificio de Servicios en Agrupación Cerrada.
- T8. Edificio de Servicios Aislado.

c) A cada calificación le corresponde uno o varios usos característicos o principales y compatibles o permitidos, según se recoge en el Cuadro de Compatibilidad de Usos (N.335).

Las calificaciones correspondientes a Equipamiento Primario y Secundario se matizarán a través del uso concreto de cada instalación (docente, sanitario, comercial, etc.).

d) Las calificaciones detalladas son las siguientes (se relaciona sólo el uso al que hay que atribuir la tipología correspondiente de la manzana donde se ubica -*Título X, Capítulo IV*-):

- Vivienda colectiva exclusiva.
- Vivienda colectiva no exclusiva.
- Vivienda unifamiliar exclusiva.
- Vivienda unifamiliar no exclusiva.
- Vivienda rural.
- Residencia colectiva de hasta 10 dormitorios.
- Residencia colectiva de hasta 25 dormitorios.
- Residencia colectiva de hasta 50 dormitorios.
- Residencial colectiva de más de 50 dormitorios.
- Pequeño taller.
- Taller medio.
- Industria pequeña.
- Industria media.
- Industria singular.
- Industria agropecuaria.
- Industria insalubre, molesta, nociva y peligrosa.
- Pequeño almacén.
- Nave-almacén.
- Edificio comercial de hasta 150 m<sup>2</sup>.
- Edificio comercial de hasta 300 m<sup>2</sup>.
- Edificio comercial sin limitación.
- Centro comercial singular.
- Despacho profesional.
- Edificio de oficinas o servicios de hasta 150 m<sup>2</sup>.
- Edificio de oficinas o servicios de hasta 300 m<sup>2</sup>.

- Edificio de oficinas o servicios sin limitación.
  - Centro administrativo o de servicios singular.
  - Establecimiento hotelero de hasta 10 habitaciones.
  - Establecimiento hotelero de hasta 25 habitaciones.
  - Establecimiento hotelero de hasta 50 habitaciones.
  - Establecimiento hotelero de más de 50 habitaciones.
  - Instalación al aire libre.
  - Edificio recreativo de hasta 150 m<sup>2</sup>.
  - Edificio recreativo de hasta 300 m<sup>2</sup>.
  - Edificio recreativo sin limitación.
  - Instalación singular al aire libre.
  - Instalación singular cerrada.
  - Garaje para menos de 100 aparcamientos.
  - Garaje de 100 y más aparcamientos.
  - Garaje en edificio singular.
  - Edificio de equipamientos hasta 250 m<sup>2</sup>.
  - Edificio de equipamientos de hasta 500 m<sup>2</sup>.
  - Edificio de equipamientos sin limitación.
  - Centro singular de equipamiento.
  - Instalación singular al aire libre.
- e) Las características de los usos y ordenaciones pormenorizados o detalladas se describen en el *Título VIII, Capítulo III y IV y Título X, Capítulo IV* de estas Normas.
- f) El planeamiento urbanístico de desarrollo podrá adoptar una o varias de las calificaciones pormenorizadas o detalladas contempladas en estas Normas, o plantear ordenaciones específicas que difieran de ellas. En este último caso, deberá justificarse, dentro de la figura de planeamiento concreta, la necesidad o conveniencia de prescindir de las calificaciones previstas en el PGOU.
- g) Cuando el planeamiento urbanístico de desarrollo proponga ordenaciones con espacios libres mancomunados, deberá quedar determinada claramente la relación entre estos espacios y los espacios de uso y dominio público, y la relación entre éstos con las parcelas individuales edificables.

### **123. Vialio rodado y sendas peatonales.**

- a) El primer elemento de dominio público descrito por la ordenación física son las calles y vías de comunicación. Eliminado el vialio considerado de primer orden (elemento de la estructura general, N.117), constituyen el sistema local el vialio para tráfico rodado (-considerado de segundo orden-), y las sendas y calles peatonales.
- b) Se gradúan las calles y vías según este esquema, con independencia de la clase de suelo donde se sitúen.
- c) El vialio rodado de segundo orden es aquél que da acceso a las edificaciones y parcelas a las que está íntimamente ligado en el diseño. El vialio puede ser continuo o en fondo de saco.
- d) Sendas y calles peatonales son itinerarios pavimentados o no para uso exclusivo de peatones, maquinaria de labranza, etc., en trazados y espacios independientes del sistema de vías rodadas.
- e) El sistema local de vialio y sendas de nueva creación cumplirá los estándares previstos en estas Normas, o en la legislación especial, en su caso.

**124. Jardines, áreas de juego y otros espacios libres.**

- a) El PGOU prevé la ubicación de espacios libres de sistema local, clasificados de la siguiente forma:
- Jardines.
  - Áreas de Juego.
  - Otros.
- b) Los *Jardines* son superficies de suelo de dominio público con una superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup> en la que se puede inscribir una circunferencia de 30 m.l. de diámetro, como mínimo, y que poseen las condiciones apropiadas para la plantación de espacios vegetales.
- c) Las *Áreas de Juego* son superficies de suelo de dominio público con una superficie superior a 200 m<sup>2</sup> en la que se puede inscribir una circunferencia de 10 m.l. de diámetro como mínimo, debiéndose equipar con elementos adecuados para la función.
- d) *Otros*, son los espacios libres delimitados como tales por el PGOU, y que no reúnan los requisitos de los Parques Públicos, Jardines o Áreas de Juego.
- e) La referencia para la ubicación de estos elementos de sistema local es el Núcleo de Población.
- f) Los desarrollos de Unidades de Ejecución en suelo urbano o Sectores en suelo urbanizable deben prever la superficie mínima de suelo para jardines y áreas de juego establecidas en esta Normativa de forma gráfica o numérica (N.202 y 264) y, subsidiariamente, en el anexo del R.P.

**125. Equipamiento comunitario.**

- a) Dentro de las manzanas delimitadas por estas Normas, se propone o reconoce la ubicación de parcelas destinadas a equipamiento comunitario al servicio de los diferentes Núcleos de Población.
- b) El equipamiento comunitario de sistema local responderá a la clasificación contenida en estas Normas para el Equipamiento Primario en su nivel de desarrollo pormenorizado.
- c) Los desarrollos de Unidades de Ejecución en suelo urbano o Sectores en suelo urbanizable, deben prever la superficie mínima de suelo para equipamientos comunitarios de sistema local establecidos en esta Normativa (N.202 y 264) y, subsidiariamente, en el anexo del Reglamento de Planeamiento.
- En cualquier caso, en suelo urbano hay que distinguir, en lo referente a reservas de suelo de equipamiento, aquellas que son de cesión obligatoria y gratuita, y las que tendrán la consideración de reservas de suelo que habrá que ceder al Ayuntamiento, pero con carácter oneroso.

**126. Otras instalaciones.**

Se consideran elementos de sistema local a otras instalaciones no contempladas en las normas anteriores y necesarias para el servicio de los Núcleos de Población, de carácter generalmente público, tales como dotaciones de infraestructuras, servicios de comunicación, etc. Dichas instalaciones en todo caso, quedarán concretadas en la documentación gráfica del PGOU.

## **CAPÍTULO II. EXIGENCIAS DE CALIDAD Y DISEÑO.**

### **127. Calidad y Diseño.**

- a) Estas Normas fijan, con carácter general, las condiciones de calidad y diseño que deben reunir los nuevos desarrollos urbanos en el Término Municipal, así como el tratamiento de las edificaciones o construcciones en suelo no urbanizable.
- b) El planeamiento urbanístico de desarrollo del PGOU será especialmente cuidadoso con las determinaciones que impliquen una mejor calidad del producto urbano final.

### **128. En Obras y Proyectos de Urbanización.**

- a) Los Proyectos de Urbanización cumplirán las normas e instrucciones para el desarrollo de Proyectos de Urbanización contenidas en el *Capítulo V del Título X*.
- b) Los Proyectos de Urbanización tratarán con especial detalle, además de la pavimentación superficial y las infraestructuras, los aspectos de jardinería, acabado y mobiliario urbano.

### **129. En la edificación. Conservación de edificios y conjuntos.**

- a) Los proyectos de edificación se adaptarán a las condiciones establecidas en el *Título IX y los Capítulos III y IV del Título X* de esta Normativa, y como mínimo a las fijadas por el MOPTMA para viviendas sociales en lo relativo a:
  - Condiciones de los edificios de viviendas.
  - Condiciones de las viviendas, tanto individuales como colectivas, y de los espacios colectivos.
  - Condiciones de los locales comerciales.
  - Condiciones de aparcamientos y garajes.
- b) En lo relativo a instalaciones y otras infraestructuras de la edificación, se aplicarán las normativas específicas vigentes en la materia.
- c) El Ayuntamiento exigirá el cumplimiento de las obligaciones relativas al mantenimiento y conservación de las edificaciones, derivadas de la legislación urbanística.

### **130. Calidad ambiental.**

- a) Las actuaciones urbanas y el uso de los terrenos y edificaciones habrán de plantearse en orden al mantenimiento y mejora de la calidad del medioambiente, tanto natural y agrícola, como urbano.

Se aplicarán estrictas medidas para el control de la contaminación causada por:

- Ruidos en actividades productivas o por diversos sistemas de transporte.
- Emisión de humos y gases.
- Saneamiento, depuración y vertido de aguas industriales y fecales, específicamente su vertido al mar litoral.
- Vertido y eliminación de residuos urbanos.
- Excavaciones de tierras y explotación de canteras, específicamente en la zona de dominio público establecido por la ley de Costas.

- b) El Ayuntamiento exigirá el estricto cumplimiento de la legislación específica vigente en la materia y desarrollará un programa de medidas y ordenanzas municipales para el control más efectivo, que reflejará, como mínimo, los procedimientos de prevención ambiental incluidos en la Ley 7/1994 de Protección Ambiental y en los Reglamentos que la desarrollan.

En concreto, para el control de las actuaciones de gran tamaño o de efectos previsiblemente notables sobre el medio circundante (tanto urbano como rural) será necesario realizar *Estudios de Impacto Ambiental*<sup>47</sup> en los que puedan evaluarse las consecuencias de su implantación. El Ayuntamiento podrá establecer una ordenanza donde se determine el contenido de estos Estudios.

### **131. Protección del Patrimonio Histórico Artístico.**

El ámbito delimitado como Bien de Interés Cultural dentro del Municipio se verá sometido a limitaciones específicas para su protección, según el contenido de estas Normas y de la ley 16/85 de 25 de Junio sobre Patrimonio Histórico Español. (LPHE), y la Ley del Patrimonio Histórico Andaluz.

### **132. Protección del litoral.**

El litoral marítimo municipal se protegerá específicamente delimitando el dominio público, las distintas servidumbres, limitaciones y de influencia, referidas a las distintas clases de suelo afectadas.

Las limitaciones específicas para su protección se fijan en estas Normas (N. 274 b y 307) y en la Ley 22/88, de 28 de Julio sobre Costas, según la cual:

“En la tramitación de todo planeamiento territorial y urbanístico que ordene el litoral, el órgano competente para su aprobación inicial deberá enviar, con anterioridad a dicha aprobación, el contenido del proyecto correspondiente a la Administración del Estado para que emita, en el plazo de un mes, informe comprensivo de las sugerencias y observaciones que estime conveniente”. El cumplimiento del trámite anterior se deberá efectuar conforme establece el artículo 210.4 del reglamento de la Ley de Costas.

---

<sup>47</sup> El objeto y contenido mínimo de un Estudio de Impacto Ambiental, mientras el Ayuntamiento no desarrolle la ordenanza correspondiente, será el fijado por la Agencia de Medio-Ambiente y la legislación específica. Real Decreto Legislativo 1.302/86 de 28 de Junio de Evaluación de Impacto Ambiental, R.D. 1.131/88 de 30 de Septiembre desarrollado del R.D. Legislativo anterior y Ley 7/1994, de 18 de Mayo, de Protección Ambiental de Andalucía.



## TÍTULO V: NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANO.

### 133. Normas particulares.

- a) El presente *Título* contempla las Normas específicas aplicables al suelo clasificado como urbano, siendo desarrollo de las Normas generales encuadradas dentro del triple esquema enunciado con carácter general. (N.14):
- Procedimientos administrativos y su relación con el tipo y naturaleza de la situación urbanística.
  - Condiciones relativas al régimen urbanístico de la propiedad de suelo.
  - Condiciones relativas a la ordenación física propuesta.
- b) Se introducen *Capítulos* previos sobre las definiciones y ámbito de esta clase de suelo, y sobre la finalidad de la ordenación propuesta por el PGOU en él.

### CAPÍTULO I. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.

#### 134. Definición.

- a) El PGOU delimita el suelo urbano en el término municipal de Roquetas de Mar siguiendo los criterios enunciados en el art.10 del T.R. según una doble posibilidad.

Serán suelos urbanos los terrenos delimitados como tales por el PGOU por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de agua y suministro de energía eléctrica en las condiciones establecidas en la N.48. b.

Serán suelos urbanos también, los terrenos incluidos en Áreas de Reparto consolidadas por la edificación en más de dos terceras partes de su superficie. Se entenderá por consolidación en Área de Reparto al hecho de que, con independencia de su grado de urbanización, ésta esté conformada por manzanas delimitadas por el PGOU que han consolidado en su ámbito más de las dos terceras partes del uso e intensidad posible según el aprovechamiento lucrativo real permitido.

- b) Los dos criterios de clasificación actúan simultánea e independientemente, de tal forma que se considera urbano tanto el urbanizado (primer criterio) como el consolidado (segundo criterio). Por supuesto, es suelo urbano el que simultáneamente se encuentra urbanizado y consolidado.
- c) Será suelo urbano el que en ejecución del presente PGOU llegue a disponer de los mismos elementos de urbanización contemplados en el párrafo a) 1. de la presente Norma.

#### 135. Ámbito de aplicación.

- a) El presente *Título* normativo será de aplicación a las actuaciones en suelo clasificado como urbano por el presente PGOU y en otro que, en desarrollo de éstas, vaya adquiriendo tal consideración.
- b) Se establece que el suelo apto para la urbanización ha adquirido la consideración de suelo urbano, una vez que, en la fase de urbanización, se ha aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización, y se ha verificado, previa o simultáneamente, la fase de equidistribución y cesión.

## **CAPÍTULO II. FINALIDAD DE LA ORDENACIÓN EN SUELO URBANO.**

### **136. Finalidad.**

- a) En el suelo urbano, el PGOU recoge la situación urbanística existente, en primer lugar para *acabarla*, llevando a término los procesos de ejecución urbanística ya iniciados; en segundo lugar para *mejorarla* mediante su reforma o rectificación, adecuándola a las exigencias legales y a los objetivos propios del PGOU y, finalmente, para *conservarla*, garantizando su mantenimiento y protegiendo los usos y edificaciones ya consolidados, siempre que esta conservación se adecue a los objetivos enunciados de desarrollo urbano.
- b) El PGOU reconoce dos situaciones básicas dentro del suelo urbano:
- *Suelo consolidado*, en el que pueden ser necesarias operaciones de acabado y/o mejora, que impliquen delimitación de Actuaciones Aisladas (Por ejemplo finalización de urbanización, conservación de edificio o apertura puntual de una calle, operaciones de ejecución asistemática, etc.).
  - *Suelo no consolidado*, que conforma bolsas vacías de edificación que delimitan Unidades de Ejecución y que deberán tener un desarrollo sistemático cubriendo cuanto menos desde la fase de equidistribución de cargas y beneficios en adelante (N. 20 y ss). Este suelo no consolidado delimitado en Unidades de Ejecución conformará una o varias Áreas de Reparto Discontinuas, cada una con su aprovechamiento tipo.

### **137. Fases del proceso de desarrollo urbano en esta clase de suelo.**

Las fases del proceso de desarrollo urbano contempladas en esta Normativa (N.20 y ss) quedan matizadas en este *Título* para esta clase de suelo, y se concretan de forma específica para cada actuación en el Programa de Actuación del PGOU.

Las matizaciones a contemplar en las distintas fases en esta clase de suelo se recogen en las Normas siguientes.

### **138. Fase de planeamiento urbanístico.**

- a) En *suelo urbano no consolidado* siempre es posible la redacción de un Plan Especial de carácter Integral para modificar las determinaciones contenidas en estas Normas, mientras no contradiga la estructura general y orgánica establecida por el PGOU y se justifique la mejora de la nueva propuesta respecto a la ordenación descrita en el Plan. En concreto, estos Planes Especiales podrán modificar:
- La distribución de manzanas y su calificación pormenorizada.
  - El trazado viario en cualquiera de sus niveles (primer orden, donde sólo se harán ajustes; segundo o peatonal).
  - Condiciones de alturas de la edificación.
  - El diseño de mecanismos de equidistribución distintos a los previstos en el PGOU y su Programa de Actuación.
  - Ajuste y redistribución de suelo de cesiones de sistema local.
- b) Cuando no se redacten estos Planes Especiales, que deben abarcar una Unidad de Ejecución completa, la fase de planeamiento se cubrirá íntegramente con las determinaciones señaladas en el PGOU.
- c) En *suelo urbano consolidado* siempre es posible la redacción de un Plan Especial de carácter Puntual para variar determinaciones concretas establecidas por el PGOU, tales como:

- Alturas de la edificación (siempre que no superen en una planta las fijadas con carácter general para la tipología de la manzana).
  - Ajustes de alineaciones de segundo orden y apertura o sustitución de calles de este nivel.
  - Delimitación de Actuaciones Aisladas, concretando los objetivos propuestos por el PGOU y el Programa de Actuación.
  - Cualquier operación de carácter Puntual que sobrepase las posibilidades, a nivel de planeamiento urbanístico, previstas para el Estudio de Detalle.<sup>48</sup>
- d) Tanto en un suelo consolidado como no consolidado se podrán redactar Estudios de Detalle con las finalidades exclusivas siguientes:
- Adaptación o reajuste de alineaciones y rasantes fijadas por el PGOU o los Planes Especiales que las desarrollen. Pueden proceder a la apertura o sustitución de calles peatonales.
  - Ordenar los volúmenes previstos por el PGOU o los Planes Especiales de desarrollo, sin que ésto suponga aumento de ocupación, de alturas máximas o de volumen edificables previstos por éstos, salvo los casos propuestos en estas Normas para el ajuste de determinaciones de las tipologías edificatorias (*Título X, Capítulo IV*).
- e) En ningún caso la ordenación propuesta por el Estudio de Detalle podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los ámbitos colindantes.<sup>49</sup>
- f) En casos excepcionales, se podrá redactar un Plan Especial de carácter Integral que abarque todo un Área de Reparto (tanto el suelo consolidado como el no consolidado), con el fin de modificar las determinaciones de carácter pormenorizado determinadas por el PGOU (N. 89,d).

En cualquier caso, este Plan Especial no podrá alterar las condiciones marcadas por el aprovechamiento tipo para el Área de Reparto, incluso en su consideración como uso global definido por el uso característico (a los efectos de usos característicos y compatibles -N.91-).

La redacción de un Plan Especial de estas características requerirá el acuerdo previo de la Corporación Municipal y la apertura de una fase de avance donde sean expuestas al público, por un periodo mínimo de un mes, los objetivos y criterios de este Plan Especial, a los efectos de que se puedan aportar sugerencias. Esta fase de avance es previa al procedimiento normal de aprobación de un Plan Especial.

- g) En caso de que se delimiten ámbitos para suelo de sistema general en esta clase de suelo, que necesariamente han de excluirse de las Áreas de Reparto,<sup>50</sup> se redactará un Plan Especial de carácter puntual que estudie las determinaciones de planeamiento del sistema, así como los mecanismos para su gestión y ejecución.

### **139. Fase de equidistribución de cargas y beneficios. Cesiones de suelo.**

- a) En *suelo urbano consolidado* esta fase de desarrollo urbano requerirá casi siempre la delimitación de ámbitos de Actuación Aislada (N.36.g, y N.93) y la gestión mediante expropiación forzosa, mecanismos de ejecución asistemática (Transferencias de Aprovechamiento) y otros mecanismos de distribución (especialmente Acumulación de Aprovechamiento y Contribuciones Especiales).

Se consideran *parcelas o personas especialmente beneficiadas, a los efectos de aplicación de contribuciones especiales*, a las incluidas en las manzanas afectadas directamente por la

<sup>48</sup> Art. 91 del T.R. contenido del Estudio de Detalle.

<sup>49</sup> Art. 65 del Reglamento de Planeamiento.

<sup>50</sup> Art. 94.3.a. del T.R.

actuación. Los criterios para determinar el mayor o menor beneficio de las distintas manzanas afectadas serán los usuales seguidos por el Ayuntamiento o en su defecto los establecidos en la legislación local aplicable.<sup>51</sup>

- b) En *suelo urbano no consolidado* el PGOU delimita Unidades de Ejecución que podrán ser desarrolladas por uno o varios polígonos y/o unidades de actuación, siempre que no se redacte un Plan Especial de carácter Integral que fije los ámbitos concretos de ejecución.

La ejecución directa sobre la base de las determinaciones del PGOU supone la consideración del ámbito de Unidad de Ejecución, como un único polígono y/o unidades de actuación. El reajuste o subdivisión de este ámbito en varios Polígonos y/o Unidades de actuación, requiere seguir el trámite de los arts. 146 del T.R. y 38 del R.G., que es el siguiente:

- Aprobación inicial del proyecto por el Ayuntamiento (el expediente puede incoarse, tanto de oficio, como a instancia de los particulares interesados).
  - El expediente se somete a información pública por un plazo de quince días, mediante anuncios insertos en el B.O.P. y en uno de los periódicos de mayor circulación en la Provincia, con citación personal, en todo caso, de los propietarios incluidos en el proyecto (el plazo empieza a contar para éstos a partir del día siguiente al de recepción de la notificación personal).
  - Aprobación definitiva, a la vista del proyecto y las reclamaciones y observaciones manifestadas sobre el mismo, por el Ayuntamiento.
  - Publicación del acuerdo de aprobación definitiva en el B.O.P.. La publicación es requisito de eficacia de la delimitación.
- c) En cualquier caso, todos los polígonos y/o unidades de actuación que se delimiten deberán reunir los requisitos de los arts. 144 y 145 del T.R.

La ejecución de Unidades de Ejecución se hará preferentemente mediante el sistema de compensación y cooperación y, alternativamente, mediante el sistema de expropiación. (N 42).

En cada una de las actuaciones delimitadas en el PGOU y el Programa de Actuación en este suelo urbano se fijan con carácter preferente y alternativo, los mecanismos concretos de gestión y ejecución.

- d) La cesiones que deberán verificarse en cada supuesto, tanto de carácter gratuito como oneroso, se describen en el catálogo de actuaciones contenidas en el Programa de Actuación. Con carácter general en esta clase de suelo, para las actuaciones que se delimiten con posterioridad por el Ayuntamiento (N 26 f), o se ajusten mediante la redacción de un Plan Especial (N. 138. a), se deberán cumplir los estándares fijados en el apartado correspondiente de Normas específicas de ordenación física del presente *Título* (N. 200).

#### **140. Fase de urbanización**

- a) Cuando se trate de desarrollar Actuaciones Aisladas que requieran obras de urbanización, éstas se acometerán mediante la redacción previa de un Proyecto de obras ordinarias de urbanización (N. 50).
- b) El desarrollo de Unidades de Ejecución requerirá la redacción de un Proyecto de urbanización (N.49), salvo que la ejecución la realice el propio Ayuntamiento y estime que es más fácil la urbanización a través de un Proyecto de obras ordinarias de urbanización.
- c) El procedimiento de aprobación de un Proyecto de Urbanización es el siguiente:
- Aprobación inicial por el Ayuntamiento.

<sup>51</sup> Criterio para la aplicación de Contribuciones Especiales. Art. 222 del R.D. Legislativo 781/86 de 18 de Abril.

- Información pública por anuncio en el B.O.J.A. y en uno de los periódicos de mayor circulación de la provincia por el plazo de 15 días.
- Audiencia al Ayuntamiento si el Proyecto no ha sido aprobado inicialmente por dicha Entidad.
- Aprobación definitiva. Entre la aprobación inicial y la definitiva no podrá mediar un plazo superior a tres meses. Se entenderá aprobado definitivamente si transcurriesen tres meses desde su aprobación inicial en virtud de subrogación por la Comisión Provincial de Urbanismo, sin que se haya comunicado resolución expresa sobre la aprobación definitiva, o desde la presentación en el Registro de la solicitud de subrogación cuando el Proyecto hubiese sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento, supuesto, en todo caso, el cumplimiento del trámite de información pública.
- Publicación del acuerdo aprobatorio en el B.O.J.A.

#### **141. Fase de construcción, edificación e instalación de usos. Conservación de usos.**

- a) En *suelo urbano consolidado*, esta última fase del proceso de desarrollo urbano puede constituir de por sí Actuaciones Aisladas, en las que no es necesario acometer las fases previas, ya que el suelo puede tener la consideración de solar o parcela edificable y por lo tanto, haberlas cubierto.

Esta fase se concreta en actuaciones de concesión de licencias y edificación, actividad disciplinaria, actividad de conservación de usos y ejecución subsidiaria (N 52).

Habrà de tenerse en cuenta en estos casos el supuesto en el que el aprovechamiento permitido sobre la parcela exceda del susceptible de apropiación por su titular, a los efectos de la autorización de la licencia para materializar ese exceso y las cargas aplicables a su otorgamiento. (N. 195 y 161 y ss).

- b) En *suelo urbano incluido en Unidades de Ejecución* esta fase supondrà el final del proceso de desarrollo urbano, y requerirà la existencia previa de la figura de planeamiento necesaria (PGOU o Plan Especial), el haber terminado las fases de equidistribución y cesión, y la conclusión o realización simultànea de la urbanización.

#### **142. Interdependencia de las determinaciones del suelo urbano y del suelo urbanizable.**

- a) El suelo de borde urbano no consolidado se prolonga formalmente en algunos Sectores de suelo urbanizable programado, lo que hace necesario su tratamiento interrelacionado.
- b) Aunque las actuaciones habrán de llevarse a cabo por separado en suelo urbano y suelo urbanizable, en estos casos de contacto, en orden a una mayor eficacia, se podrán plantear acciones sobre Unidades de Ejecución de suelo urbano y urbanizable, conjuntamente. En estos casos, la tramitación deberá llevarse en expedientes separados aunque simultàneos, que se iniciarán con la redacción de un *Plan Especial* y un *Plan Parcial* coordinados.

### **CAPÍTULO III. ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANO.**

#### **143. Actuaciones urbanísticas.**

- a) El presente PGOU establece una serie de actuaciones urbanísticas para cubrir sus finalidades de ordenación en esta clase de suelo, a través de un catálogo materializado en *fichas* incluido en el Programa de Actuación.
- b) Este catálogo se aborda siguiendo los siguientes pasos:

1. Se clasifican las actuaciones según los conceptos explicados en la N. 26 (Tipos de actuación urbanística).
  2. Se describe el contenido de las actuaciones a través de la definición de una ficha tipo.
  3. Se describen y justifican las opciones de planteamiento urbanístico de desarrollo en cada una de las actuaciones.
  4. Se relacionan las formas de equidistribución y cesión en cada actuación, abriendo la posibilidad de operar con distintas alternativas.
  5. Se describen las condiciones de urbanización.
  6. Se delimitan las condiciones de edificación de usos lucrativos y no lucrativos y los aprovechamientos realmente materializables en cada actuación.
- c) Se establecen plazos precisos para las distintas fases del desarrollo urbano de cada actuación, concretando el contenido de las N.60 y ss.

## SECCIÓN 1. CLASIFICACIÓN.

### **144. Clasificación de las actuaciones en suelo urbano.**

a) Las actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo se clasifican:

1. Según la *clase de suelo*:

- Actuación urbana.

2. Según el *ámbito de ejecución*:

- Integral.
- Aislada.

3. Según los *objetivos cubiertos*:

- Único o múltiple.
- Sistema general, y/o local.
- Dotación.

\* Espacios libres:

Viario y/o zonas verdes.

\* Equipamiento primario:

Docente.  
Sanitario.  
Deportivo.  
Asistencial.  
Socio-Cultural.  
Institucional.  
Religioso.  
Servicios Colectivos.  
Transporte y Comunicaciones.  
Infraestructuras.  
Sin especificar.

\* Redes que no requieren adquisición de suelo (sobre suelo público):

Saneamiento.  
Abastecimiento.

Pavimentación.  
Electrificación y alumbrado.

\* Edificación de usos de carácter lucrativo:

Residencial.  
Industrial y almacenes.  
Equipamiento secundario.

4. En función de la iniciativa:

- Carácter público
- Carácter privado.

5. En su relación con las determinaciones de la ordenación urbanística:

- Son necesarias siempre, precisamente por su delimitación como actuación.
- Características o principales, y posibles o complementarias.

b) La ficha donde se describe cada una de las actuaciones se estructura en los siguientes apartados:

1. *Denominación* de la actuación urbanística.
2. *Clasificación* de la actuación urbanística (según el contenido del párrafo a) de esta Norma.
3. *Ámbito territorial* donde se sitúa: Núcleo Urbano y Área de Reparto.
4. *Descripción de las fases de desarrollo urbano*. Elementos y modalidades elegidas.
5. *Ocupación existente*.
6. *Condiciones* de Aprovechamiento lucrativo real. Superficie total de suelo de la actuación, desagregación de superficies por tipologías, aprovechamiento tipo, aprovechamiento susceptible de adquisición, excesos/defectos de aprovechamiento y viviendas aproximadas previstas.
7. *Instalaciones y edificaciones a consolidar*.
8. *Avance* de programación.
9. *Tabla de valoración de la intervención*.
10. *Observaciones*.

c) Los usos e intensidades pormenorizados o aprovechamiento lucrativo real se fijan en cada caso, según los criterios de esta Normativa (N. 98 y N. 99) y su representación gráfica en los planos correspondientes. El aprovechamiento tipo a considerar es el atribuido por el PGOU a cada Área de Reparto.

d) En el Estudio Económico Financiero se valoran cada una de las actuaciones previstas y catalogadas por el Programa de Actuación. Los criterios de valoración se fijan en la *Sección 9*, en el *Capítulo IX de este Título*, y con carácter general, en lo que se refiere a valoraciones de suelo, en el *Capítulo VI del Título III*.

## SECCIÓN 2. DESCRIPCIÓN DE LAS ACTUACIONES DEFINIDAS POR EL PGOU EN ESTA CLASE DE SUELO. CATALOGO DE ACTUACIONES

### **145. Catálogo de actuaciones.**

a) El catálogo de actuaciones incluye todas las acciones urbanísticas (N 25 y N. 143) necesarias para llevar a cabo la modificación de la realidad actual en el sentido de la propuesta de ordenación de PGOU. En concreto, las actuaciones necesarias para acabar el suelo urbano y específicamente el no consolidado (incluidas en Unidades de Ejecución). Es el resultado de

contrastar la situación actual, reflejo de la realidad existente, con la nueva ordenación física propuesta por el PGOU.

- b) La existencia de este catálogo, incluido en el Programa de Actuación, no impide que en un futuro el Ayuntamiento, a iniciativa propia o de otros agentes urbanísticos, pueda delimitar nuevas actuaciones urbanísticas siguiendo el procedimiento descrito en la N.26.f. Estas nuevas actuaciones deben incluirse y programarse en el tiempo a través del Programa de Actuación.

#### **146. Fichero de actuaciones urbanísticas.**

El Programa de Actuación del PGOU contiene un fichero con todas las actuaciones delimitadas por el PGOU incluidas en los dos cuatrienios de programación.

### SECCIÓN 3. JUSTIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO PREVISTO PARA CADA ACTUACIÓN.

#### **147. Actuaciones urbanísticas en las que es necesario planeamiento urbanístico de desarrollo.**

En todas las actuaciones delimitadas y previstas por el Programa de Actuación será posible la redacción de un Plan Especial con las características definidas en la N. 138.a.

#### **148. Actuaciones urbanísticas: desarrollo directo de las determinaciones del PGOU.**

El cumplimiento estricto de las determinaciones contenidas en las fichas de Catálogo y la realización de la ordenación física prevista gráficamente por el PGOU ,posibilitan el desarrollo directo de las actuaciones urbanísticas catalogadas, sin necesidad de redacción y aprobación de ninguna figura de planeamiento urbanístico de desarrollo.

En todo caso, se podrán redactar y aprobar Estudios de Detalle para ajustar y delimitar con precisión las manzanas contenidas en la ordenación propuesta por el PGOU.

#### **149. Tramitación del planeamiento urbanístico de desarrollo.**

Con independencia de la clase de actuación que ordenan, las figuras de planeamiento urbanístico seguirán, esquemáticamente, el siguiente trámite:

a) *Plan Especial*.<sup>52</sup>

1. En los casos previstos por el PGOU o en aquellos que el Ayuntamiento lo estime conveniente, será necesaria la aprobación de un avance de Planeamiento y su exposición pública durante un mes, como mínimo, para la presentación de sugerencias (N. 138.d).
2. Aprobación inicial por el Ayuntamiento e información pública por un período mínimo de un mes para la presentación de alegaciones.
3. Aprobación provisional por el Ayuntamiento.
4. Informes de Organismos interesados.
5. Aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo, y publicación de la aprobación definitiva.

b) *Estudio de Detalle*.<sup>53</sup>

<sup>52</sup> Avance, Arts. 103 del T.R. y 115.1. del Reglamento de Planeamiento.

<sup>53</sup> Tramitación Art. 115 y ss. del Reglamento de Planeamiento.



1. Aprobación inicial por el Ayuntamiento e información pública por un período de quince días para la presentación de alegaciones.
2. Aprobación definitiva por el Ayuntamiento. Publicación de la aprobación definitiva. Comunicación de la aprobación a la Comisión Provincial de Urbanismo.

#### SECCIÓN. 4. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES PREVISTAS POR EL PGOU.

##### **150. Catálogo de actuaciones y su gestión.**

- a) Se determinan en el Programa de Actuación las modalidades de la fase de equidistribución de cargas y beneficios en cada una de las actuaciones previstas, abriendo las posibilidades a un tratamiento alternativo en los casos descritos en el PGOU.
- b) Se parte de una doble posibilidad:
  1. Actuaciones urbanísticas que delimitan *Unidades de Ejecución*, en su doble procedimiento: delimitación del ámbito de ejecución y sistema de actuación apropiado (N. 22.d).
  2. *Ejecución asistemática*: Actuaciones Aisladas y formas o sistemas asistemáticos de ejecución.

##### **151. Desarrollo en Unidades de Ejecución.**

- a) Las actuaciones urbanísticas catalogadas han delimitado, para su ejecución sistemática:
  1. Unidades de Ejecución para su desarrollo en un ámbito único.
  2. Unidades de Ejecución que sólo pueden ser desarrolladas mediante su fraccionamiento posterior, a través de varias Unidades de Ejecución, siguiendo el procedimiento previsto en estas Normas para la delimitación de estos ámbitos.
  3. Unidades de Ejecución discontinuas.<sup>54</sup>

##### **152. Sistemas de actuación previstos. Criterios para su aplicación.**

- a) Se aplican los sistemas de actuación Integrados previstos por la legislación urbanística y estas Normas (N.37 y ss), en función de la dificultad material de la actuación. (Ya sea por los grandes costos iniciales, el fraccionamiento o no de la propiedad u otros motivos).
- b) El sistema preferente será siempre el de compensación, siendo alternativo en primer lugar el de cooperación y por último el de expropiación (en caso de incumplimiento de las obligaciones urbanísticas o bien porque desde el PGOU y su Programa de Actuación se estime como irrealizable por otro sistema).

##### **153. Compensación.**

- a) Las actuaciones propuestas para ser ejecutadas por el sistema de compensación son, en principio, todas las señaladas en el catálogo para la ejecución por este sistema.
- b) La tramitación en el sistema de compensación es la siguiente:

---

<sup>54</sup> Se refiere siempre a Unidades de Ejecución delimitadas por el PGOU o por el Ayuntamiento con el procedimiento descrito en él y, por tanto, sin relación con el mecanismo de Transferencias de Aprovechamiento.

1. Constitución de la Junta de Compensación:

- Obtención de la mayoría cualificada de propietarios que apoyen el Proyecto de Estatutos y Base de la Junta de Compensación (60% de la superficie del polígono o unidad de actuación o que representen al 60% del aprovechamiento). Esta mayoría puede ser conseguida en el momento inicial, al formularse la solicitud del sistema (art. 157. del T.R.).
- Si en estos procesos no se adquiere la mayoría suficiente se puede sustituir este sistema por otro (art. 158 del R.G.).
- El Ayuntamiento aprobará los Proyectos de Bases y Estatutos de la Junta de Compensación abriendo un período de información pública de quince días.
- A continuación, se aprueban definitivamente los proyectos anteriores, con las oportunas rectificaciones, en su caso (art. 161 y 162 del R.G.).
- Una vez producida la aprobación definitiva, el Ayuntamiento requerirá a los propietarios para que otorguen escritura de constitución de la Junta de Compensación (a la que pueden integrarse Entidades Públicas y empresas urbanizadoras).
- Constituida la Junta de Compensación, se inscribirá en el Registro de Entidades Urbanísticas colaboradoras. A partir de este momento, puede comenzarse a operar.

2. Integrarán la Junta de Compensación:

- Los propietarios que hayan aceptado el sistema.
- Las Entidades públicas titulares de bienes incluidos en el polígono o unidad de actuación.
- Las empresas urbanizadoras que se incorporen.
- Los propietarios de suelo exterior que deban compensarse en el polígono o unidad de actuación, si éste tiene excesos con respecto al aprovechamiento tipo, en los términos previstos en estas Normas. Específicamente, se incorporarán los propietarios sometidos a un procedimiento de ocupación directa, en los términos previstos en el procedimiento (N. 41.c.).

3. El Proyecto de Compensación (elaborado sobre las Bases de la Junta) es el instrumento a través del que se realiza la distribución de beneficios y cargas en este sistema entre las personas y entidades que lo integran. Debe seguir la siguiente tramitación:

- Aprobación por la Junta de Compensación, previa audiencia a todos los interesados, por mayoría de dos tercios de las cuotas de participación.<sup>55</sup>
- Se somete a la aprobación definitiva del Ayuntamiento, provocando los mismos efectos que la reparcelación (N. 45.a.).

c) Puede plantearse en este sistema el procedimiento abreviado previsto en el art. 161 del T.R.

**154. Cooperación.**

a) Las actuaciones propuestas que por incumplimiento o imposibilidad material no puedan ser ejecutadas por el sistema de compensación, podrán serlo, alternativamente, por el sistema de cooperación, sin que por esto se varíe su carácter de sistema de gestión privada.

b) La tramitación en el sistema de cooperación es la siguiente:

1. El Ayuntamiento promueve y aprueba la reparcelación (salvo que sea innecesaria para la justa distribución de cargas y beneficios).

2. Procedimiento de reparcelación.

<sup>55</sup> Cuota de participación: porcentaje de participación de un propietario o interesado en relación con el aprovechamiento total de la Unidad de Ejecución. Se calcula en relación con la superficie que aporta en relación con el total.

- Iniciación automática, con la aprobación definitiva de la Unidad de Ejecución y determinación del sistema.
- Con la iniciación se suspenden licencias en el ámbito y la posibilidad de revisión de las ya otorgadas.
- Aprobación del Proyecto de Reparcelación:

\* Aprobación inicial, información pública y audiencia simultánea de los interesados por plazo de un mes.

\* Informe sobre las observaciones deducidas.

\* Trámite de audiencia a los interesados afectados por quince días, o a todos los interesados si las rectificaciones inciden substancialmente en el contenido general del proyecto o afecta a la mayor parte de aquellos, por el plazo de un mes.

\* Aprobación definitiva.

- El Ayuntamiento ha de proceder al otorgamiento de escritura pública o a expedir documento con las solemnidades y requisitos suficientes para inscribir en el Registro de la Propiedad.
- Pueden plantearse en este sistema los procedimientos abreviados de reparcelación, en los términos previstos por el R.G.:

\* Reparcelación voluntaria (art. 115 del R.G.).

\* Reparcelación simplemente económica (art. 116 del R.G.).

\* Normalización de fincas (art. 117 a 121 del R.G.).

3. Los afectados podrán constituir una asociación administrativa colaboradora en los términos previstos en la legislación urbanística y estas Normas (N. 59).

### **155. Expropiación.**

- a) Se actuará por expropiación en los supuestos contemplados en la N. 42.
- b) El sistema de Expropiación, puede seguir dos procedimientos:
  1. Procedimiento de tasación individual de cada finca afectada.
  2. Procedimiento de tasación conjunta.<sup>56</sup>
- c) Para el procedimiento de tasación individual se seguirán las normas de la Ley de Expropiación Forzosa.<sup>57</sup>
- d) El procedimiento de tasación conjunta seguirá, en síntesis, las siguientes fases (art. 219 del T.R.):
  1. Redacción del Proyecto y exposición al público por el plazo de un mes.
  2. Formulación e informe de reclamaciones.
  3. Remisión a la Comisión Provincial de Urbanismo para la aprobación definitiva. Esta aprobación implicará la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados.
  4. En caso de discrepancia se remiten las actuaciones al Jurado Provincial de Expropiación para la fijación definitiva del justiprecio.

<sup>56</sup> Arts. 218 y ss. Carta de naturaleza generalizada a este procedimiento: "En todas las expropiaciones derivadas de la aplicación de la legislación urbanística, la Administración actuante podrá aplicar el procedimiento de tasación conjunta (...)"

<sup>57</sup> Procedimiento de tasación individual en la expropiación. Es el procedimiento general de la Ley de Expropiación Forzosa.

**156. Otros mecanismos de equidistribución.**

Reparcelación en sus distintas formas.

- a) En actuaciones urbanísticas concretas donde sea necesaria, por iniciativa privada, una fuerte intervención municipal, es posible la ejecución de Unidades de Ejecución mediante la simple reparcelación de la unidad, acometiendo las obras de urbanización el propio Ayuntamiento, incluso a través de Proyecto de obras ordinarias de urbanización.
- b) La tramitación de reparcelación regular o en sus formas simplificadas seguirá las reglas contempladas en la N. 152. b.2).

**157. Ejecución asistemática.**

- a) En suelo urbano se podrán delimitar diversas actuaciones no incluidas en Unidades de Ejecución, con el fin de obtener sistemas generales (no incluidos tampoco en Áreas de Reparto) o sistemas locales, en su vertiente de equipamientos, espacios libres y sistema viario; o bien, con el fin de dotar este suelo de infraestructuras o servicios.
- b) En caso de que este tipo de actuaciones necesarias no estén incluidas en el Programa de Actuaciones éste se ampliará por el procedimiento señalado en la N. 26.f., que considera a éstas como aisladas, pudiéndose obtener el suelo a través del sistema de expropiación, repercutiendo su costo por medio de Contribuciones Especiales, o por Acumulación de Aprovechamiento sobre la misma parcela.
- c) Como medio alternativo el suelo afectado por estas Actuaciones puede ser obtenido por medio de Transferencia de Aprovechamiento.

**158. Actuaciones delimitadas como Actuaciones Aisladas.**

- a) Las actuaciones cuyo ámbito apropiado de ejecución son Actuaciones Aisladas, se señalan y se programan en el Programa de Actuación del PGOU.
- b) El Ayuntamiento podrá delimitar el ámbito preciso siguiendo los trámites establecidos en estas Normas.

**159. Contribuciones Especiales. Criterios para su aplicación.**

En caso de que las Actuaciones Aisladas delimitadas en el catálogo sean acometidas mediante el Sistema de Expropiación, los costos podrán ser repercutidos por Contribuciones Especiales a las manzanas próximas, siguiendo los criterios establecidos por el PGOU (N. 139.a.).<sup>58</sup>

**160. Acumulación de Aprovechamiento.**

En las Actuaciones Aisladas que se delimiten podrá resolverse la obtención de suelo mediante este mecanismo, según los criterios enunciados en la N.46, esto sin perjuicio de que puedan ser utilizados mecanismos alternativos.

**161. Transferencias de Aprovechamiento. Criterios para su aplicación.**

- a) El suelo incluido en Actuaciones Aisladas siempre se puede obtener, como alternativa a la expropiación, a la acumulación de volumen e incluso a la materialización de excedentes de

<sup>58</sup> Criterios para la aplicación de Contribuciones Especiales. Art. 222 del R.D. Legislativo 78/86 de 18 Abril.

aprovechamiento en la reparcelación, mediante el mecanismo de Transferencias de Aprovechamiento.

- b) Siempre que sea posible, por su carácter gratuito para el Ayuntamiento, y para el ciudadano en general, se utilizará el mecanismo de Transferencias de Aprovechamiento.
- c) Si el aprovechamiento permitido sobre una parcela (lucrativo real) excediera del susceptible de apropiación por su titular (85% del aprovechamiento tipo del Área de Reparto), sólo podrá materializarse dicho exceso a través de alguno de los siguientes procedimientos:
  - Acuerdo de distribución de aprovechamientos con otro propietario que se encuentre en situación inversa o afectado por un uso dotacional público local (Actuación Aislada en Área de Reparto).
  - Compra directa al Ayuntamiento de los aprovechamientos precisos para materializar los excesos.
  - Cesión al Ayuntamiento de terrenos afectos a sistemas generales o dotaciones locales no incluidos en Unidades de Ejecución.

#### **162. Supuestos de aplicación de las Transferencias de Aprovechamiento.**

- a) Si el aprovechamiento lucrativo real de la parcela fuera nulo, por estar afectado a uso dotacional público (Actuación Aislada), o inferior al aprovechamiento apropiable correspondiente, éste (derecho del afectado por uso dotacional) o la parte del mismo no susceptible de utilización en la parcela, podrá ser objeto de acuerdo de cesión o distribución de aprovechamiento con propietario de parcela donde el aprovechamiento susceptible de apropiación sea inferior al realmente materializable.
- b) En defecto de estos acuerdos, el aprovechamiento susceptible de apropiación por el particular no materializable, deberá ser expropiado por el Ayuntamiento en el plazo de vigencia del primer cuatrienio de programación, siempre que en las parcelas donde es posible la materialización se hubieran ya edificado o hubieran obtenido la preceptiva licencia de edificación.
- c) Si el propietario de un solar solicita licencia de edificación conforme a la ordenación urbanística contenida en el PGOU, pero no dispusiera de los aprovechamientos urbanísticos precisos para agotar su aprovechamiento lucrativo real, el Ayuntamiento le concederá un plazo de seis meses para que acredite haber alcanzado, mediante acuerdo de cesión o distribución, o mediante compra directa al Ayuntamiento, los aprovechamientos necesarios. Si en dicho plazo no se acreditan estos extremos, el solicitante deberá presentar nuevo proyecto de edificación adaptado al aprovechamiento susceptible de apropiación.
- d) En el caso de que la licencia solicitada de edificación se adapte al aprovechamiento susceptible de apropiación, no agotando el aprovechamiento lucrativo real, se seguirá el procedimiento previsto en el párrafo anterior para que el propietario solicite licencia para edificar los aprovechamientos lucrativos reales. Por renuncia expresa a la presentación del proyecto o transcurrido dicho plazo sin que ello se produzca, procederá el otorgamiento de la licencia conforme al proyecto presentado inicialmente.
- e) Los terrenos destinados a dotaciones públicas de carácter local se podrán obtener por este mecanismo en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución de los aprovechamientos susceptibles de adquisición por su titular (85% del aprovechamiento tipo del Área de Reparto). La inscripción del mencionado acuerdo en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento (N. 161) producirá la adscripción automática de los terrenos destinados a dotaciones públicas al dominio o patrimonio municipal, y su afectación al uso previsto por el PGOU.
- f) Los terrenos destinados a dotaciones públicas de sistema general y local, podrán ser ocupados directamente (N. 41.c.) por el Ayuntamiento, después de que éste determine el

aprovechamiento urbanístico susceptible de adquisición por sus titulares. El Ayuntamiento determinará también la Unidad de Ejecución con excesos de aprovechamiento en los que los titulares del suelo para estas dotaciones tendrán que materializar el aprovechamiento susceptible de adquisición.

El procedimiento para aplicar esta modalidad de obtención será el contemplado en la N. 41.c.<sup>59</sup>

Los propietarios afectados por estas ocupaciones tendrán derecho a ser indemnizados por el periodo de tiempo que medie desde la ocupación de los terrenos hasta la aprobación definitiva del instrumento de justa distribución de cargas y beneficios de la Unidad de Ejecución asignada, en la que participan como interesados con derechos y obligaciones proporcionales al aprovechamiento a que tienen derecho (susceptible de apropiación) (concepto de interesados N. 153.b, párrafo 2).<sup>60</sup>

- g) Cuando el planeamiento establezca unas condiciones urbanísticas de volumen o alturas con el carácter de mínimas y el proyecto presentado para la obtención de licencia no las alcanzara o, alcanzándolas, excediera del aprovechamiento atribuible a la parcela del solicitante, sumados, en su caso, los adquiridos conforme a la N.162c de estas Normas, el Ayuntamiento exigirá, en el primer caso, la presentación de nuevo proyecto ajustado a aquéllas, señalando los aprovechamientos urbanísticos que el solicitante ha de adquirir, y sólo esto último en el segundo.

### **163. Intervención mediadora del Ayuntamiento.**

- a) Con el fin de facilitar la ejecución del PGOU, y a los efectos de la posterior ocupación de suelo incluido en Actuaciones Aisladas, el Ayuntamiento podrá adquirir los aprovechamientos atribuibles a los propietarios de este suelo no materializables sobre el mismo. El pago de este aprovechamiento podrá hacerse en metálico o, siempre que hubiera acuerdo con los interesados, en terrenos o mediante la atribución de aprovechamientos en parcelas determinadas.
- b) El aprovechamiento adquirido por el Ayuntamiento de esta forma, podrá ser enajenado a los propietarios de parcelas cuyo aprovechamiento lucrativo real exceda del susceptible de adquisición.  
A estos efectos, el Ayuntamiento podrá formular ofrecimiento de adquisición o transmisión de aprovechamiento urbanístico a los propietarios mencionados con antelación suficiente para permitir que la edificación se produzca simultáneamente al reajuste entre aprovechamientos susceptibles de apropiación.

### **164. Registro de Transferencias de Aprovechamiento.**

- a) El Ayuntamiento de Roquetas de Mar creará un Registro de Transferencias de Aprovechamiento en el plazo máximo de dieciocho meses desde la aprobación definitiva del PGOU.
- b) En dicho Registro se inscribirán los siguientes actos:
- Acuerdos y cesión o distribución de aprovechamientos urbanísticos celebrados entre particulares, que deberán constar en documento público.
  - Acuerdos de compra, venta o cesión, por el título que proceda, de aprovechamiento urbanístico celebrados entre el Ayuntamiento y los particulares.

<sup>59</sup> Art. 203 y 204 del T.R.

<sup>60</sup> Se aplicará el contenido del art. 112 de la L.E.F. a los efectos de evaluación de antemano de la indemnización por el periodo de tiempo de ocupación.

- c) La inscripción en el Registro de la Propiedad de algún acto o acuerdo de Transferencias de Aprovechamiento, requerirá que se acredite, mediante la oportuna certificación, su previa inscripción en el Registro en Transferencias de Aprovechamiento.

## SECCIÓN 5. URBANIZACIÓN.

### **165. Catálogo de Actuaciones y Urbanización.**

- a) El *suelo urbano no consolidado*, incluido en Unidades de Ejecución, se urbanizará por Polígonos o Unidades de Actuación completas, mediante la aprobación previa del correspondiente Proyecto de urbanización (N.49).  
En supuestos concretos, donde se prevea una intervención fundamental en Ayuntamiento, será posible acometer las obras con la previa redacción de un Proyecto de obras ordinarias de urbanización (N. 50).
- b) En Actuaciones Aisladas dentro del *suelo urbano consolidado* las obras necesarias de urbanización se harán mediante la previa redacción de un Proyecto de obras ordinarias de urbanización. (N.50).
- c) En Actuaciones Aisladas, las obras de urbanización podrán ser repercutidas por Contribuciones Especiales entre personas y parcelas especialmente beneficiadas, siguiendo los criterios de la N.139.a.

### **166. Desarrollo de Actuaciones con Proyecto de urbanización.**

- a) Las actuaciones catalogadas se desarrollarán preferentemente a través de Proyectos de urbanización. En caso de que el Ayuntamiento asuma la ejecución de alguna de estas actuaciones (N. 42) podrá ejecutar la urbanización a través de Proyectos de obras ordinarias.
- b) El trámite para la aprobación de un Proyecto de Urbanización es el contemplado en la N.140.c.

### **167. Desarrollo de Actuaciones con Proyecto de obras ordinarias de urbanización.**

Las Actuaciones Aisladas previstas por el Programa de Actuación del PGOU o que en el periodo de vigencia delimite el Ayuntamiento se ejecutarán preferentemente mediante Proyecto de obras ordinarias de urbanización.

### **168. Entidades de Conservación.**

Por sus características singulares, en una serie de actuaciones señaladas en el Programa de Actuación, se fija como necesaria la constitución de Entidades de Conservación de la urbanización (N. 59).<sup>61</sup>

## SECCIÓN 6. CONSTRUCCIÓN, EDIFICACIÓN E INSTALACIÓN DE USOS.

### **169. Edificación y catálogo de actuaciones.**

En cada una de las actuaciones urbanísticas catalogadas se determina, de forma indicativa, la construcción de instalaciones y usos en función de las calificaciones pormenorizadas asignadas a las manzanas ordenadas. Estas calificaciones y, por lo tanto, las dotaciones previstas de usos,

<sup>61</sup> Art. 68 y 69 del Reglamento de Gestión.

pueden ser alteradas por el planeamiento urbanístico de desarrollo de estas Normas (siempre que tenga capacidad para esta operación, es decir siempre que sean Planes Especiales), ya sea previsto o posible.

**170. Condiciones particulares de usos y ordenanza para la construcción, edificación e instalación de usos.**

Si el planeamiento urbanístico de desarrollo no altera los usos, edificabilidades y tipologías pormenorizadas previstas por el PGOU, dentro de su ámbito; la edificación, construcción e instalación de usos en las distintas actuaciones urbanísticas, se podrá materializar según el contenido del *Título VIII (Definición y tipo de usos. Niveles de asignación)* y *Título X (Ordenanzas para la construcción, edificación e instalación de usos)* de esta Normativa.

**171. Conservación de usos.**

Los usos edificados deberán ser conservados en los términos previstos en los arts. 245 y ss. del T.R.

**SECCIÓN 7. PLAZOS ESPECÍFICOS PARA EL DESARROLLO URBANO EN ESTA CLASE DE SUELO.**

**172. Plazos y fases de desarrollo.**

- a) Con independencia del contenido de las N.60 y ss. se establecen plazos máximos concretos para el desarrollo de las distintas fases de las actuaciones urbanísticas incluidas en el catálogo, que se concretan en el Programa de Actuación del PGOU.
- b) Estos plazos se fijan con independencia, y subsidiariamente, del contenido del planeamiento urbanístico de desarrollo que se pudiera redactar (N. 138.a).

**CAPÍTULO IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD.**

**173. Suelo urbano y régimen urbanístico de la propiedad del suelo.**

Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la legislación urbanística y en esta Norma para esta clase de suelo.

**SECCIÓN I. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS EN SUELO URBANO.**

**174. Derechos y deberes de los propietarios en suelo urbano.**

El contenido genérico de la N. 76 y ss. del presente texto se concreta en suelo urbano según las siguientes Normas.

**175. Deberes.**

- a) Tramitación y aprobación definitiva por parte de la Administración de la figura de planeamiento urbanístico de desarrollo en caso de que las parcelas o solares estén incluidas en una



actuación urbanística y siempre que se exija expresamente según el contenido de esta Normativa y del Programa de Actuación.

El resto de las parcelas se encuentran suficientemente desarrolladas a nivel de planeamiento urbanístico con las determinaciones del presente PGOU, por lo que no será un deber previo de los propietarios la iniciativa de la tramitación del planeamiento urbanístico de desarrollo.

- b) Ejecución del correspondiente mecanismo de equidistribución de cargas y beneficios, en caso de ser necesario por estar incluidas las parcelas en el catálogo de actuaciones urbanísticas, si así se exige por esta Normativa y el Programa de Actuación del PGOU.
- c) Cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos destinados a Parques, Jardines Públicos y Centros de Primera Enseñanza al servicio de la Unidad de Ejecución, según las características de la ordenación urbana contenida gráficamente en el PGOU o, en su defecto, según los módulos mínimos fijados en el *Capítulo V del presente Título* (N. 198).
- d) Cesión onerosa al Ayuntamiento de los terrenos destinados a equipamientos no considerados Centros de Primera Enseñanza, al servicio de la Unidad de Ejecución en las condiciones referidas en el párrafo anterior. Esta cesión será igualmente gratuita en el caso de que se pueda obtener el suelo mediante mecanismo de ejecución asistemática.
- e) Suelo o posibilidad de edificación correspondiente al 15% del aprovechamiento tipo de cada Área de Reparto, siempre que la parcela no esté edificada. En caso de que lo estuviera, se cederá este aprovechamiento cuando se proceda por sustitución.
- f) Suelo o posibilidad de edificación correspondiente a los excesos de aprovechamiento materializable en las parcelas con respecto al 85% del aprovechamiento tipo del Área de Reparto, siempre que estos excesos no se destinen a compensar a propietarios que no puedan materializar en sus parcelas los aprovechamientos susceptibles de apropiación.
- g) En todo caso, el pago en metálico de valor urbanístico del 15% del aprovechamiento tipo o de los excesos de aprovechamiento con respecto al susceptible de adquisición, si el titular de la parcela materializa el aprovechamiento lucrativo real en ella.
- h) Costos de urbanización, según el contenido de la N.79, en proporción a los aprovechamientos que les corresponda.

Si en una actuación concreta los aprovechamientos permitidos fueran inferiores a los susceptibles de adquisición por el conjunto de los propietarios, el Ayuntamiento podrá disminuir la carga de urbanizar en una cuantía equivalente al valor del aprovechamiento no materializable.

A los efectos de cálculos de valores equivalentes se tendrán en cuenta los módulos de valoración de urbanización y de aprovechamiento urbanístico contenidos en estas Normas. (La modificación de estos valores -N. 102.d- implican el ajuste de equivalencia). (N. 194).

Si mediante esta reducción de costos de urbanización no pudiera compensarse íntegramente el valor de los aprovechamientos materializables, la diferencia deberá hacerse efectiva en otras Unidades de Ejecución (por ejemplo, N. 41.c.).

- i) Deber de solicitar licencia de edificación y proceder a la edificación en los términos de las N 80 y 81 y en los plazos fijados en esta Normativa, tanto si se incluyen en suelo consolidado como no consolidado.

**176. Adquisición de facultades urbanísticas.**

- a) La adquisición de facultades y derechos seguirá, en esta clase de suelo, el procedimiento general descrito en las N 82 y ss.
- b) En *suelo urbano consolidado* el grado de adquisición de facultades puede ser completo o parcial en función del grado de materialización de urbanización, edificación, etc. El caso general estará representado por el solar completamente urbanizado donde sólo es posible adquirir el derecho a edificar y el derecho a la edificación. (Se entiende adquirido el derecho al aprovechamiento urbanístico con la aprobación definitiva del PGOU).
- c) Las edificaciones existentes, realizadas de conformidad con la ordenación urbanística aplicable en el momento de su construcción, o respecto de la que ya no procede actuar con medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística (una vez aprobado definitivamente el PGOU), se entenderán incorporadas al patrimonio del titular y por lo tanto adquiridas todas las facultades urbanísticas. En estos supuestos sólo se reabrirá el ciclo de adquisición de facultades urbanísticas cuando se proceda por sustitución de la edificación existente y se convierta la finca de nuevo, en solar (es necesaria la adquisición del derecho a edificar y del derecho a la edificación).

## SECCIÓN 2. DIVISIÓN SISTEMÁTICA. RELACIÓN CON EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

**177. División sistemática en el suelo urbano.**

A los efectos reseñados en la N.87 se delimitan en suelo urbano los siguientes ámbitos:

- Núcleo de Población
- Área de Reparto
- Unidad de Ejecución
- Manzana
- Parcela

**178. Núcleo Urbano.**

El suelo urbano incluido en cada Núcleo de Población tiene las características descritas en el cuadro de la N. 88.

**179. Áreas de Reparto.**

- a) El suelo urbano de un Núcleo de Población se divide en una o varias Áreas de Reparto.
- b) Cada Área de Reparto queda representada por:
  - *Número.*
  - *Aprovechamiento tipo.*
  - *Uso característico* con las connotaciones de la N II6. a y el contenido correspondiente del *Título VIII* de estas Normas, en lo referente a las características de los usos y sus compatibilidades.
  - *Coefficientes de ponderación de usos pormenorizados* respecto al característico del Área de Reparto, que está representada por la unidad. La superficie de uso considerada de uso característico y/o complementarios, a los efectos de asignación de coeficiente de ponderación para el cálculo del aprovechamiento tipo, será la total construible en cada

manzana, con independencia de las posibles combinaciones de uso que puedan darse dentro de ella a nivel detallado (N. 335).

- c) Según el contenido del párrafo anterior, las características de las distintas Áreas de Reparto en suelo urbano a nivel general son las descritas en el cuadro de la N. 89.

#### **180. Unidades de Ejecución.**

- a) En suelo urbano, dentro de las distintas Áreas de Reparto, se delimitan Unidades de Ejecución con las funciones descritas de forma genérica en la N.92 y de forma específica a través del catálogo de actuaciones urbanística contenidas en el Programa de Actuación.
- b) El Cuadro nº 5 resume las características de estas unidades.

#### **181. Actuaciones Aisladas.**

En esta clase de suelo se delimitan Actuaciones Aisladas con el sentido descrito en la N.93. Estas Actuaciones están descritas en el Programa de Actuación. Las actuaciones podrán delimitarse por el procedimiento descrito en la N. 26. f.

#### **182. Manzanas y submanzanas.**

- a) En *suelo urbano consolidado* se delimitan manzanas de carácter inalterable, y en *suelo urbano incluido en Unidades de Ejecución* con carácter alterable en las condiciones fijadas en la N.94.
- b) Las manzanas se corresponden con los distintos usos y tipologías pormenorizados con las connotaciones de la N. 122 y el contenido de los *Títulos VIII y X (Capítulo IV)* de estas Normas en lo referente a los usos y tipologías.
- c) A cada manzana (y su correspondiente calificación pormenorizada) el presente PGOU asigna una edificabilidad (resultado de las condiciones tipológicas) y un coeficiente de ponderación de uso, según el Área de Reparto donde se encuadre y las características del uso característico (N. 185 y ss.).

#### **183. Parcelas.**

- a) El *suelo urbano consolidado* se entiende parcelado con las posibilidades de edificación directa en él sobre la base de las condiciones y de la parcela y de edificación previstas en estas Normas, salvo que dichas parcelas se incluyan en ámbitos de Actuaciones Aisladas. Dentro del suelo urbano consolidado la parcela puede estar consolidada o no (N. 95. f.). La parcela no consolidada permite materializar edificación hasta alcanzar el aprovechamiento lucrativo real materializable.
- a) b) En el *suelo urbano no consolidado* se tiene que transformar la parcelación existente, a través de los correspondientes mecanismos de justa distribución de cargas y beneficios, para conseguir que éstas alcancen la condición de parcela o solar o parcela edificable.

CUADRO 5. UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO. CARACTERISTICAS

DENOMINACION	LOCALIZACION	SUPERFICIE (m2)	TIPOLOGIA CARACT.	EDIFICABIL. BRUTA	COEFICIENTE PONDERACION	CUATRIENIO DE PROGRAMACION
UE-01	AGUADULCE	3.716	T2	1,20	1,00	PRIMERO
UE-03	AGUADULCE	1.376	T2	1,20	1,00	PRIMERO
UE-05	AGUADULCE	4.299	T1	1,20	0,95	PRIMERO
UE-06	AGUADULCE	86.747	T3	0,60	1,05	PRIMERO
UE-8.1	AGUADULCE	28.358	T3	1,20	1,00	PRIMERO
UE-09.1	AGUADULCE	65.567	VIARIO y E.L.	0,00	0,00	PRIMERO
UE-09.2	CAMPILLO DEL MORO	63.788	VIARIO y E.L.	0,00	0,00	PRIMERO
UE-09.3	EL PARADOR	5.941	VIARIO y E.L.	0,00	0,00	PRIMERO
UE-10	CAMPILLO DEL MORO	147.584	T3	0,60	1,05	PRIMERO
UE-11	CAMPILLO DEL MORO	25.580	T3	1,20	1,00	SEGUNDO
UE-12	CAMPILLO DEL MORO	28.950	T3	0,50	1,00	PRIMERO
UE-13	CAMPILLO DEL MORO	8.067	T3	0,50	1,00	PRIMERO
UE-14.1	CAMPILLO DEL MORO	47.056	T2	1,20	1,00	PRIMERO
UE-14.2	CAMPILLO DEL MORO	9.696	T2	1,20	1,00	PRIMERO
UE-15	CAMPILLO DEL MORO	41.329	T3	1,20	1,00	SEGUNDO
UE-16	CAMPILLO DEL MORO	26.033	T3	0,50	1,00	PRIMERO
UE-17.1	CAMPILLO DEL MORO	21.036	T3	1,20	1,00	SEGUNDO
UE-17.2	CAMPILLO DEL MORO	7.458	T3	1,20	1,00	PRIMERO
UE-18.1	CAMPILLO DEL MORO	13.030	T2	1,20	1,00	PRIMERO
UE-18.2	CAMPILLO DEL MORO	36.849	T2	1,20	1,00	PRIMERO
UE-19	CAMPILLO DEL MORO	49.878	T6	0,67	0,00	PRIMERO
UE-20	CAMPILLO DEL MORO	110.162	T3	0,60	1,05	PRIMERO
UE-23	CAMPILLO DEL MORO	3.784	T3	1,20	1,00	PRIMERO
UE-24	CAMPILLO DEL MORO	10.508	T2	1,20	1,00	SEGUNDO
UE-25.1	CAMPILLO DEL MORO	13.116	T2	1,20	1,00	SEGUNDO
UE-25.2	CAMPILLO DEL MORO	4.458	T2	1,20	1,00	PRIMERO
UE-25.3	CAMPILLO DEL MORO	21.849	T2	1,20	1,00	PRIMERO
UE-26	CAMPILLO DEL MORO	16.972	T2	1,20	1,00	SEGUNDO
UE-27	CAMPILLO DEL MORO	29.611	T2	1,20	1,00	SEGUNDO
UE-28	CAMPILLO DEL MORO	15.356	T2	1,20	1,00	PRIMERO
UE-29	CAMPILLO DEL MORO	28.156	T2	1,20	1,00	PRIMERO
UE-31	EL PARADOR	37.893	T3	1,20	1,00	PRIMERO
UE-32	EL PARADOR	8.587	T3	1,20	1,00	SEGUNDO
UE-33	EL PARADOR	11.344	T5	1,00	0,90	PRIMERO
UE-34	EL PARADOR	24.900	T3	1,20	1,00	PRIMERO
UE-36	EL PARADOR	14.496	T3	1,20	1,00	PRIMERO
UE-39	BDA. SAN FRANCISCO	4.400	T3	1,20	1,00	SEGUNDO
UE-41	LAS SALINAS	90.638	T2	0,60	1,00	PRIMERO
UE-42.1	LAS SALINAS	16.659	T5	1,00	0,90	SEGUNDO
UE-42.2	LAS SALINAS	19.699	T5	1,00	0,90	SEGUNDO
UE-43	LAS SALINAS	113.976	T2	0,60	1,00	PRIMERO
UE-44	LAS SALINAS	94.151	T2	0,60	1,00	PRIMERO
UE-45	LAS SALINAS	14.963	T1	1,20	0,95	PRIMERO
UE-46.1	CTRA. LA MOJONERA	22.692	T3	1,20	1,00	SEGUNDO
UE-46.2	CTRA. LA MOJONERA	26.191	T3	1,20	1,00	SEGUNDO
UE-47	CTRA. LA MOJONERA	13.387	T3	1,20	1,00	PRIMERO
UE-47.1	CTRA. LA MOJONERA	5.234	T3	1,20	1,00	PRIMERO
UE-49	CTRA. LA MOJONERA	7.870	T3	1,20	1,00	SEGUNDO
UE-50.1	CTRA. LA MOJONERA	13.119	T3	1,20	1,00	SEGUNDO
UE-50.2	CTRA. LA MOJONERA	22.090	T3	1,20	1,00	PRIMERO
UE-51	CTRA. LA MOJONERA	10.647	T3	1,20	1,00	SEGUNDO
UE-52	CTRA. LA MOJONERA	14.748	T1	1,20	0,95	PRIMERO
UE-52.1	CTRA. LA MOJONERA	5.285	T1	1,20	0,95	PRIMERO
UE-53.1	CTRA. LA MOJONERA	22.237	T2	1,20	1,00	PRIMERO
UE-53.2	CTRA. LA MOJONERA	14.787	T2	1,20	1,00	PRIMERO
UE-53.3	CTRA. LA MOJONERA	10.747	T2	1,20	1,00	PRIMERO
UE-54.1	CTRA. LA MOJONERA	15.422	T3	1,20	1,00	SEGUNDO

CUADRO 5. UNIDADES DE EJECUCION EN SUELO URBANO. CARACTERISTICAS

DENOMINACION	LOCALIZACION	SUPERFICIE (m2)	TIPOLOGIA CARACT.	EDIFICABIL. BRUTA	COEFICIENTE PONDERACION	CUATRIENIO DE PROGRAMACION
UE-54.2	CTRA. LA MOJONERA	26.169	T3	1,20	1,00	SEGUNDO
UE-54.3	ROQUETAS PUEBLO	20.064	T3	1,20	1,00	SEGUNDO
UE-55	ROQUETAS PUEBLO	21.414	T2	1,20	1,00	PRIMERO
UE-56	ROQUETAS PUEBLO	23.993	T3	1,20	1,00	SEGUNDO
UE-57	CTRA. LA MOJONERA	35.540	T3	1,20	1,00	SEGUNDO
UE-57.1	CTRA. LA MOJONERA	8.051	T3	1,20	1,00	SEGUNDO
UE-58.1	CTRA. LA MOJONERA	30.004	T3	1,20	1,00	PRIMERO
UE-58.2	CTRA. LA MOJONERA	36.280	T3	1,20	1,00	PRIMERO
UE-59	CTRA. LA MOJONERA	22.928	T1	1,20	0,95	SEGUNDO
UE-60	CTRA. LA MOJONERA	26.730	T3	1,20	1,00	PRIMERO
UE-61	CTRA. LA MOJONERA	29.740	T3	1,20	1,00	PRIMERO
UE-63.1	CTRA. LA MOJONERA	26.547	T3	1,20	1,00	SEGUNDO
UE-63.2	CTRA. LA MOJONERA	30.000	T3	1,20	1,00	PRIMERO
UE-64.1	CTRA. LA MOJONERA	17.615	T3	1,20	1,00	SEGUNDO
UE-64.2	CTRA. LA MOJONERA	30.685	T3	1,20	1,00	SEGUNDO
UE-66	ROQUETAS PUEBLO	12.176	T3	1,20	1,00	PRIMERO
UE-68	ROQUETAS PUEBLO	20.352	T1	1,20	0,95	PRIMERO
UE-69	ROQUETAS PUEBLO	16.616	T2	1,20	1,00	SEGUNDO
UE-70	ROQUETAS PUEBLO	31.817	T2	1,20	1,00	PRIMERO
UE-71	ROQUETAS PUEBLO	48.160	T3	1,20	1,00	PRIMERO
UE-72	ROQUETAS PUEBLO	101.075	T2	0,60	1,00	PRIMERO
UE-74	ROQUETAS PUEBLO	16.740	T3	1,20	1,00	PRIMERO
UE-76	ROQUETAS PUEBLO	24.736	T3	1,20	1,00	SEGUNDO
UE-77.1	ROQUETAS PUEBLO	19.002	T3	1,20	1,00	PRIMERO
UE-77.2	ROQUETAS PUEBLO	37.854	T3	1,20	1,00	PRIMERO
UE-78.1	ROQUETAS PUEBLO	55.754	T3	1,20	1,00	PRIMERO
UE-78.2	ROQUETAS PUEBLO	43.219	T3	1,20	1,00	PRIMERO
UE-80.1	ROQUETAS PUEBLO	15.171	T3	1,20	1,00	SEGUNDO
UE-80.2	ROQUETAS PUEBLO	8.091	T3	1,20	1,00	SEGUNDO
UE-80.3	ROQUETAS PUEBLO	15.697	T3	1,20	1,00	PRIMERO
UE-81	ROQUETAS PUEBLO	26.844	T1	1,20	0,95	PRIMERO
UE-82	ROQUETAS PUEBLO	36.095	T2	1,20	1,00	PRIMERO
UE-85	ROQUETAS PUEBLO	29.121	T3	1,20	1,00	PRIMERO
UE-86.1	ROQUETAS PUEBLO	29.590	T2	1,20	1,00	PRIMERO
UE-86.2	ROQUETAS PUEBLO	51.891	T2	1,20	1,00	PRIMERO
UE-87	URBANIZACIONES	14.753	T2	1,20	0,95	PRIMERO
UE-89	URBANIZACIONES	26.607	T2	1,20	1,00	SEGUNDO
UE-90	URBANIZACIONES	63.690	T2	0,60	1,00	PRIMERO
UE-91	URBANIZACIONES	78.739	VIARIO y E.L.	0,00	0,00	SEGUNDO
UE-92	URBANIZACIONES	20.980	T3	1,20	1,00	SEGUNDO
UE-93	URBANIZACIONES	14.660	T1	1,20	0,95	PRIMERO
UE-94	URBANIZACIONES	35.436	T2	1,20	1,00	PRIMERO
UE-95	URBANIZACIONES	132.292	T3	0,60	1,05	PRIMERO
UE-96	URBANIZACIONES	657.114	T2	0,60	1,00	PRIMERO
UE-97	URBANIZACIONES	17.709	T2	1,20	1,00	SEGUNDO
UE-98	AGUADULCE	46.183	T3	0,60	1,05	PRIMERO
UE-99	EL PARADOR	27.093	T2	1,20	1,00	PRIMERO
UE-100	CAMPILLO DEL MORO	12.735	T2	1,20	1,00	PRIMERO
UE-101	CAMPILLO DEL MORO	13.882	T3	1,20	1,00	PRIMERO
UE-102	CAMPILLO DEL MORO	14.344	T2	1,20	1,00	PRIMERO
UE-103	CAMPILLO DEL MORO	33.536	T3	1,20	1,00	SEGUNDO
UE-104	AGUADULCE	17.499	T3	1,20	1,00	PRIMERO
UE-105	CTRA. LA MOJONERA	7.471	T3	1,20	1,00	SEGUNDO
UE-106	URBANIZACIONES	35.618	T3	1,20	1,00	PRIMERO
UE-107	ROQUETAS-PUEBLO	13.633	T3	1,20	1,00	SEGUNDO
UE-108	ROQUETAS-PUEBLO	14.986	T3	1,20	1,00	PRIMERO
UE-109	EL PARADOR	71.732	T3	1,20	1,00	PRIMERO

### SECCIÓN 3. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO EN SUELO URBANO

#### **184. Aprovechamiento Urbanístico.**

- a) En suelo urbano, el PGOU, con la asignación diferenciada de usos, edificabilidades y tipologías edificatorias, fija el aprovechamiento lucrativo real de cada manzana.
- b) Hay que diferenciar el *suelo urbano consolidado*, del *suelo urbano incluido en Unidades de Ejecución*. En el segundo caso, las manzanas se delimitan con carácter alterable, pero el aprovechamiento lucrativo real materializable es el resultado del aprovechamiento propuesto en la ordenación de carácter estructurante.
- c) Hay que distinguir el aprovechamiento lucrativo real materializable en cada manzana (coincidente con la calificación pormenorizada), del aprovechamiento susceptible de apropiación (derecho real de los propietarios al aprovechamiento) por los propietarios de suelo que está referido a un porcentaje concreto del aprovechamiento tipo del Área del Reparto (85%).
- d) La base para la determinación del aprovechamiento real de los propietarios en esta clase de suelo es el aprovechamiento lucrativo real de cada manzana. Las Normas siguientes concretan las características de usos y edificabilidades para determinar el aprovechamiento.

### SECCIÓN 4. USOS Y TIPOLOGÍAS.

#### **185. Estructuración de los usos en el suelo urbano. Niveles de asignación.**

- a) El PGOU asigna usos pormenorizados (conformadores de calificaciones con la misma denominación y del aprovechamiento lucrativo real en cada manzana), adjudicados a una tipología edificatoria.
- b) Los usos y tipologías pormenorizados componen, a través del mecanismo de cálculo del aprovechamiento tipo, el equivalente al *uso global* (nivel global) (N. 116); y por otro lado, los usos y tipologías pormenorizados se desagregan en las parcelas concretas a nivel detallado.
- c) La interrelación hacia arriba (uso global) y hacia abajo (uso detallado) se establece a través del esquema de compatibilidad de los distintos niveles de uso (N 100).
- d) La referencia abstracta de los distintos niveles de uso, es la de los usos genéricos. (N 98. b).

#### **186. Usos genéricos. Referencia de usos característicos.**

Los usos y tipologías pormenorizados tienen un componente básico a nivel detallado que es el o los usos característicos o principales que conforman esta calificación pormenorizada. El nivel detallado de uso tiene un referencia abstracta en un uso genérico concreto de los contemplados en la N 98. b. según el esquema del *Título VIII (Definición y tipos de usos. Niveles de asignación)*.

#### **187. Usos y tipologías pormenorizados. Coeficientes de ponderación.**

- a) En suelo urbano se delimitan manzanas a las que se asignan los siguientes usos pormenorizados con sus correspondientes edificabilidades.

1. Uso genérico residencial:

- Plurifamiliar
- Unifamiliar

2. Uso genérico industrial y almacenaje:

- Taller.
- Industria.
- Almacén.

3. Uso genérico. Equipamiento secundario.

- Instalación secundaria en general.
- Comercial.
- Administrativo.
- Servicios privados.
- Hotelero.
- Recreativo.
- Aparcamiento.

4. Uso genérico de equipamiento primario:

- Equipamiento docente.
- Equipamiento sanitario.
- Equipamiento deportivo.
- Equipamiento asistencial.
- Equipamiento socio-cultural.
- Equipamiento institucional.
- Equipamiento religioso.
- Equipamiento de servicios colectivos.
- Transporte y comunicaciones.
- Infraestructuras.

b) Los usos pormenorizados señalados se desarrollan y materializan en las siguientes tipologías, según la combinación establecida por el Cuadro núm 6:

- T1. Edificio Residencial en manzana cerrada con patio de parcela.
- T2. Edificio Residencial aislado.
- T3. Residencial Unifamiliar en Agrupación Tradicional
- T4. Residencial Unifamiliar Aislada
- T5. Edificio o Nave Industrial.
- T6. Edificio Dotacional.
- T7. Edificio de Servicios en Agrupación Cerrada.
- T8. Edificio de Servicios Aislado.

c) La edificabilidad es el resultado de las aplicaciones de las condiciones tipológicas asignadas a cada manzana (*Título X, Capítulo IV*).

d) A cada uno de los usos y tipologías pormenorizados señalados en los párrafos a y b se le asigna un coeficiente de ponderación, a los efectos del cálculo del aprovechamiento tipo (n. 97.a.), tomando como valor unidad en cada Área de Reparto el uso pormenorizado característico o predominante.

Los coeficientes de ponderación utilizados son los contemplados en el Cuadro nº 7.

El uso característico condiciona una asignación al uso global que determina el esquema de compatibilidad posible en el Área de Reparto (N. 335). Los valores de ponderación elegidos

responden a una escala de valoración de rentabilidad de los distintos usos, en la que se entiende como más apreciados los usos de carácter terciario (equipamiento secundario) y como menos rentables, a los efectos de implantación sobre su suelo, los usos industriales y de equipamiento primario de carácter lucrativo.

e) A los efectos de definición de coeficientes de ponderación se desagregan los usos residenciales en uso de viviendas de protección oficial y uso de viviendas de renta libre,<sup>62</sup> y el equipamiento primario en privado y público.<sup>63</sup>

1. El cálculo de aprovechamiento en el suelo con calificación residencial de viviendas de protección pública, estará afectado por los coeficientes siguientes:

	V.P.O.	V.P.T.
Desarrollos Plurifamiliares:	0,85	0,90
Desarrollos Unifamiliares:	0,95	0,95

Para la comprobación de la protección oficial a la que está sometida, se presentará junto con la solicitud de la licencia de Primera Ocupación la calificación definitiva que ampare como tal la edificación.

Las protecciones establecidas por el PGOU son las VPO y VPT. Cualquier otro régimen de protección que se precise deberá ser homologado a los anteriormente citados.

2. El cálculo del aprovechamiento para las viviendas de renta libre estará afectado por los coeficientes siguientes:

Desarrollos Plurifamiliares:	0,95
Desarrollos Unifamiliares:	1,00

3. El cálculo de aprovechamiento para el Equipamiento Primario tendrá el coeficiente de ponderación que figura en el Cuadro "Coeficientes de Ponderación en Suelo Urbano", siempre que sea de propiedad privada; en caso de ser equipamiento de propiedad pública el coeficiente a aplicar será del "0,00".

---

<sup>62</sup> Art. 98.3. del T.R.

<sup>63</sup> Art. 96 del T.R.



**CUADRO 6. ESQUEMA DE FORMACION DE TIPOLOGIAS**

USOS MORFOLOGIA	RESIDENCIAL		INDUSTRIAL	EQUIP. PRIMARIO	EQUIP. SECUNDARIO
	PLURIFAMILIAR	UNIFAMILIAR	INDUSTRIA/ALMACEN/TALLER	DOCENTE/SANITARIO/DEPORTIVO...	COMERCIAL/OFICINAS/HOTELERO...
<b>MANZANA CERRADA</b>	T1. Edificio Residencial en parcela con patio de parcela	T3. Vivienda Unifamiliar en agrupación tradicional	T5. Edificio o Nave Industrial tanto en Agrupación Cerrada como Aislada	T6. Edificio Dotacional tanto en Agrupación Cerrada como Aislada	T7. Edificio de Servicios en Agrupación Cerrada
<b>MANZANA ABIERTA</b>	T2. Edificio Residenc. Aislado	T4. Vivienda Unifamiliar Aislada			T8. Edificio de Servicios Aislado.

**CARACTERISTICAS ESENCIALES EN LA FORMACION DE MANZANAS**

**MANZANA CERRADA:** Definida por alineación oficial exterior que la separa de los espacios públicos y a la que obligatoriamente ha de ajustarse la edificación (en algunos casos pueden permitirse retranqueos localizados de fachada).

La condición de Manzana Cerrada viene determinada precisamente por el hecho de constituir la fachada de las edificaciones el cerramiento de la manzana dispuesto en su perímetro (Alineación Oficial).

**MANZANA ABIERTA:** Definida por los retranqueo a alineaciones oficiales y linderos que deben guardar las edificaciones obligatoriamente (en algunos casos pueden permitirse ajustar la edificación a las alineaciones oficiales exteriores y/o a algún lindero).

La condición de abierta viene determinada por la existencia siempre de espacios libres de uso privativo o común dentro de la propia manzana, dispuestos entre la alineación oficial exterior y la edificación.

CUADRO 7. COEFICIENTES DE PONDERACION EN SUELO URBANO

ÁREA DE REPARTO	NÚCLEO URBANO	TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS							
		Residencial				Industrial	Eq. Primario	Eq. Secundario	
		T1	T2	T3	T4	T5	T6	T7	T8
AR-01	Aguadulce	0,68	0,95	<b>1,00</b>	3,10	0,85	0,80	1,10	1,15
AR-02	Aguadulce	0,71	<b>1,00</b>	1,05	3,66	0,90	0,85	1,15	1,20
AR-03	Campillo del Moro	0,71	<b>1,00</b>	1,05	3,66	0,90	0,85	1,15	1,20
AR-04	Campillo del Moro	0,68	0,95	<b>1,00</b>	3,10	0,85	0,80	1,10	1,15
AR-05	Campillo del Moro	0,71	<b>1,00</b>	1,05	3,66	0,90	0,85	1,15	1,20
AR-06	El Parador	0,68	0,95	<b>1,00</b>	3,10	0,85	0,80	1,10	1,15
AR-07	El Parador	<b>1,00</b>	1,31	1,38	1,15	0,95	0,90	1,20	1,25
AR-08	Roquetas-Algaida	0,68	0,95	<b>1,00</b>	3,10	0,85	0,80	1,10	1,15
AR-09	Las Losas	0,68	0,95	<b>1,00</b>	3,10	0,85	0,80	1,10	1,15
AR-10	Las Salinas	0,68	0,95	<b>1,00</b>	3,10	0,85	0,80	1,10	1,15
AR-11	Las Salinas	1,05	1,10	1,15	1,20	<b>1,00</b>	0,95	1,25	1,30
AR-12	Las Salinas	0,75	0,80	0,85	0,90	0,70	0,65	0,95	<b>1,00</b>
AR-13	Roquetas de Mar	<b>1,00</b>	1,31	1,38	1,15	0,95	0,90	1,20	1,25
AR-14	Roquetas de Mar	0,68	0,95	<b>1,00</b>	3,10	0,85	0,80	1,10	1,15
AR-15	Roquetas de Mar	<b>1,00</b>	1,31	1,38	1,15	0,95	0,90	1,20	1,25
AR-16	Roquetas de Mar	<b>1,00</b>	1,31	1,38	1,15	0,95	0,90	1,20	1,25
AR-17	Ctra. La Mojonera	<b>1,00</b>	1,31	1,38	1,15	0,95	0,90	1,20	1,25
AR-18	Ctra. La Mojonera	0,68	0,95	<b>1,00</b>	3,10	0,85	0,80	1,10	1,15
AR-19	Ctra. La Mojonera	0,68	0,95	<b>1,00</b>	3,10	0,85	0,80	1,10	1,15
AR-20	Ctra. La Mojonera	0,68	0,95	<b>1,00</b>	3,10	0,85	0,80	1,10	1,15
AR-21	Ctra. La Mojonera	<b>1,00</b>	1,31	1,38	1,15	0,95	0,90	1,20	1,25
AR-22	Urbanizaciones	<b>1,00</b>	1,31	1,38	1,15	0,95	0,90	1,20	1,25
AR-23	Urbanizaciones	0,71	<b>1,00</b>	1,05	3,66	0,90	0,85	1,15	1,20
AR-25	Urbanizaciones	0,71	<b>1,00</b>	1,05	3,66	0,90	0,85	1,15	1,20
AR-27	Urbanizaciones	0,75	0,80	0,85	0,90	0,70	0,65	0,95	<b>1,00</b>
AR-28	Urbanizaciones	0,71	<b>1,00</b>	1,05	3,66	0,90	0,85	1,15	1,20
AR-29	Urbanizaciones	0,68	0,95	<b>1,00</b>	3,10	0,85	0,80	1,10	0,15
AR-30	Urbanizaciones	0,68	0,95	<b>1,00</b>	3,10	0,85	0,80	1,10	0,15
AR-31	El Solanillo	0,68	0,95	<b>1,00</b>	3,10	0,85	0,80	1,10	0,15
AR-32	Discontinua	0,95	<b>1,00</b>	1,05	1,10	0,90	0,85	1,15	1,20
AR-33	Discontinua	0,90	0,95	<b>1,00</b>	1,05	0,85	0,80	1,10	1,15
AR-34	Discontinua	0,90	0,95	<b>1,00</b>	1,05	0,85	0,80	1,10	1,15
AR-35	Discontinua	0,95	<b>1,00</b>	1,05	1,10	0,90	0,85	1,15	1,20
AR-38	Discontinua	0,85	0,90	0,95	<b>1,00</b>	0,80	0,75	1,05	1,10
AR-39	Discontinua	0,85	0,90	0,95	<b>1,00</b>	0,80	0,75	1,05	1,10
AR-40	Discontinua	0,85	0,90	0,95	<b>1,00</b>	0,80	0,75	1,05	1,10

**188. Usos detallados.**

- a) La desagregación a nivel de parcela del uso y tipología pormenorizado es el uso detallado. (N 98. f.).
- b) Cualquier operación de edificación sobre una parcela que reúna la condición de solar o parcela edificable, ha de hacerse a uno de los usos detallados característicos o posibles dentro del uso pormenorizado según el esquema de compatibilidades de estas Normas. (N. 335).

**189. Usos y calificaciones globales. Aprovechamiento tipo.**

- a) Las calificaciones pormenorizadas (uso, edificabilidad y tipología) representan el aprovechamiento lucrativo real materializable en cada manzana. Estas determinan, según el método de cálculo descrito en estas Normas (N. 194), el aprovechamiento tipo en un Área de Reparto, que a su vez representa las condiciones de uso y calificación global de un Área de Reparto (N. 116. a).
- b) Las condiciones del aprovechamiento tipo son inalterables, salvo que se utilicen los mecanismos de revisión (N. 8). Cualquier operación de transformación (N 101 y 191) de los usos pormemorizados tendrá que respetar las condiciones que definen el aprovechamiento tipo en su versión de uso global.

**190. Esquema de compatibilidad entre los distintos niveles de uso.**

La N. 335 contiene los cuadros donde se esquematiza la compatibilidad entre los distintos niveles de asignación de usos-tipologías, fijando los usos-tipologías pormenorizados característicos o principales, compatibles o permitidos y prohibidos con el uso global (N. 116. a).

**191. Transformación de usos.**

- a) Respetando la composición de usos característicos mínimos exigibles en el nivel de uso superior (N. 335), y operando siempre en una transformación hacia un uso compatible con este mismo nivel superior, son posibles operaciones de transformación de usos en suelo urbano, tanto a nivel de manzana como a nivel de parcela.
- b) Para operar la transformación es necesaria la aprobación del correspondiente *Estudio de Transformación* (N 101. d) que tendrá que estar aprobado antes de la solicitud de licencia para edificar el nuevo uso propuesto (N. 371).

**SECCIÓN 5. EDIFICABILIDADES PORMENORIZADAS.****192. Edificabilidades en cada manzana o submanzana.**

Las edificabilidades máximas a materializar en cada manzana son el resultado de la aplicación de las condiciones tipológicas de cada una de ellas, según el contenido del *Capítulo IV* del *Título X* de estas Normas.

Es preciso aclarar que la edificabilidad que aparece en las tablas para el cálculo del aprovechamiento tipo es la edificabilidad media utilizada para dicho cálculo y no la edificabilidad a materializar en cada manzana.

## SECCIÓN 6. APROVECHAMIENTO LUCRATIVO REAL.

**193. Aprovechamiento en cada manzana o submanzana.**

- a) El aprovechamiento lucrativo real de cada manzana será el que se extraiga del uso materializable en cada una de sus parcelas, en función de la edificabilidad asignada por estas Normas.
- b) Con el objeto de poder cuantificar el aprovechamiento lucrativo real se valora el uso a través de un coeficiente de ponderación fijado en los términos de la N. 185.
- c) Algebraicamente, el cálculo del aprovechamiento lucrativo real de una manzana se representa por la siguiente expresión:

Superficie de suelo x Edificabilidad x Coeficiente de ponderación = Aprovechamiento lucrativo real

- d) El aprovechamiento lucrativo real se expresa en unidades de aprovechamiento (U.A), equivalente a la edificabilidad del uso característico del Área de Reparto.

## SECCIÓN 7. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

**194. Cálculo del aprovechamiento tipo.**

- a) En esta clase de suelo, el aprovechamiento tipo es el resultado de sumar todos los aprovechamientos lucrativos reales asignados a las manzanas que componen un Área de Reparto, incluidos los terrenos afectados por dotaciones de equipamiento privados y excluidos los terrenos afectados a dotaciones públicas de cesión obligatoria (que no tienen aprovechamiento lucrativo ya que su coeficiente es cero, según el cuadro de la N. 187).

El resultado de esta sumatoria se divide entre la superficie total de los terrenos incluidos en el Área de Reparto, deducidos los que en el momento de aprobación de estas Normas ya tienen la consideración de suelo de dominio público o suelo dotacional público.

- b) El cálculo del aprovechamiento tipo se expresaría:

$$\text{Aprov.Tipo} = \frac{\text{Aprovechamientos lucrativos reales}}{\text{Superficie de Área de Reparto} - (\text{suelo de dominio público} + \text{dotacional público})}$$

El aprovechamiento tipo se expresa en unidades de aprovechamiento por m<sup>2</sup> de suelo (U.A./m<sup>2</sup>).  
El aprovechamiento tipo de cada Área de Reparto se expresa en los cuadros de las N. 89 y 179.

## SECCIÓN 8. APROVECHAMIENTOS MATERIALIZABLES POR LOS PROPIETARIOS.

**195. Aprovechamientos susceptibles de apropiación.**

- a) El aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno será el resultado de referir la superficie de éste el 85% del aprovechamiento tipo del Área de Reparto en que se encuentre, con independencia de la inclusión del terreno en Unidades de Ejecución o en suelo consolidado.

- b) En todo caso, el aprovechamiento atribuible al suelo urbano destinado a sistemas generales no incluidos en Áreas de Reparto, será el resultado de referir a su superficie el 75% del promedio de los aprovechamientos tipo de todas las Áreas de Reparto que componen esta clase de suelo.
- c) Si una actuación urbanística se desarrolla por el sistema de expropiación, el aprovechamiento atribuible a las parcelas afectadas será del 75% del aprovechamiento tipo del Área de Reparto.

**196. Desajustes entre el aprovechamiento susceptible de apropiación y el aprovechamiento lucrativo realmente materializable.**

- a) Cuando los aprovechamientos materializables en una Unidad de Ejecución excedan de los susceptibles de apropiación por el conjunto de propietarios incluidos en ella, los excesos corresponderán al Ayuntamiento.
- b) Dichos excesos podrán destinarse a compensar:
  - A propietarios de terrenos no incluidos en Unidades de Ejecución afectos a dotaciones locales o sistemas generales.
  - A propietarios con aprovechamiento lucrativo real inferior al 85% del aprovechamiento tipo del Área de Reparto.
  - Cuando exista conformidad de todos los propietarios de la Unidad de Ejecución deficitaria, el Ayuntamiento podrá transformar las compensaciones de aprovechamientos lucrativos reales por el precio equivalente a su valor urbanístico.
- c) Cuando los aprovechamientos permitidos fueran inferiores a los susceptibles de adquisición por el conjunto de propietarios, se podrá disminuir la carga de urbanización en cuantía equivalente al valor del aprovechamiento no materializable. Si mediante esta reducción no pudiera compensarse íntegramente el valor de los aprovechamientos no materializables, la diferencia se hará efectiva en otras Unidades de Ejecución que se encuentren en situación inversa e incluidas en la misma Área de Reparto o mediante el abono en metálico de su valor urbanístico a elección del Ayuntamiento (en concordancia con lo expuesto en el párrafo anterior).

**197. Relación con las técnicas de equidistribución de cargas y beneficios.**

La distribución de aprovechamientos y la corrección de desajuste, se realizarán mediante los mecanismos de equidistribución de cargas y beneficios provistos en estas Normas (*Capítulo IV del Título II y Sección 4 del Capítulo III del Título V*), y muy especialmente por el mecanismo de Transferencias de Aprovechamiento.

**SECCIÓN 9. CRITERIOS Y VALORACIÓN DEL SUELO Y OTROS ELEMENTOS.  
RELACIÓN CON EL DESARROLLO DE UNA ACTUACIÓN URBANÍSTICA.**

**198. Valoración del suelo y otros elementos.**

- a) A los efectos del desarrollo de las actuaciones urbanísticas catalogadas y programadas o de las que se delimiten en ejecución del PGOU, el valor del suelo se fijará según los criterios descritos en la N.102.
- b) Los valores de la unidad de aprovechamiento, a los efectos contemplados en la N. 102. d., se reflejan en el cuadro 7.1.

**CUADRO Nº 7.1 VALORACIÓN DEL SUELO (PESETAS U.A.)**

- I.- SOLANILLO, LAS LOSAS, SAN FRANCISCO.  
 II.- CTRA. LA MOJONERA, LA BOMBA.  
 III.- LAS MARINAS.  
 IV.- AL-410.  
 V.- EL PARADOR, 200 VIVIENDAS.  
 VI.- ROQUETAS CENTRO, AGUADULCE NORTE, LA GLORIA.  
 VII.- EL PUERTO, LA ROMANILLA.  
 VIII.- LAS SALINAS, URBANIZACIONES.  
 IX.- AGUADULCE SUR.

KL KTK	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX
T1	4.446	5.031	5.499	5.967	6.084	6.669	7.254	8.892	11.115
T2	4.680	5.265	5.850	6.201	6.435	7.020	7.605	9.360	11.700
T3	4.914	5.499	6.084	6.552	6.786	7.371	7.956	9.828	12.285
T4	5.148	5.850	6.435	6.903	7.137	7.722	8.307	10.296	12.870
T5	4.212	4.797	5.265	5.616	5.850	6.318	6.786	8.424	10.530
T6	3.978	4.446	4.914	5.265	5.382	5.850	6.318	7.839	9.828
T7	5.382	6.084	6.669	7.137	7.371	8.073	8.775	10.764	13.455
T8	5.616	6.318	7.020	7.488	7.722	8.421	9.126	11.232	14.040

- c) Las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que existan en el suelo y hayan de ser destruidas para la ejecución de la actuación, se justificarán con independencia del suelo e incrementarán con su cuantía el valor total del inmueble.
- d) En la justificación de los costos de la actuación habrá que considerar además:
- Costos de proyectos en las distintas fases de desarrollo urbanístico (planeamiento, equidistribución de cargas y beneficios).
  - Costos de demoliciones.
  - Costos de urbanización, ajardinamiento, etc. (incluidos proyectos).
  - Costos de edificación de usos lucrativos con cargo a la iniciativa privada y de usos no lucrativos.
- e) Los módulos de valoración utilizados son los contemplados en el Estudio Económico Financiero, a los efectos de justificación de rentabilidad de las actuaciones. Son orientativos, fijados con el fin de demostrar la rentabilidad para la iniciativa privada:
- f) Las actuaciones urbanísticas catalogadas y programadas y las que se delimiten en desarrollo del PGOU, deberán ser rentables para la iniciativa privada.

Según el presente PGOU, existe rentabilidad cuando se produce un margen de beneficio y de gastos de promoción residuo, entre la diferencia del valor en venta de los usos lucrativos y los gastos enumerados en los párrafos anteriores de más de un 30% del valor en venta.

$$\text{Beneficio} + \text{Gastos de Promoción} = \text{Valor en Venta} - \text{Gastos de la actuación} = \text{Valor en Venta}$$

- g) Las actuaciones que se delimiten en desarrollo del PGOU tendrán que justificar esta rentabilidad a partir de estos módulos fijados en el Estudio Económico Financiero o con valores reales en el momento en el que se delimite la acción.

## **CAPÍTULO V. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN FÍSICA.**

### **199. Ordenación física en suelo urbano.**

- a) Las actuaciones que se lleven a cabo en suelo urbano, en desarrollo y ejecución del PGOU se sujetarán a lo previsto en estas Normas. Para materializar el aprovechamiento lucrativo real o en todo caso el materializable por los propietarios, las actuaciones públicas y privadas deberán atender a las propuestas contenidas en los planos de estas Normas, especialmente en lo referente al diseño del espacio público en general.
- b) Los planos de ordenación del PGOU contienen las siguientes determinaciones para el suelo urbano:
  - Masas de edificación agrupadas en manzanas y Áreas de Reparto, así como alineaciones que separan de estas masas a los espacios libres de edificación.
  - Viario y calles (espacios libres en general) graduados en tres niveles según su importancia.
  - Alturas máximas de edificación en cada manzana asignadas según la tipología edificatoria.
  - Las alineaciones en la periferia del suelo urbano se proyectan sobre los Sectores y Áreas de PAU inmediatos en suelo urbanizable.
- c) La ordenación física en esta clase de suelo respeta las condiciones impuestas, con carácter general, por el *Título IV* de esta Normativa.

### **200.a. Graduación del viario y el espacio público. Intervención sobre las alineaciones y rasantes.**

- a) Se establecen tres grados distintos de calles y vías en esta clase de suelo (primer orden, segundo orden y viario peatonal), tanto en el suelo urbano consolidado como en el suelo urbano incluido en Unidades de Ejecución.
- b) Las alineaciones de segundo orden y el viario peatonal podrán ajustarse, suprimirse o crearse, mediante Planes Especiales de carácter Puntual y Estudios de Detalle, respectivamente, que abarquen al menos las manzanas que forman alineación con la calle afectada.
- c) El viario de primer orden, por su carácter de elemento de estructura general y orgánica, no podrá suprimirse o crearse, salvo que se tramite una revisión del PGOU. En todo caso, podrá ajustarse mediante un Plan Especial de carácter Integral que abarque toda el Área de Reparto.
- d) El carácter estructurante de todo el viario incluido en las Unidades de Ejecución, permite que éste pueda ser ajustado en el caso de viario de primer orden, o incluso suprimido y creado en el resto de los casos a través de un Plan Especial de carácter Integral que abarque toda la Unidad de Ejecución, mientras no contradiga la estructura general y orgánica establecida por el PGOU y se justifique la mejora de la nueva propuesta respecto a la ordenación descrita en el Plan.
- e) Los Proyectos de urbanización y de obras ordinarias desarrollarán los trazados propuestos por el planeamiento urbanístico.
- f) El PGOU recoge las rasantes del viario existente y las proyectadas en desarrollo de éstas.
- d) Al igual que las alineaciones, las rasantes podrán ser modificadas o ajustadas mediante Planes Especiales o Estudios de Detalle, según la graduación del viario y los criterios contenidos en los párrafos anteriores.
- g) Las rectificaciones simples de rasantes, pueden ser acometidas directamente en el Proyecto de urbanización o de obras ordinarias. A estos efectos, se consideran rectificaciones simples de rasantes a aquellas que no modifiquen ni la naturaleza de la vía pública ni la utilización de los edificios colindantes.

- h) Las calles de nueva apertura tendrán que respetar los estándares contemplados en esta Normativa.
- i) El suelo urbano que limite con la ribera del mar, se ordenará previendo las servidumbres de paso previstas en el art. 28.2 de la Ley de Costas.

#### **200.b. Aparcamientos.**

- a) Habrá que estar al contenido del Capítulo V del Título V de esta Normativa y, de forma especial, a las condiciones impuestas por las ordenanzas municipales sobre la materia.
- b) Los nuevos desarrollos en suelo urbano y las nuevas edificaciones deberán contemplar, salvo en aquellas zonas en que se indique la no obligatoriedad, reservas de aparcamientos sobre parcelas edificables resultantes, cuando éstas sean mayores de 90 m<sup>2</sup>, en las siguientes proporciones como mínimo:

1.- En Residencial Plurifamiliar:

En Actuaciones menores de 10 viviendas: una plaza cada 2 viviendas.

En Actuaciones de 11 o más viviendas: una plaza por vivienda.

2.- En Residencial Unifamiliar:

Una Plaza en edificaciones mayores de 120 m<sup>2</sup> construidos.

3.- En Uso Industrial:

Una Plaza en edificaciones mayores de 200 m<sup>2</sup> construidos.

4.- En Uso administrativo, recreativo o comercial una plaza cada 100 m<sup>2</sup> a partir de 600 m<sup>2</sup>.

5.- En Equipamiento Primario, una plaza cada 100 m<sup>2</sup> a partir de 600 m<sup>2</sup>.

6.- En edificación hotelera y residencial colectiva, las plazas indicadas en la reglamentación específica vigente. Cada plaza de aparcamiento tendrá unas dimensiones de 4,50 x 2,20 m.

#### **201. Alturas de la edificación.**

- a) En los planos de ordenación del PGOU se establecen las alturas de la edificación (a través de la definición tipológica), en forma pormenorizada para cada manzana. Esta altura se entiende aplicable a toda la edificación, cualquiera que sea el uso, incluida entre alineaciones de calles o espacios públicos.

Se considera altura mínima obligatoria una planta menos de la altura máxima reguladora establecida para cada tipología.

En la Carretera de La Mojonera tramo comprendido entre el cruce con C/Villanova La Geltrú, al límite con el término Municipal de Vícar, la altura mínima obligatoria se establece en dos plantas (B + 1).

- b) Manteniendo la edificabilidad en cada manzana, según la tipología de edificación asignada, se puede modificar tipología y altura, hasta el límite máximo previsto para cada ordenación tipológica (*Capítulo IV, Título X*), mediante la redacción de un Plan Especial de carácter Puntual, que abarque al menos la manzana ajustada.
- c) En Unidades de Ejecución, cuando se redacte un Plan Especial para su desarrollo, éste podrá fijar alturas de edificación distintas a las establecidas por el PGOU.



En estos casos, dado que de forma general se ha establecido para cada tipología una relación vinculante entre el ancho de las calles y la altura de las edificaciones alineadas a ellas, la altura máxima de las nuevas tipologías que creen estos Planes Especiales será la altura máxima reguladora establecida para la tipología que se sustituya.

Si el Plan Especial desarrolla calificaciones pormenorizadas (y por lo tanto tipologías edificatorias) propias del PGOU, la altura propuesta tendrá como límite el máximo previsto para cada tipología.

- d) En el caso de solares o parcelas edificables situadas en suelo urbano consolidado, que lindan a edificaciones con medianerías vistas, por encima de la altura establecida para la manzana donde se incluyen, se permitirá cubrir esta medianería de la forma siguiente:

La parte de la edificación adosada a la medianería podrá tener la altura de esta última, con un fondo máximo (ortogonal al plano medianero), de dos crujías, o nueve m., como máximo.

El ancho máximo de esta parte de la edificación (línea paralela a la medianería), será igual al fondo máximo.

El resto de la edificación no sobrepasará el plano definido por la unión entre el extremo de este fondo máximo, y la línea más alta del plano de fachada fijada según la altura permitida en la manzana.

- e) En ningún caso podrán autorizarse edificaciones que creen medianerías. Para evitarlas, manteniendo las alturas previstas para la manzana, se adoptarán las soluciones constructivas más apropiadas (creación de patios, escalonamiento de la edificación, etc.).

## **202. Reservas de suelo para espacios libres y equipamiento.**

- a) Son obligatorias las reservas establecidas en cada Unidad de Ejecución si se desarrollan directamente sobre las determinaciones del PGOU.  
En caso de que se redacte para su desarrollo un Plan Especial de carácter Integral, las reservas serán como mínimo las establecidas en los cuadros del párrafo d) de esta Norma.
- b) Las reservas de equipamiento comunitario tienen la doble consideración de *cesión obligatoria y gratuita*, y de *cesión obligatoria de carácter oneroso*.  
La adquisición de suelo para equipamiento comunitario de cesión obligatoria de carácter oneroso, se realizará por el Ayuntamiento u otras Administraciones públicas, a ser posible con cargo a los excesos de aprovechamiento urbanístico o al 15% de cesión del aprovechamiento tipo, sobre su valor urbanístico, considerando su aprovechamiento lucrativo real sobre los criterios de la N. 193.
- c) Con los criterios del párrafo anterior serán adquiridas las dotaciones no incluidas en Unidades de Ejecución.
- d) Las reservas obligatorias con carácter general son las contenidas en el cuadro número 8.

**CUADRO 8. RESERVAS DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS Y  
ESPACIOS LIBRES EN SUELO URBANO.**

1. Usos Residenciales	% de la superficie total de suelo
<b>A.- Hasta 110 viviendas (Hasta 1 Ha.)</b>	
1.1. Espacios libres y zonas verdes	10
1.2. Viarios	30
1.3. Equipamientos primarios de cesión	6
<b>B.- Entre 111 y 220 viviendas (Hasta 2 Has.)</b>	
1.1. Espacios libres y zonas verdes	10
1.2. Viarios	30
1.3. Equipamientos primarios de cesión	9
<b>C.- Entre 221 y 440 viviendas (Hasta 4 Has.)</b>	
1.1. Espacios libres y zonas verdes	10
1.2. Viarios	30
1.3. Equipamientos primarios de cesión	12
<b>D.- Más de 441 viviendas.</b>	
1.1. Espacios libres y zonas verdes	10
1.2. Viarios	30
1.3. Equipamientos primarios de cesión	15
<b>2. Usos Industriales y almacenaje</b>	
	m <sup>2</sup> de suelo por 150 m <sup>2</sup> construidos
<b>2.1. Espacios libres y zonas verdes</b>	
2.1.1. Jardines	15
2.1.2. Area de juego	3
2.1.3. Otros	3
<b>2.2. Equipamiento primario de cesión</b>	
2.2.1. Deportivo	3
2.2.2. Sociocultural/Serv.Colectivos	3
2.2.3. Transporte-comunicaciones	1
<b>TOTAL</b>	<b>28</b>
<b>3. Equipamiento secundario</b>	
	m <sup>2</sup> de suelo por 100 m <sup>2</sup> construidos
<b>3.1. Espacios libres y zonas verdes</b>	
3.1.1. Jardines	15
3.1.2. Area de juego	3
3.1.3. Otros	3
<b>3.2. Equipamiento primario de cesión</b>	
3.2.1. Deportivo	6
3.2.2. Asistencial	1
3.2.3. Sociocultural/Serv. Colectivos	3
3.2.4. Transporte-comunicaciones	1
<b>TOTAL</b>	<b>32</b>

### **203. Tipologías de edificación.**

La edificación en las manzanas delimitadas en esta clase de suelo se someterá en cuanto a tipologías edificatorias y morfología a lo previsto en el *Título X, Capítulo IV* (Condiciones particulares de las distintas tipologías edificatorias).

### **204. Protección de tipologías existentes.**

En el *suelo urbano consolidado* de los Núcleos de Población del Parador, Roquetas, Las Marinas y El Solanillo, los edificios existentes sólo se podrán sustituir por otros de características tipológicas similares a los actuales, las originarias o a las tradicionales predominantes en la zona, y en concreto, en los aspectos que se refieren a: uso de planta baja, parcelario, número de huecos por planta, tratamiento de enfoscado y pintura de fachada, tratamiento de cornisas y tratamientos de cubiertas.

Los cuatro núcleos de población anteriormente definidos deberán ser objetos de un estudio específico para delimitar qué manzanas y edificaciones deben ser protegidos especialmente, por si ello supusiera déficit de aprovechamiento urbanístico no contemplados en el Plan General.

### **205. Normas de higiene. Contenedores.**

- a) Habrá que estar al contenido del *Capítulo VI* del *Título X* de esta Normativa, al de las Ordenanzas de Edificación en general para cada tipología y uso y, específicamente, a condiciones impuestas por ordenanzas municipales sobre la materia.
- b) Los edificios de más de 10 viviendas deberán presentar una dependencia para los contenedores de basura.

## **TÍTULO VI : NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE.**

### **206. Normas particulares.**

- a) El presente *Título* contempla las Normas específicas aplicables al suelo clasificado como urbanizable, desarrollo de las Normas generales, encuadradas dentro del triple esquema enunciado con carácter general (N. 14).
  - Procedimientos administrativos, y su relación con el tipo y naturaleza de la actuación urbanística.
  - Condiciones relativas al régimen urbanístico de la propiedad del suelo.
  - Condiciones relativas a la ordenación física propuesta.
- b) Se introducen Capítulos previos que versan sobre la definición y ámbito de esta clase de suelo y sobre la finalidad de la ordenación propuesta por el PGOU en él.

### **CAPÍTULO I. DEFINICIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.**

#### **207. Definición.**

- a) El PGOU delimita el suelo urbanizable en el Término Municipal de Roquetas de Mar, siguiendo los criterios del art.79 del T.R. que establecen que constituirán esta clase de suelo los terrenos a los que el presente PGOU declare aptos, en principio, para ser urbanizados.
- b) Se delimita como suelo urbanizable a aquel que se considera necesario para absorber el crecimiento de población previsto durante el periodo de vigencia del PGOU.

#### **208. Ámbito de aplicación. Tipos de suelo urbanizable.**

- a) El presente *Título* Normativo será de aplicación a las actuaciones en suelo clasificado como urbanizable programado y no programado.

Este suelo se considera como una prolongación del suelo urbano, desde el punto de vista de su futura integración en éste, por lo que las calificaciones globales son equivalentes a las del suelo urbano, con el fin de configurar los mismos usos (o equivalentes) en el nivel de calificación pormenorizada o detallada.

- b) En función de la situación urbanística, en relación con la necesidad de desarrollo de suelos en los dos primeros cuatrienios de programación del PGOU, se delimitan los dos tipos o categorías de suelo urbanizable a través de los cuales se matiza el régimen jurídico de esta clase de suelo.
- c) El suelo urbanizable programado está contenido por Sectores de suelo que, por su aptitud para soportar futuros desarrollos urbanos, son así considerados por el presente PGOU e incorporados a su Programa de Actuación.
- d) El suelo urbanizable no programado es aquel que está considerado así por el PGOU sobre la base de su aptitud para futuros desarrollos, si bien no se hace estrictamente necesaria su inclusión en el Programa de Actuación del PGOU. El Programa de Actuación de este suelo se desarrollará posteriormente a la entrada en vigor del PGOU.

**CAPÍTULO II. FINALIDAD DE LA ORDENACIÓN EN SUELO URBANIZABLE.****209. Finalidad.**

- a) El PGOU tiene como finalidad en esta clase de suelo, la urbanización y edificación de terrenos no urbanizados ni edificados, con el fin de asimilar los crecimientos, previstos en los próximos años, de población, actividades, etc.
- b) El suelo urbanizable no programado tiene, además, la finalidad de introducir en Programa con posterioridad y, por lo tanto dentro de un plan de etapas de ejecución, las Áreas previstas por el PGOU, ya que en principio no son necesarias para absorber los nuevos desarrollos urbanos.
- c) El suelo urbanizable programado se desarrollará por Sectores, que son ámbitos integrales para la urbanización y edificación, considerados como autosuficientes, para evitar futuros déficits de dotación de servicios o de infraestructuras.

**210. Fases del proceso de desarrollo urbano en esta clase de suelo.**

Las fases del proceso de desarrollo urbano contempladas en esta Normativa (N. 20 y ss) quedan matizadas en este *Título* y en el Programa de Actuación para esta clase de suelo (donde se concretan de forma específica para cada intervención urbanística).

**211. Fase de planeamiento urbanístico.**

- a) El desarrollo del suelo urbanizable programado requiere la redacción previa de un Plan Parcial que abarque, cuanto menos, el ámbito de un Sector completo. La redacción del Plan Parcial se concreta sobre un ámbito (el Sector) que en el PGOU tiene una ordenación que puede ser alterada por éste, mediante los procedimientos descritos en estas Normas, en todas sus determinaciones, y especialmente en lo que se refiere a:
  - Distribución de manzanas y su atribución de usos, edificabilidades y tipologías.
  - Trazado viario, en cualquiera de sus niveles.
  - Condiciones de alturas de edificación.
  - Diseño de mecanismos de equidistribución de cargas y beneficios distintos a los previstos en el PGOU.
- b) El desarrollo del suelo urbanizable programado, antes de su consideración como programado, requiere la redacción de un Programa de Actuación Urbanística en los términos previstos por estas Normas (N.30.d.) y el T.R., que convierta esta clase de suelo en programado, según una programación específica que lo incluya en el esquema de finalidades y procedimientos descritos para el suelo urbanizable programado.
- c) Siempre es posible la redacción de un Estudio de Detalle, una vez aprobado el Plan Parcial, que ajuste las determinaciones de éste dentro de las posibilidades de ordenación urbanística que tiene el Estudio de Detalle (N. 138.c).
- d) Se redactarán Planes Especiales para la ordenación de ámbitos calificados como sistema general en esta clase de suelo siempre que no se incluya su ordenación en Planes Parciales que ordenen Sectores contiguos.<sup>64</sup>

<sup>64</sup> Art. 30 del Reglamento de Planeamiento.

**212. Fase de equidistribución de cargas y beneficios. Cesiones de suelo.**

- a) Por cada Sector incluido en el suelo urbanizable programado se delimita una Unidad de Ejecución que podrá ser desarrollada en todo su ámbito o fraccionada en varias Unidades.

La ejecución de las Unidades de Ejecución se hará preferentemente mediante los sistemas de compensación y cooperación, y alternativamente, mediante el sistema de expropiación.

En cada una de las actuaciones delimitadas por el PGOU y el Programa de Actuación en esta clase de suelo se fijan con carácter preferente y alternativo los mecanismos concretos de gestión y ejecución (N. 219 y ss).

- b) Las cesiones que deberán verificarse en cada actuación con carácter gratuito se describen en el catálogo de actuaciones contenidas en el Programa de Actuación y, con carácter general, en esta clase de suelo en el apartado de Normas específicas de ordenación física del presente Título (N. 260).

**213. Fase de urbanización.**

El desarrollo de las Unidades de Ejecución (o Sectores) en esta clase de suelo requerirá la redacción obligatoria de un Proyecto de Urbanización (N 49).

**214. Fase de construcción, edificación e instalación de usos.**

- a) En esta clase de suelo, esta fase, supondrá el final del proceso de desarrollo urbano.

b) La edificación podrá realizarse de forma simultánea a la ejecución de la urbanización, en lo términos previstos en el artículo 33.1 del T.R. de la Ley del Suelo y con las garantías señaladas en los arts. 41 y 92 del Reglamento de Gestión.

**CAPÍTULO III. ACTUACIONES URBANÍSTICAS EN SUELO URBANIZABLE.**

**215. Actuaciones urbanísticas.**

- a) El PGOU delimita una serie de actuaciones urbanísticas para cubrir sus finalidades de ordenación en suelo urbanizable, a través de un catálogo materializado en fichas y contenido en el Programa de Actuación.
- b) Este Catálogo se aborda siguiendo los pasos ya descritos para el suelo urbano (N 143), si bien en suelo apto para la urbanización se simplifica la sistemática, ya que sólo es posible acometer dos clases de actuaciones: a través de *Unidades de Ejecución* (o Sectores) o a través de *Actuaciones Aisladas o desarrollo de sistemas generales*.

**SECCIÓN I. CLASIFICACIÓN.**

**216. Clasificación de las actuaciones en suelo urbanizable.**

- a) Las actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo se clasifican (N. 26):

1. Según la *clase de suelo*:

- Actuación en suelo urbanizable programado.
2. Según el *ámbito de ejecución*:
- Integral
  - Aislada
3. Según los *objetivos cubiertos* (Ver el contenido de la N. 144 a. 3).
4. En *función de la iniciativa*:
- Carácter público.
  - Carácter privado.
5. En *relación con las determinaciones de la ordenación urbanística*:
- Son necesarias siempre.
  - Características o principales y posibles o complementarias.
- b) La ficha donde se describe cada una de las actuaciones se estructura en los mismos apartados previstos para las contenidas en suelo urbano (N. 144.b).
- c) Las consideraciones de aprovechamiento parten de las calificaciones globales previstas en cada Zona por esta Normativa.
- d) En el cálculo del aprovechamiento tipo intervienen el coeficiente de Zona y de Sector establecidos según los criterios de estas Normas. El primer paso para el cálculo del aprovechamiento tipo es el cálculo en aprovechamiento lucrativo y materializable y el aprovechamiento medio del Sector (N. 250).
- e) Los criterios de valoración se fijan en la *Sección 8* y del *Capítulo IV* de este *Título*, y con carácter general, en lo que se refiere a valoraciones de suelo, en el *Capítulo VI* del *Título III*.

## SECCIÓN 2. DESCRIPCIÓN DE LAS ACTUACIONES DEFINIDAS POR EL PGOU EN ESTA CLASE DE SUELO. CATALOGO DE ACTUACIONES.

### **217. Catálogo de actuaciones.**

- a) El Catálogo de actuaciones incluye todas las acciones urbanísticas (N 25 y N 213) necesarias para incluir en suelo urbano nuevos desarrollos sobre parcelas que actualmente tienen características rústicas, sobre la base indicada en la propuesta de ordenación del PGOU.
- b) El Ayuntamiento sólo podrá delimitar nuevas actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo a través de un proceso de revisión del PGOU, e incluyendo en Programa, a través de la redacción de PAU, Áreas de suelo urbanizable no programado.

### **218. Fichero de actuaciones urbanísticas.**

El Programa de Actuación del PGOU contiene un fichero con todas las actuaciones delimitadas por el PGOU incluidas en los dos cuatrienios de programación.

### SECCIÓN 3. JUSTIFICACIÓN DEL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO PREVISTO PARA CADA ACTUACIÓN.

#### **219. Actuaciones urbanísticas y planeamiento necesario.**

- a) Los Sectores delimitados en esta clase de suelo requieren la redacción previa de un Plan Parcial. En los supuestos de Sectores incluidos dentro de un único Núcleo de Población colindante es posible la redacción de un sólo Plan Parcial que los abarque a todos.
- b) Los ámbitos de sistema general requerirán para su desarrollo la redacción de un Plan Especial o su inclusión en un Plan Parcial que ordene Sectores colindantes. Los propietarios de este suelo de sistemas generales, serán compensados sobre la base de sus derechos urbanísticos en Sectores desarrollados por Plan Parcial con excesos en los términos previstos por estas Normas.
- c) Para el desarrollo de Áreas de suelo urbanizable no programado será necesaria la redacción y tramitación, previa a la del Plan Parcial, de un PAU (Programa de Actuación Urbanística) en los términos previstos en la N. 30.d.

#### **220. Tramitación de planeamiento urbanístico de desarrollo.**

Las figuras de planeamiento urbanístico señaladas en la Norma anterior seguirán, esquemáticamente, los siguientes trámites.

- a) *Plan Parcial*.<sup>65</sup>
  - En los casos en que el Ayuntamiento lo estime conveniente será necesaria la aprobación de un Avance de Planeamiento y su exposición pública durante el periodo mínimo de un mes, para la presentación de sugerencias.
  - Aprobación inicial por el Ayuntamiento e información pública por periodo de un mes para la presentación de alegaciones.
  - Aprobación provisional por el Ayuntamiento.
  - Informes de organismos interesados.
  - Aprobación definitiva por la Comisión Provincial de Urbanismo. Publicación de esta aprobación.
- b) *Plan Especial*.<sup>66</sup>

Seguirán el trámite descrito en la N. 149. a.

### SECCIÓN 4. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DE LAS ACTUACIONES URBANÍSTICAS PREVISTAS POR EL PGOU.

#### **221. Catálogo de actuaciones y su gestión.**

Se determinan las formas de la fase de equidistribución de cargas y beneficios en cada una y las actuaciones previstas y programadas, abriendo la posibilidad a un tratamiento alternativo en los casos previstos en el Programa de Actuación.

<sup>65</sup> Art. 103 del T.R. y 115 del Reglamento de Planeamiento.

<sup>66</sup> Art. 103 del T.R. y 115 del Reglamento de Planeamiento.



**222. Desarrollo de Unidades de Ejecución.**

Los Sectores conforman Unidades de Ejecución. En el desarrollo del PGOU se podrá fraccionar esta Unidad en varias, siempre que con esto se facilite la gestión urbanística y se cumplan las cesiones de equipamientos y espacios libres de la unidad mayor, a la vez que se asegure la dotación de infraestructuras básicas (abastecimiento, saneamiento, etc.), garantizando el volumen de agua que le corresponda.

**223. Sistemas de actuación previstos. Criterios para su aplicación.**

- a) Se aplican los sistemas de actuación integrados previstos por la legislación urbanística y estas Normas (N. 37 y ss) en función de la dificultad material de la actuación (ya sea por los grandes costos iniciales, el fraccionamiento o no de la propiedad, u otros motivos).
- b) El sistema preferente será el de compensación, siendo alternativos, en primer lugar, el de cooperación, y por último, el de expropiación (en este caso por incumplimiento de las obligaciones urbanísticas, o bien porque desde el PGOU se estime como irrealizable por otro sistema).

**224. Compensación.**

- a) Las actuaciones propuestas para ser ejecutadas por el sistema de compensación, son las definidas en las correspondientes fichas del catálogo incluido en el Programa de Actuación.
- b) La tramitación de este sistema se señala en la N. 153. b.

**225. Cooperación.**

- a) Las actuaciones propuestas para ser ejecutadas por el sistema de cooperación, son las definidas en las correspondientes fichas del catálogo incluido en el Programa de Actuación.
- b) La tramitación de este sistema se señala en la N. 154. b.

**226. Expropiación.**

- a) Las actuaciones propuestas para ser ejecutadas por el sistema de expropiación son, en caso necesario, los ámbitos de sistema general.
- b) La tramitación de este sistema se señala en la N. 155. b.

**227. Ejecución asistemática. Obtención de sistemas generales.**

- a) Con carácter indicativo se determinan en el Programa de Actuación del PGOU los Sectores donde es posible la compensación de los propietarios afectados por sistemas generales en esta clase de suelo, si bien el Ayuntamiento podrá dirigir estas compensaciones en función de los intereses concretos de desarrollo y de la actitud de la iniciativa privada en la puesta en marcha del suelo urbanizable programado.
- b) En cualquier caso, el Ayuntamiento podrá adquirir el suelo para estos sistemas mediante expropiación, según lo expuesto en la Norma anterior.

**228. Sistemas generales como Actuaciones Aisladas.**

- a) Formalmente los ámbitos de sistema general incluidos en suelo urbanizable programado delimitan Actuaciones Aisladas, ligadas a los Sectores con los que teóricamente (por el carácter indicativo de esta agrupación), se puede desarrollar una compensación entre sus propietarios.
- b) Si se produjera esta compensación, haciendo innecesaria la expropiación, los propietarios de suelo afectado por sistemas generales serán incluidos como propietarios en la Junta de Compensación en los Sectores que se tramiten por este sistema o en el proyecto de reparcelación en los que se gestionan por sistema de cooperación.<sup>67</sup>

## SECCIÓN 5. URBANIZACIÓN.

**229. Catálogo de actuaciones y urbanización.**

En suelo urbanizable se urbanizarán todos los polígonos y las Actuaciones Aisladas (Sistemas generales) en que puedan disgregarse las actuaciones catalogadas, mediante la aprobación previa del correspondiente Proyecto de Urbanización (N 49).

El procedimiento para la aprobación de Proyectos de urbanización es el descrito en la N. 140.c.

**230. Entidades de Conservación.**

En las actuaciones previstas como Sectores será necesaria la constitución de Entidades de Conservación de la Urbanización (N. 59),<sup>68</sup> salvo que el Ayuntamiento estime conveniente la conservación a través de los servicios municipales. Esta condición quedará recogida en el Programa de Actuación del PGOU.

## SECCIÓN 6. CONSTRUCCIÓN, EDIFICACIÓN E INSTALACIÓN DE USOS.

**231. Edificación y catálogo de actuaciones.**

- a) En cada una de las actuaciones urbanísticas catalogadas y programadas previstas en esta clase de suelo se determinan, con carácter indicativo, las características de la construcción e instalaciones a realizar en función de las calificaciones globales asignadas a las Zonas.
- b) Las calificaciones globales no pueden ser alteradas por los Planes Parciales (o Especiales, en su caso), pero sí pueden proceder a reordenar el nivel pormenorizado o detallado en todos sus elementos.

**232. Condiciones particulares de usos y ordenanzas para la construcción, edificación e instalación de usos.**

Los Planes Parciales podrán configurar condiciones particulares de usos y ordenanzas de edificación distintas a las previstas en el Programa de Actuación del PGOU a través de sus ordenanzas específicas. En caso de que las ordenanzas de los Planes Parciales no hagan referencia a este apartado, serán de aplicación las condiciones contenidas en el PGOU (*Títulos VIII, IX y X* de esta Normativa).

<sup>67</sup> Arts. 76 y 157 del Reglamento de Gestión.

<sup>68</sup> Arts. 68 y 69 del Reglamento de Gestión.

## SECCIÓN 7. PLAZOS ESPECÍFICOS PARA EL DESARROLLO EN ESTA CLASE DE SUELO.

### **233. Plazos y fases de desarrollo del suelo urbanizable.**

- a) Con independencia del contenido de la N. 60 y ss., se establecen plazos máximos concretos para el desarrollo de las distintas fases de las actuaciones urbanísticas incluidas en el catálogo que se concretan en el Programa de Actuación del PGOU.
- b) Estos plazos se fijan con independencia, y subsidiariamente, del contenido del planeamiento urbanístico de desarrollo.

## **CAPÍTULO IV. RÉGIMEN URBANÍSTICO DE LA PROPIEDAD.**

### **234. Suelo urbanizable y régimen urbanístico de la propiedad.**

Las facultades del derecho de propiedad se ejercerán dentro de los límites y con el cumplimiento de los deberes establecidos en la legislación urbanística y en estas Normas para esta clase de suelo.

## SECCIÓN I. DERECHOS Y DEBERES DE LOS PROPIETARIOS EN SUELO URBANIZABLE.

### **235. Derechos y deberes de los propietarios en suelo urbanizable.**

El contenido genérico de las N.76 y ss del presente texto se concreta en esta clase de suelo según el contenido de las siguientes Normas.

### **236. Deberes.**

- a) Como deber previo en suelo urbanizable no programado, será necesaria la redacción del Programa de Actuación Urbanística que desarrolle y programe un Área de PAU en esta clase de suelo. El Programa de Actuación podrá ampliar las obligaciones de los propietarios en lo referente a cesiones de suelo para dotaciones, costos de urbanización, etc., en relación con lo contemplado en estas Normas para el suelo urbanizable programado.
- b) Tramitación y aprobación definitiva, por parte de la Administración, del Plan Parcial necesario para el desarrollo del Sector o Sectores, ámbito de la actuación urbanística en suelo urbanizable programado.
- c) Ejecución del correspondiente mecanismo de ejecución de cargas y beneficios.
- d) Cesión gratuita al Ayuntamiento de los terrenos destinados a viales, parques y jardines públicos, centros docentes y culturales, instalaciones deportivas y de recreo de carácter público, y dotaciones para otros servicios de carácter público, que el PGOU y el Programa de Actuación Urbanística considere necesaria, al servicio de la Unidad de Ejecución, según las características de la ordenación urbana contenida en estas Normas, en su defecto, según los módulos mínimos fijados en la N. 262.
- e) Cesión gratuita de terrenos destinados a sistemas generales incluidos en una Actuación Aislada, una vez que los propietarios de este suelo han compensado su derecho en Sectores con excesos de aprovechamiento.

- f) Cesión de suelo o posibilidad de edificación correspondiente al 15% del aprovechamiento del tipo de la única Área de Reparto que incluye a todos los Sectores y suelo de sistema general clasificados como suelo urbanizable.
- g) Cesión de suelo o posibilidad de edificación correspondientes a los excesos de aprovechamiento materializable en las parcelas con respecto al 85% del aprovechamiento tipo del Área de Reparto, siempre que estos excesos no se destinen a compensar a propietarios que no puedan materializar en sus parcelas los aprovechamientos susceptibles de apropiación.
- h) Costos de urbanización según el contenido de la N. 79. en proporción a los aprovechamientos que les corresponda (en función de su cuota de participación). Si en una actuación concreta los aprovechamientos permitidos fueran inferiores a los susceptibles de adquisición por el conjunto de los propietarios incluidos en ella, el Ayuntamiento podrá disminuir la carga de urbanización en una cuantía equivalente al valor del aprovechamiento no materializable.

A los efectos de cálculo de valores equivalentes se tendrán en cuenta los módulos de valoración de urbanización y de aprovechamiento urbanístico contenidos en estas Normas (N. 256). Si mediante esta reducción de costos de urbanización no pudiera compensarse íntegramente el valor de los aprovechamientos materializables, la diferencia deberá hacerse efectiva en otras Unidades de Ejecución (o Sectores) con excesos.

- i) Costos de urbanización y dotación de sistemas generales en proporción al servicio que estos prestan a las actuaciones o Sectores a desarrollar.<sup>69</sup>

Esta proporción se establece con carácter general y, cuando no se especifique otra cosa en los propios Planes Parciales, en un porcentaje global del 20 % del total de los costos de urbanización e instalación de estos sistemas, repercutido a prorrata entre los Sectores que se desarrollen en función del aprovechamiento realmente materializable (descontado, lógicamente, el suelo de Sistemas Generales).

- j) Deber de solicitar licencia de edificación y proceder a la edificación en los terrenos en los términos contenidos en las N. 80 y 81 y en los plazos fijados en esta Normativa.

### **237. Adquisición de facultades urbanísticas.**

La adquisición de facultades y derechos seguirá, en esta clase de suelo, el procedimiento general descrito en las N. 82 y ss.

## SECCIÓN 2. DIVISIÓN SISTEMÁTICA. RELACIÓN CON EL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.

### **238. División sistemática en suelo urbanizable.**

A los efectos señalados en la N. 87 se delimitan en suelo urbanizable los siguientes ámbitos:

- Núcleo de Población.
- Área de Reparto en suelo urbanizable no programado
- Área de Reparto en suelo urbanizable programado
- Área de PAU en suelo urbanizable no programado
- Sector
- Zona de calificación global
- Unidad de Ejecución
- Actuación Aislada
- Manzanas (de carácter indicativo, asimilables a manzanas de edificación).

<sup>69</sup> Cargas correspondientes a urbanización de Sistema General. Art. 63 del Reglamento de Gestión.

**239. Núcleo de Población.**

El suelo urbanizable se desagrega en los distintos Núcleos de Población, agregándose, como desarrollos, al suelo urbano delimitado. Esta clase de suelo en los distintos Núcleos de Población tienen las características descritas en el cuadro de la N. 88.

**240. Área de Reparto.**

- a) En suelo urbanizable no programado se define un Área de Reparto por cada Área de PAU (N. 90.a.).
- b) Todos los Sectores y ámbitos de sistema general delimitados por el PGOU en suelo urbanizable programado incluidos en un cuatrienio de programación conforman una única *Área de Reparto*.
- c) Este Área de Reparto tendrá un *único aprovechamiento tipo*, equivalente al medio de un cuatrienio, determinado en función de las *calificaciones globales* asignadas a cada Sector, las *intensidades globales* de estas calificaciones y los *coeficientes de ponderación de sus usos* (de Zona) asignado según las referencias al uso genérico del característico de la calificación. La determinación de este aprovechamiento se hará según los criterios establecidos en esta Normativa. (N. 249 y 250).

**241. Área de PAU y Sectores.**

- a) Siguiendo los criterios descritos en la N. 90., el PGOU delimita Áreas de suelo urbanizable no programado que deberán ser desarrolladas e incluidas en programación a través del correspondiente Programa de Actuación Urbanística (PAU).
- b) En estos ámbitos se define una delimitación precisa, los usos genéricos característicos y las incompatibilidades de usos precisas, y las intensidades máximas y mínimas de edificabilidad, así como las condiciones máximas de aprovechamiento tipo en cada Área (que no superará, en ningún caso, las de suelo urbanizable programado en su Área de Reparto con aprovechamiento tipo menor).
- c) Siguiendo los criterios descritos en la N. 90, el presente PGOU delimita Sectores en suelo urbanizable programado, cuyas características, extraídas del catálogo de actuaciones, se sintetizan en el Cuadro núm. 9.
- d) Los Sectores de suelo urbanizable programado tendrán, en esta clase de suelo, una densidad máxima de 75 viv/ha.
- e) Los Sectores y Áreas de PAU colindantes con la ribera del mar tendrán que respetar la servidumbre de protección establecida en la Ley de Costas. Preferentemente se situarán en estas Zonas de Protección los espacios libres previstos por los Planes Parciales, o los ámbitos de sistema general.<sup>70</sup>
- f) Al iniciarse la redacción de un Plan Parcial, la delimitación de Sectores establecida por el PGOU podrá ajustarse mediante levantamiento topográfico de mayor precisión, admitiéndose diferencias con lo expresado en un 5% (más o menos).

Si además se pretende incluir o excluir alguna propiedad para facilitar la gestión o la ordenación, ésta diferencia podrá llegar hasta un 10% (más o menos) de lo establecido en el Plan General.

<sup>70</sup> Arts. 23 y ss. de la Ley de Costas.



CUADRO 9. SECTORES EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO (PRIMER CUATRIENIO)  
(AREA DE REPARTO XXXVI)

SECTOR	LOCALIZACION (Núc. de Pob)	SUPERFICIE SECTOR (m2)	USO GLOBAL	EDIFICABIL. GLOBAL	SUPERFICIE CONST. (m2)	COEFICIENTE POND. USO	APROVECH. SECTOR (m2)	APROVECH. AR. REPARTO	APROV. TIPO AR. REPARTO
S-01	AGUADULCE	118.618	Residencial Unifamiliar	0,60	71.171	1,00	71.171		
S-02	AGUADULCE	75.486	Residencial Plurifamiliar	0,60	45.292	0,95	43.027		
S-04	CAMPILLO DEL MORO	59.953	Residencial Unifamiliar	0,60	35.972	1,00	35.972		
S-06	CAMPILLO DEL MORO	237.977	Residencial Unifamiliar	0,60	142.786	1,00	142.786		
S-11.1	EL PARADOR	34.515	Residencial Plurifamiliar	0,60	20.709	0,95	19.674		
S-11.2	EL PARADOR	19.843	Residencial Plurifamiliar	0,60	11.906	0,95	11.311		
S-13	LA ALGAIDA	82.021	Residencial Unifamiliar	0,60	49.213	1,00	49.213		
S-18	LAS SALINAS	189.434	Residencial Plurifamiliar	0,60	113.660	0,95	107.977		
S-19	LAS SALINAS	363.847	Residencial Plurifamiliar	0,60	218.308	0,95	207.393		
S-21	LAS SALINAS	81.034	Equip. Secundario-Comercial	0,50	40.517	1,05	42.543		
S-27	URBANIZACIONES	97.805	Residencial Unifamiliar	0,60	58.683	1,00	58.683		
S-33	CAMPILLO DEL MORO	100.877	Residencial Unifamiliar	0,60	60.526	1,00	60.526		
S-36	LAS SALINAS	82.432	Industrial	0,50	41.216	0,90	37.094		
S-39	URBANIZACIONES	72.082	Residencial Plurifamiliar	0,60	43.249	0,95	41.087		
S-42	CAMPILLO DEL MORO	48.502	Residencial Unifamiliar	0,60	29.101	1,00	29.101		
S-55	LAS SALINAS	2.114.996	Residencial Plurifamiliar	0,60	1.268.998	0,95	1.205.548		
<b>TOTAL</b>		<b>3.779.422</b>			<b>2.251.307</b>		<b>2.163.105</b>	<b>2.163.105</b>	<b>0,57</b>

SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO (SEGUNDO CUATRIENIO)  
(AREA DE REPARTO XXXVII)

SECTOR	LOCALIZACION (Núc. de Pob)	SUPERFICIE SECTOR (m2)	USO GLOBAL	EDIFICABIL. GLOBAL	SUPERFICIE CONST. (m2)	COEFICIENTE POND. USO	APROVECH. SECTOR (m2)	APROVECH. AR. REPARTO	APROV. TIPO AR. REPARTO
S-03	AGUADULCE	132.603	Residencial Unifamiliar	0,60	79.562	1,00	79.562		
S-23	CTRA. LA MOJONERA	63.814	Residencial Unifamiliar	0,60	38.288	1,00	38.288		
S-24	ROQUETAS PUEBLO	44.746	Residencial Unifamiliar	0,60	26.848	1,00	26.848		
S-35	LAS SALINAS	99.296	Industrial	0,50	49.648	0,90	44.683		
S-41	CAMPILLO DEL MORO	59.086	Residencial Unifamiliar	0,60	35.452	1,00	35.452		
<b>TOTAL</b>		<b>399.545</b>			<b>229.797</b>		<b>224.833</b>	<b>224.833</b>	<b>0,56</b>





**242. Zona de calificación global.**

- a) Según los criterios descritos en la N. 91. c, el presente PGOU delimita Zonas de calificación global en cada Sector, que se corresponden con una calificación global, y por lo tanto, con un uso característico (a nivel pormenorizado) y un esquema de compatibilidades y de usos complementarios, permitidos y prohibidos, además de con una intensidad de uso o edificabilidad global.
- b) Las Zonas y los Sectores descritos en el PGOU se transformarán en el proceso de desarrollo urbano, según se explica en la N. 91. d. de esta Normativa.
- c) Se asigna un coeficiente de ponderación de uso a cada zona, en función del encuadre en un uso genérico del característico de la calificación global, reflejando la mayor o menor rentabilidad de los usos, según el contenido concreto del cuadro de la N. 249.

**243. Unidad de Ejecución.**

En esta clase de suelo se delimitan Unidades de Ejecución con las características señaladas en N. 92. (específicamente el párrafo c), que coinciden con la delimitación del Sector.

**244. Actuaciones Aisladas.**

En esta clase de suelo se delimitan Actuaciones Aisladas para acometer sistemas generales con las características descritas en la N. 93. b.

**245. Manzana y parcela como objetivo del desarrollo del planeamiento parcial.**

- a) El PGOU establece manzanas en suelo urbanizable programado con las características descritas en la N. 94. c.
- b) No existe ordenación parcelaria a nivel del PGOU. Esta determinación es específica en los Planes Parciales y Especiales de desarrollo en esta clase de suelo.

**SECCIÓN 3. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO EN SUELO URBANIZABLE.****246. Aprovechamiento Urbanístico.**

- a) En suelo urbanizable programado, el PGOU, con asignación diferenciada de usos globales, intensidades globales y las condiciones intrínsecas de los Sectores (coeficientes de Sector), determina el aprovechamiento de cada Sector, que se materializará a través de la redacción de una Plan Parcial, en aprovechamientos lucrativos reales dentro de cada manzana.
- b) El *aprovechamiento de cada Sector* se determina calculando el aprovechamiento de las Zonas de calificación global que lo integran.
- c) El *aprovechamiento de cada Zona* es el resultado de multiplicar la *superficie de suelo afectada* por la calificación global, por la *intensidad de uso global* y por el *coeficiente de Sector* donde se integra la Zona (N 249).
- d) El *aprovechamiento de Sector* es la suma de los aprovechamientos de todas las Zonas que lo componen y se expresa en unidades de aprovechamiento (U.A.).

- e) En suelo urbanizable no programado no se define el aprovechamiento en los términos descritos en los párrafos anteriores. Se establece un uso genérico característico, los usos compatibles y los límites máximos y mínimos de intensidad. El Programa de Actuación Urbanística que desarrolle cada Área de PAU fijará el aprovechamiento tipo que, como máximo, será el menor del correspondiente a las dos Áreas de Reparto delimitadas en suelo urbanizable programado.

#### SECCIÓN 4. USOS Y EDIFICABILIDADES.

##### **247. Estructuración de los usos en el suelo urbanizable. Niveles de asignación.**

- a) El PGOU asigna usos globales en el suelo urbanizable programado (conformadores de calificaciones con la misma denominación).
- b) Los parámetros que definen los sectores se encuentran recogidos en los cuadros de características de sectores.  
En ellos, no se reflejan los usos pormenorizados grafiados en los planos de usos del suelo y especificados en el Programa de Actuación.

Los Planes Parciales que desarrollen los sectores se atenderán a las determinaciones de estos cuadros de características y también a las específicas que, con carácter general, se establecen para los usos globales.

Los usos pormenorizados (tipologías), grafiados en los planos y Programa de Actuación, pretenden orientar de forma genérica el desarrollo de los Planes Parciales. No obstante, estos documentos, es decir los Planes Parciales, son los competentes para proponer de forma precisa y definitiva la adjudicación detallada de los usos pormenorizados.

- c) La referencia abstracta de los usos globales son los usos genéricos (N. 98, b).
- d) En el suelo urbanizable no programado sólo se fijan usos genéricos, sin llegar a establecer calificaciones. Las calificaciones globales se determinarán, en todo caso, a través del Programa de Actuación Urbanística (PAU).

##### **248. Usos genéricos. Referencia de usos característicos del uso global. Coeficientes de ponderación o Zona.**

- a) La calificación global tiene una referencia abstracta en el uso genérico, sobre la base de la combinación de usos posibles dentro cada calificación global.
- b) El uso característico genérico incluido en un uso global (con un porcentaje de superficie construida mínima de este uso en la calificación global), y los porcentajes de uso compatible o permitido (N.335), establecen el coeficiente de ponderación de cada *uso global (coeficiente de zona)*.
- c) Los *coeficientes de ponderación* o Zona que habrá que tener en cuenta en el suelo urbanizable programado son los contemplados en el cuadro de la N. 249.
- d) El cálculo de aprovechamiento en el suelo con calificación residencial de vivienda de protección pública, estará afectado por los coeficientes que se especifican en el cuadro de la N.249. Estos coeficientes permitirán una mejora del aprovechamiento, en aquellas áreas donde califiquen, en un 5% en V.P.T. y similares, y un 10% en V.P.O. y similares.

Para la comprobación de la protección oficial a la que está sometido, se presentará, junto con la solicitud de la licencia de Primera Ocupación, la calificación definitiva que ampare como tal a la edificación.

Las protecciones establecidas por el PGOU son la de V.P.O. y V.P.T.; cualquier otro régimen de protección que se precise deberá ser homologado a los anteriormente citados.

- e) Los coeficientes de Zona fijados en la N. 249 son indicativos, a los efectos de los cálculos de las fichas del catálogo de actuaciones. Estos coeficientes se verán alterados si se promocionan viviendas sociales en los términos del párrafo anterior, o se produce una transformación de usos en los términos de la N. 247.

**249. Calificaciones Globales. Usos y Edificabilidades.**

- a) El PGOU define las siguientes calificaciones globales en el suelo urbanizable programado asignadas a las distintas Zonas delimitadas gráficamente, representadas por las siguientes edificabilidades, usos globales.
- b) Las características y funciones de los usos globales están descritas en la N. 318 y ss.

**CUADRO NORMA 249**

	Edificabilidad	Coef. Pond. o Zona	V. Protección Pública Equip. Cesión		
			V. LIBRE	VPO	VPT
<b>1. Uso genérico residencial</b>					
USOS GLOBALES					
Desarrollos Plurifamiliares	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,95	0,85	0,90	
Desarrollos Unifamiliares	0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,00	0,95	0,95	
<b>2. Uso genérico industrial y de almacenaje</b>					
USOS GLOBALES					
Zona Industrial y almacén	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,90	--		
Polígono especializado	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,90	--		
<b>3. Uso genérico equipamiento secundario</b>					
USOS GLOBALES					
Z. de equip. secundario mixta	0,70 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,05	--		
Zona comercial	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,05	--		
Zona administrativa	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,05	--		
Zona hotelera	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,05	--		
Zona recreativa	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,05	--		
Zona de aparcamientos	0,75 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	1,05	--		
<b>4. Uso genérico equipamiento primario</b>					
USOS GLOBALES					
Zona de equipamientos comunitarios	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,50	0,00		
Zona deportiva	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,50	0,00		
Zona institucional	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,50	0,00		
Zona hospitalaria	0,50 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,50	0,00		
Zona de equip. e instit. autónoma	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,50	0,00		
Z. de transporte y comunicaciones	0,25 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,50	0,00		
Zona de infraestructuras	0,20 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	0,50	0,00		

**250. Compatibilidad de usos.**

- a) El desarrollo de usos posibles a partir del uso global por el correspondiente Plan Parcial, tiene que partir de los esquemas de compatibilidades de usos contemplados en la N. 335 y siempre que se respete la composición de usos genéricos mínimos característicos o principales establecidos en estas Normas.
- b) Si los Planes Parciales contemplan usos y tipologías pormenorizados o detallados no descritos en estas Normas, deberán definir esquemas de compatibilidades propios, siempre que en éste se respete la composición de usos genéricos para cada Zona.
- c) El esquema de usos globales y su desarrollo en usos pormenorizados responde a un planteamiento integral que trata de abarcar todas las posibilidades, aunque en el PGOU no se califiquen con alguno de los usos previstos. Las posibilidades están abiertas para posibles acciones de transformación de usos, revisiones o modificaciones del PGOU.

**251. Transformación de usos.**

- a) Los usos globales asignados a cada Zona pueden ser transformados por el Plan Parcial que desarrolle el Sector, siempre que se corresponda con otro de un mismo uso genérico característico o principal y el resultado del aprovechamiento de la Zona propuesta (superficies de suelo x edificabilidad x coeficientes de zona), sea igual que el de la Zona prevista por el PGOU. (Si cambia el coeficiente de Zona o ponderación se podrá alterar, consecuentemente, el coeficiente de edificabilidad para no alterar el aprovechamiento).
- b) Esta operación no requerirá la tramitación de un *Estudio de Transformación*, ya que puede ser asumida por el propio Plan Parcial.

## SECCIÓN 5. CALCULO DEL APROVECHAMIENTO TIPO.

**252. Aprovechamiento de cada Sector.**

- a) El aprovechamiento de cada Sector de suelo urbanizable programado se calcula según se describe en la N. 246.
- b) Las Actuaciones Aisladas que delimitan sistemas generales se consideran a estos efectos Sectores de aprovechamiento cero.

**253. Cálculo del aprovechamiento tipo.**

El aprovechamiento tipo de cada Área de Reparto delimitada en suelo urbanizable programado (todos los Sectores y las Actuaciones Aisladas delimitadas), se determina dividiendo la suma del aprovechamiento de todos los Sectores de cada Área de Reparto (aprovechamiento lucrativo, según la Norma anterior) por la superficie total del Área de Reparto (donde se incluyen Sectores y Actuaciones Aisladas), expresada en Unidades de Aprovechamiento por m<sup>2</sup> de suelo (U.A./m<sup>2</sup>).

## SECCIÓN 6. APROVECHAMIENTO MATERIALIZABLE POR LOS PROPIETARIOS.

**254. Aprovechamiento susceptible de apropiación.**

- a) El aprovechamiento susceptible de apropiación por el titular de un terreno en suelo urbanizable programado será el resultado de referir a su superficie el 85% del aprovechamiento tipo de la única Área de Reparto. (Donde esté incluido dentro de un Sector o dentro de una Actuación Aislada).
- b) El aprovechamiento atribuible a esta clase de suelo, cuando esté destinado a sistemas generales o se trate de un Sector (Unidad de Ejecución) que se van a desarrollar, tanto en uno como en otro caso, por el sistema de expropiación, será el resultado de referir a su superficie el 50% del aprovechamiento tipo del Área de Reparto.

**255. Desajustes entre el aprovechamiento susceptible de apropiación y el aprovechamiento realmente materializable.**

- a) Cuando los aprovechamientos materializables en un Sector (Unidad de Ejecución), según las condiciones de las calificaciones globales, excedan de los aprovechamientos susceptibles de apropiación por el conjunto de los propietarios incluidos en ella, los excesos corresponderán al Ayuntamiento.
- b) Dichos excesos podrán destinarse a compensar:
  - A propietarios de terrenos destinados a sistemas generales.
  - A propietarios incluidos en Sectores con aprovechamiento lucrativo real inferior al 85% del aprovechamiento tipo del Área de Reparto.
- c) Cuando exista conformidad de los propietarios de un Sector deficitario, el Ayuntamiento podrá transformar las compensaciones de aprovechamientos lucrativos reales por el precio equivalente al valor del aprovechamiento no materializable.
- d) Cuando los aprovechamientos permitidos fueran inferiores a los susceptibles de adquisición por el conjunto de propietarios de un Sector se podrá reducir la carga de urbanización en cuantía equivalente al valor del aprovechamiento no materializable. Si mediante esta reducción no pudiera compensarse íntegramente el valor del aprovechamiento materializable, la diferencia se podrá hacer efectiva en otros Sectores que se encuentren en situación inversa o mediante el abono en metálico de su valor urbanístico, a elección del Ayuntamiento (en concordancia con lo expuesto en el párrafo anterior).

**256. Relación con las técnicas de equidistribución de cargas y beneficios.**

Las posibles compensaciones intersectores y de Actuaciones Aisladas de sistema general y Sectores se harán en los casos que determine el Ayuntamiento, teniendo en cuenta las directrices de estas Normas, incluyendo, dentro del sistema de actuación correspondiente a los Sectores con excesos, a los propietarios de terrenos exteriores que tengan que compensarse.<sup>71</sup>

**257. Relación con las cesiones de aprovechamiento al Ayuntamiento.**

En los casos de procederse a compensar los defectos de aprovechamiento en metálico, se tendrán en cuenta las cesiones de aprovechamiento adquiridas por el Ayuntamiento, que puedan transformar su valor en metálico.

<sup>71</sup> Arts. 76 y 157 del Reglamento de Gestión.

**258. Condiciones de actuación en esta clase de suelo mientras no se redacte el correspondiente Plan Parcial.**

En el suelo urbanizable, mientras no se desarrollen los respectivos Planes Parciales, cada propietario podrá actuar individualmente en su parcela con los límites establecidos en el suelo no urbanizable de Protección General Regular y por el art. 136. del T.R.

**SECCIÓN 7. CRITERIOS DE VALORACIÓN DEL SUELO Y OTROS ELEMENTOS.  
RELACIÓN CON EL DESARROLLO DE CADA SECTOR.**

**259. Valoración del suelo y otros elementos.**

- a) A los efectos del desarrollo de los Sectores y Actuaciones Aisladas delimitados en esta clase de suelo, el valor de éste se fijará según los criterios descritos en la N. 102.
- b) Las plantaciones, obras, edificaciones e instalaciones que existan en el suelo y hayan de ser destruidas para la ejecución del planeamiento urbanístico, se justipreciarán con independencia del mismo e incrementarán con su cuantía el valor total del inmueble.
- c) En la justificación de los costos para el desarrollo del Sector habrá que considerar, además, los elementos enumerados en la N. 198, c. y sus módulos de valoración.
- d) El desarrollo urbano de los Sectores delimitados tendrá que ser rentable en los términos previstos en la Norma.

**CAPÍTULO V. NORMAS ESPECÍFICAS DE ORDENACIÓN FÍSICA.**

**260. Ordenación física en suelo urbanizable.**

- a) Las actuaciones que se lleven a cabo en esta clase de suelo, en desarrollo y ejecución del PGOU, se ajustarán a lo previsto en las presentes Normas. Para materializar las calificaciones globales previstas, o en todo caso, el aprovechamiento materializable por los propietarios, las actuaciones públicas o privadas, deberán atender a las propuestas contenidas en los planos del PGOU, en aquellos casos en los que se haya detallado dicha ordenación, especialmente en lo referente al diseño del espacio público en general.
- b) Los planos de ordenación del PGOU contienen las siguientes determinaciones para esta clase de suelo:
  - Delimitación de manzanas agrupadas en Zonas de calificación global o Sectores.
  - Viario y calles (espacios libres en general).
- c) Estas determinaciones de ordenación puede ser modificadas, previa justificación por el Plan Parcial en desarrollo del correspondiente Sector.
- d) La ordenación física en esta clase de suelo respetará las condiciones impuestas con carácter general, por el *Título IV* de esta Normativa.
- e) En todo caso, los Planes Parciales tratarán de integrar su trazado y ordenación interior en el trazado del conjunto del Núcleo de Población donde se sitúen. A estos efectos deberá analizarse el nuevo trazado en ámbito superior al del propio Sector para posibilitar esta integración.

**261. Graduación del viario y el espacio público propuesto. Definición de alineaciones y rasantes.**

- a) Se establecen tres grados distintos de calles y vías en esta clase de suelo.
- b) El viario de primer orden delimitado (considerado como sistema general), justifica la separación en Sectores. Podrá ser ajustado por los Planes Parciales de Sectores afectados por él, y no podrá suprimirse, salvo que se tramite una revisión del PGOU (N. 8).
- c) El viario representado por el PGOU, o el fijado por los futuros Planes Parciales, tendrán que respetar los estándares contemplados en esta Normativa.
- d) Los Sectores que limiten con la servidumbre de protección de la ribera del mar o con la zona de dominio público, deberán permitir calles de acceso rodado al mar, separadas un máximo de 500 m.l., y calles de acceso peatonal separadas un máximo de 200 m.l. <sup>72</sup> Los Planes Parciales podrán modificar el trazado propuesto por el PGOU, respetando siempre estas condiciones.

**262. Alturas de la edificación.**

Los Planes Parciales definirán esta condición, pero respetando la máxima altura propuesta, con carácter general, para la tipología de ordenación prevista o desarrollada específicamente por el Plan Parcial.

**263. Reservas del suelo para espacios libres y equipamiento de sistema local.**

En las actuaciones delimitadas en esta clase de suelo se establecen estándares de reserva y cesión obligatorio de suelo, según lo fijado por esta Normativa, respetando como mínimo los estándares del Anexo del Reglamento del Planeamiento.

**264. Reservas de suelo para sistema general.**

Una vez compensados o expropiados los terrenos incluidos en Actuaciones Aisladas para sistemas generales en esta clase de suelo, éstos pasan a ser de dominio público, total o parcialmente, según el proceso de equidistribución de cargas y beneficios y, por lo tanto, se consideran como reservas de suelo de cesión obligatoria (Ver CUADRO 10).

---

<sup>72</sup> Art. 28.2. de la Ley de Costas.

**CUADRO 10. RESERVAS DE SUELO PARA EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES EN SUELO URBANIZABLE.**

1. Usos Residenciales	% de la superficie total de suelo	Edificabilidad permitida m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>A.- Unidad Elemental (hasta 250 viv.)</b>		
1.1. Espacios libres y zonas verdes	10	
1.2. Equipamientos primarios de cesión	6	1,67
1.3. Viario	30	
<b>B.- Unidad Básica (entre 250 y 500 viv.)</b>		
1.1. Espacios libres y zonas verdes	10	
1.2. Equipamientos primarios de cesión	11	0,91
1.3. Viario	30	
<b>C.- Unidad Integrada (entre 500 y 1.000 viv.)</b>		
1.1. Espacios libres y zonas verdes	10,5	
1.2. Equipamientos primarios de cesión	12	0,83
1.3. Viario	30	
<b>D.- Más de 1.000 viviendas</b>		
1.1. Espacios libres y zonas verdes	10,5	
1.2. Equipamientos primarios de cesión	14,5	0,69
1.3. Viario	30	
<b>2. Usos Industriales y almacenaje</b>		
	m <sup>2</sup> de suelo por 150 m <sup>2</sup> construidos	Edificabilidad permitida m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>2.1. Espacios libres y zonas verdes</b>		
2.1.1. Jardines	15	
2.1.2. Area de juego	3	
2.1.3. Otros	3	
<b>2.2. Equipamiento primario de cesión</b>		
2.2.1. Deportivo	3	0,50
2.2.2. Sociocultural.	2	0,75
2.2.3. Servicios colectivos	2	0,75
2.2.3. Transporte-comunicaciones e infraestructuras	1	0,50
<b>TOTAL</b>	<b>29</b>	
<b>3. Equipamiento secundario</b>		
	m <sup>2</sup> de suelo por 100 m <sup>2</sup> construidos	Edificabilidad permitida m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
<b>3.1. Espacios libres y zonas verdes</b>		
3.1.1. Jardines	15	
3.1.2. Area de juego	3	
3.1.3. Otros	3	
<b>3.2. Equipamiento primario de cesión</b>		
3.2.1. Deportivo	6	0,50
3.2.2. Asistencial	1	0,75
3.2.3. Sociocultural/Serv. Colectivos	3	0,75
3.2.4. Transporte-comunicaciones e infraestructuras	1	0,50
<b>TOTAL</b>	<b>32</b>	



**265. Tipologías de edificación.**

- a) Los Planes Parciales, cuando desarrollen en detalle las tipologías de ordenación y edificación para las manzanas previstas por ellos, se referirán, preferentemente, a las tipologías contempladas en el *Título X, Capítulo IV* de esta Normativa (Condiciones particulares de las distintas tipologías edificatorias).
- b) Sin embargo, los Planes Parciales podrán introducir, previa justificación de su conveniencia, idoneidad y adecuación a la ordenación propuesta en el entorno, nuevas tipologías edificatorias que deberán describir en todos sus aspectos en sus ordenanzas.

**266 Normas de higiene.**

En esta materia, los Planes Parciales habrán de estar al contenido del *Capítulo VI del Título X* de esta Normativa, el de las Ordenanzas de Edificación en general para cada tipología y calificación y, específicamente, a las condiciones impuestas por las ordenanzas municipales sobre la materia.

## **TÍTULO VII: NORMAS PARTICULARES EN SUELO NO URBANIZABLE.**

### **267. Normas particulares.**

- a) El presente *Título* contempla las Normas específicas aplicables al suelo clasificado como no urbanizable, desarrollando las Normas generales, según el esquema siguiente:
  - Zonificación, especificando los distintos ámbitos de protección.
  - Actuaciones posibles y procedimiento para su ejecución.
  - Condiciones relativas a la ordenación física de las distintas Zonas.
  - Normas específicas para tramitaciones en esta clase de suelo, además de su desarrollo posible a través de figuras de planeamiento específico.
- b) Se introduce un *Capítulo* previo que versa sobre la definición y ámbito de aplicación de esta clase de suelo.

### **CAPÍTULO I. DEFINICION Y ÁMBITO DE APLICACION.**

#### **268. Definición.**

- a) Dentro del término municipal de Roquetas de Mar, se considera suelo no urbanizable a aquel que queda fuera de las clasificaciones de suelo urbano y suelo urbanizable, una vez efectuada la delimitación de estas clases de suelo.
- b) Constituyen suelo no urbanizable los terrenos del término municipal que se quieren preservar de la urbanización o no son aptos o necesarios para albergar, en forma generalizada, las demandas que se deriven del desarrollo urbano posible.
- c) Siguiendo el esquema previsto en el art. 12 del T.R. el suelo no urbanizable se puede considerar como ordinario y protegido. Partiendo de dos claros conceptos:
  - 1) Se considerará como suelo no urbanizable ordinario, el que no es necesario en la actualidad en función de las previsiones de Urbanización.
  - 2) Se considerará como suelo no urbanizable protegido, el que por sus cualidades intrínsecas así se clasifique por sus condiciones agrícolas, forestales, paisajísticas, ecológicas y sectoriales.
- d) Asimismo deberá coordinarse esta estructura con los condicionamientos y normativas de marco más amplio (Normas Complementarias Provinciales en suelo no urbanizable, Plan Especial de Protección del Medio Físico y Catálogo de la Provincia de Almería, etc.).

#### **269. Ámbito de aplicación y alteraciones en sus límites.**

- a) El presente *Título* normativo será de aplicación a las actuaciones en las distintas Zonas que integran el suelo designado como no urbanizable.
- b) Toda alteración en los límites del suelo no urbanizable y en todas sus Zonas, será considerada revisión del PGOU, y por lo tanto sujeta al procedimiento previsto en estas Normas (-N.8 -).
- c) El suelo no urbanizable constituye un estado final en sí mismo durante el período de vigencia del PGOU.

- d) Las construcciones e instalaciones actualmente existentes en suelo no urbanizable se asumen por el PGOU (siempre que no sean el resultado de una infracción urbanística), y no quedan por tanto fuera de ordenación a los efectos de mantenimiento y conservación. Las ampliaciones sólo serán autorizadas en las Zonas en las que el PGOU lo permita y, siempre que no superen el límite máximo de edificación establecido por ellas, en cada caso.

## **CAPÍTULO II. ZONIFICACION.**

### **270. Zonificación.**

- a) A tenor de las consideraciones de las Normas anteriores, se establecen, dentro del suelo no urbanizable, diferentes grados de protección, que conllevan una mayor o menor flexibilidad en cuanto a aprovechamientos, edificaciones e instalaciones, y usos permitidos o prohibidos dentro de las distintas Zonas.
- b) Se delimitan cuatro Zonas, algunas de las cuales se subdividen en subzonas donde se matizan las condiciones de cada una de ellas:

#### SUELO PROTEGIDO:

1. Zona de *Protección Especial*.
  - Agrícola: Cultivo de enarenado o invernadero.
  - Interés Ecológico: Parajes Naturales.
2. Zona de *Protección Integral*.
  - Paisajístico: Acantilados de Aguadulce y Sierra Litoral.
  - Vías Pecuarias.
3. Zonas de *Protección de Legislación Especial*.
  - Arqueológica.
  - Marítimo-Terrestre.

#### SUELO DE PROTECCION GENERAL:

4. Zonas de *Protección General*.
  - Construcciones destinadas a explotaciones agrícolas.
  - Construcciones e instalaciones vinculadas a obras públicas.
  - Instalaciones de utilidad pública o interés social.
  - Vivienda Unifamiliar ligada a medios de producción, rural o agrícola.

### **271. Zona de Protección Especial.**

Tendrán la consideración de Zonas de Protección Especial aquellas Zonas delimitadas como de Interés Agrícola y Ecológico.

### **272 Agrícola: Cultivo de enarenado o invernadero.**

- a) Son Zonas de cultivo intensivo de muy alto valor productivo, en las que se pretende mantener o mejorar los usos agrícolas existentes, elevando las condiciones higiénico-sanitarias de la explotación.

- b) En estas Zonas pueden transformarse los aprovechamientos existentes, pero se limita al máximo la actividad edificatoria, excluyendo la construcción de edificios destinados totalmente a viviendas.
- c) Las construcciones que se pueden establecer en este suelo son, fundamentalmente, las de almacenes destinados a los productos procedentes de la explotación y depósitos que sean necesarios para los cultivos.
- d) Estas instalaciones se regularán en sus aspectos concretos a través de un Plan Especial de Protección de los Huertos y Cultivos y Mejora del Medio Rural, según el contenido de los arts. 81 y 82 del R.P., justificado por la importancia que en el término municipal representan los cultivos mediante plásticos y el impacto que sobre su entorno puede ocasionar su edificación incontrolada.

### **273. Interés Ecológico. Parajes naturales.**

- a) Se delimita dentro de esta Zona parte del ámbito denominado "Los Cerrillos", incluido dentro del término municipal de Roquetas. Este ámbito se incorpora al Paraje Natural Punta-Entinas-Sabinar, clasificado como tal por la Ley Andaluza, por la que se aprueba el inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección.<sup>73</sup>
- b) Según dicha Ley, son Parajes Naturales aquellos espacios que se declaren como tales en atención a las excepcionales exigencias calificadoras de sus singulares valores, y con la finalidad de atender a la conservación de su flora, fauna, constitución geomorfológica, especial belleza u otros componentes de muy destacado rango natural.
- c) Las actividades tradicionales que se realicen en este ámbito podrán continuar su ejercicio, siempre que no pongan en peligro los valores naturales objeto de protección. Las actividades distintas de las anteriores deberán ser autorizadas por la Agencia de Medio Ambiente.<sup>74</sup>
- d) Se exigirá la justificación, mediante *Estudio de Impacto Medio Ambiental*, de todas las obras que deban realizarse, y en especial, de las destinadas a la corrección de cuencas o creación o ampliación de la red viaria; también será exigible dicho estudio cuando se pretenda transformar usos agrícolas existentes.

### **274. Zona de Protección Integral.**

- a) Se incluye dentro de esta Zona el territorio situado alrededor de las estribaciones de la Sierra de Gádor (Acantilados de Aguadulce y Sierra litoral), no clasificado como suelo urbano o urbanizable.
- b) No se permite ninguna actividad constructiva en esta Zona, ni se admite la transformación o intensificación de los aprovechamientos existentes.
- c) En esta Zona se permitirán actividades turísticas que no supongan impacto medioambiental o físico, y se prohíbe la implantación de instalaciones o la realización de obra alguna.
- d) El PGOU delimita la existencia y extensión de cañadas, coladas, cordeles, vendas y abrevaderos, que se señalan como veredas peatonales en el plano correspondiente.

<sup>73</sup> Art. 15 de la Ley Andaluza de Espacios Naturales.

<sup>74</sup> Art. 10 de la Ley Andaluza de Espacios Naturales.

e) El planeamiento territorial y urbanístico delimita como áreas de especial protección en Suelo No Urbanizable las vías pecuarias (Art. 17, Sec. 1a., Cap. II, Tit. I del T.R.). Estas estarán sujetas al grado de Protección Especial, quedando prohibida la ocupación definitiva o interrupción de las mismas.

- **Primero:** se indica la Clasificación de las Vías Pecuarias del Municipio quedando incluida en el Plan General de Ordenación Urbana, según Orden de 30 de Junio de 1966 por la que se aprueba la clasificación de las vías pecuarias existentes en el término municipal de Roquetas de Mar, provincia de Almería.

Nº	DENOMINACION	Legal	ANCHURA	
			Propuesta	Sobrante
A) Vías pecuarias necesarias				
1.-	VEREDA DEL ENIX.	20,89	20,89	---
B) Vías pecuarias excesivas				
2.-	CAÑADA REAL DE LA COSTA.	75,22	15	60,22
3.-	CAÑADA REAL DE LA ROMERA.	75,22	15	60,22
4.-	CORDEL DEL ALGARROBO	37,61	15	22,61
5.-	CORDEL DE LA MARTINICA	37,61	15	22,61
6.-	CORDEL DE LA NORIETILLA	37,61	15	22,61
7.-	COLADA DEL PASO DE LA COSTA	Variable	Variable	Variable

- **Segundo:** en aquellos tramos de vías pecuarias afectados por situaciones topográficas, alteraciones por el transcurso del tiempo en cauces fluviales o marítimos, paso por zonas urbanas o situaciones de derecho previstas en el artículo segundo del Reglamento de Vías Pecuarias, la anchura de tales tramos será definitivamente fijada al practicarse el deslinde.

- **Tercero:** una vez realizado el deslinde y amojonamiento de las vías pecuarias necesarias, así como el deslinde, amojonamiento y parcelación de las excesivas, se establecerá que el sobrante no podrá ser ocupado por pretexto alguno, en tanto no sea legalmente enajenado.

### **275. Zonas de Protección de Legislación Especial.**

Se considera también suelo no urbanizable a las *Zonas de dominio público* contempladas en la Ley 22/88 de Costas, a la *Zona denominada Yacimiento de Turaniana* (delimitación definitiva por Cultura), considerada como Zona Arqueológica/Bien de Interés Cultural al amparo de la Ley 16/85 sobre Patrimonio Histórico-Español y a la *Zona denominada Yacimiento de Los Castillejos* (delimitación definitiva por Cultura).

### **276. Zona Arqueológica.**

a) Las Zonas delimitadas como arqueológicas serán objeto de redacción de un Plan Especial de Protección para el cumplimiento de las obligaciones establecidas por la Ley 16/85. Este Plan establecerá para todos los usos públicos el orden prioritario de su instalación en los edificios y espacios que sean aptos para ello. Hasta la aprobación de este Plan Especial el otorgamiento de licencias en esta Zona requerirá resolución favorable de la Administración competente.<sup>75</sup> En

<sup>75</sup> La Administración competente en materia de Patrimonio Histórico en Andalucía es la Consejería de Cultura. El artículo 13.27 de la Ley Orgánica 6/1981, de 30 de diciembre del Estatuto de Autonomía para Andalucía establece la competencia exclusiva de la Comunidad Autónoma en materia de Patrimonio Histórico, Artístico,

todo caso, no se permitirá el trazado de nuevas alineaciones, alteraciones en la edificabilidad, parcelaciones o agrupaciones.

- b) Queda prohibida la colocación de cualquier clase de publicidad comercial, así como cables, antenas y conducciones aparentes en esta Zona.
- c) Quedan expresamente prohibidas las obras contempladas en el art. 76 de la L.P.H.E.

#### **277. Bienes de dominio público marítimo-terrestre.**

- a) Se consideran suelo no urbanizable los bienes de dominio público marítimo-terrestre, según la clasificación y definiciones contenidas en los arts. 3,4 y 5 de la Ley de Costas.
- b) Estos terrenos son de propiedad demanial del Estado. Se prohíbe cualquier tipo de edificación o utilización de este terreno, salvo los previstos expresamente en los arts. 31 y ss. de la Ley de Costas.

#### **278. Zona de Protección General.**

Esta Zona de suelo no urbanizable se considera como suelo no urbanizable común, caracterizado por permitir acciones orientadas al mantenimiento de las actividades propias específicas del suelo rústico, según lo establecido en el art. 16 del T.R.:

- Explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza y destino de la finca.
- Ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.

#### **279. Edificios e instalaciones de utilidad pública e interés social y Suelo Agrícola.**

- a) En esta Zona es posible la construcción de edificios e instalaciones *de utilidad pública e interés social* que, aunque estrechamente ligados a los Núcleos de Población, han de emplazarse en medio rural. También es posible la ubicación de instalaciones de uso social, recreativo y deportivo que por su naturaleza, carácter, tamaño, etc., exijan situarse también en medio no urbano, y las instalaciones de campings sujetas a igual autorización que las anteriores.<sup>76</sup> La utilidad pública o interés social se determinará en cada caso según el contenido de la legislación específica y, cuando no sea consecuencia directa de una declaración legal, podrá ser objeto de tal estimación por parte del Pleno Municipal, mediante acuerdo de la mayoría absoluta de sus miembros (procedimiento del art. 16.3.2. del T.R.).
- b) Se consideran también como acciones posibles en esta clase de suelo las instalaciones y utilidades de carácter eventual, como ferias, exposiciones, circos y otros similares que necesiten situarse en las afueras de los Núcleos de Población.

### **CAPÍTULO III. ACTUACIONES POSIBLES EN SUELO NO URBANIZABLE.**

#### **280. Situaciones y condiciones de las actuaciones.**

- a) El suelo no urbanizable no ofrece una única situación. En él se pueden distinguir diversas realidades, unas normales y otras contrarias e irregulares en relación con el contenido del PGOU.

---

Monumental, Arqueológico y Científico,... y el art. 6 al de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español determina que se entenderán como organismos competentes para la ejecución de la Ley "los que en cada Comunidad Autónoma tengan a su cargo la protección del Patrimonio Histórico".

<sup>76</sup> Según el procedimiento del art. 44 del Reglamento de Gestión.

- b) Toda actuación en suelo no urbanizable tendrá que referirse a la parcela rústica catastral correspondiente (parcelario rústico actual), de forma que quede así afectada en su totalidad, en previsión de futuras actuaciones sobre la misma. Este parcelario podrá ser alterado en la Zona de Protección General hasta conformar la parcela unidad mínima de cultivo.
- c) Las *actuaciones posibles y prohibidas* en cada Zona de esta clase de suelo serán las previstas por estas Normas.

## SECCION 1. PROHIBICION DE FORMACION DE NUCLEO DE POBLACION.

### **281. Prohibición de formación de Núcleos de Población.**

Con objeto de preservar al suelo no urbanizable del proceso de desarrollo urbano, se prohíbe la formación de Núcleos de Población en esta clase de suelo.

### **282. Concepto de Núcleo de Población.**

- a) Se entiende como *Núcleo de Población* aquel que está constituido al menos por diez edificaciones de entidad urbana contiguas y lo suficientemente próximas que formen calles, plazas u otras vías urbanas. De forma más precisa, se considera Núcleo de Población al asentamiento residencial, industrial o de otros usos propios de calificaciones urbanísticas del suelo urbano y urbanizable delimitado por el PGOU, que genera necesidades asistenciales y de servicios urbanísticos comunes de agua, electricidad, accesos rodados y alcantarillado, simultáneamente, no vinculados a la producción agraria, y que pueden ser susceptibles de conformar suelo urbano, según los criterios de delimitación de esta clase de suelo establecidos en las presentes Normas (N. 134).
- b) Según el párrafo anterior, el concepto Núcleo de Población integra tres elementos definidores:
  - *Concentración de población.*
  - *Concentración de materialización de actividades.*
  - *Dotación de servicios y/o infraestructuras.*
- c) Cuando no se den estos requisitos, las agrupaciones de edificación tendrán la consideración de *rurales diseminados*, cuyos caracteres típicos son la ausencia de enlaces urbanos entre ellos y su vinculación a familias rurales, con la actividad económica principal desarrollada en el Sector primario. En el Término Municipal de Roquetas de Mar se admiten como Núcleos Rurales (que no forman Núcleos de Población) a las agrupaciones localizadas diseminadamente de un máximo de diez viviendas o edificaciones diferenciadas.

En relación a la vivienda agrícola y edificación complementaria., según el art. 16 del T.R. de la Ley del Suelo, se transcribe que: "No se podrán realizar otras construcciones que las destinadas a explotaciones agrícolas que guarden relación con la naturaleza, extensión y utilización de la finca y se ajusten en su caso a los planes o normas de los órganos competentes en materia de agricultura, así como las construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Las citadas construcciones e instalaciones podrán ser autorizadas por los Ayuntamientos.

Podrán autorizarse por el órgano autonómico competente edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social que hayan de emplazarse en el medio rural, así como edificios aislados destinados a vivienda familiar, en lugares en los que no exista posibilidad de formación de un núcleo de población."

La edificación permitida será: viviendas familiares, naves de almacenamiento, establos y cuadras e invernaderos.

- d) Las condiciones generales a que deben ajustarse las nuevas edificaciones, permitidas por el PGOU en suelo no urbanizable (y en sus distintas Zonas) que deben imposibilitar que las agrupaciones rurales lleguen a formar nuevos Núcleos de Población, se someterán a los siguientes límites:
1. *Dimensiones y caracteres de las parcelas:* la parcela mínima sobre la que podrá autorizarse una vivienda de 150 m<sup>2</sup> construidos como máximo será de una extensión de 10.000 m<sup>2</sup>. Se permite la agrupación de varias parcelas hasta alcanzar esta superficie mínima, quedando afectadas las parcelas agrupadas a esta edificación a través de la correspondiente anotación en el Registro de la Propiedad. En cualquier caso, se considera parcela mínima la reflejada en el parcelario catastral existente a la entrada en vigor del presente PGOU.
  2. Se podrá completar esta edificación con la construcción de otros usos sobre la misma parcela mínima hasta completar una edificabilidad máxima de 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- A las parcelas rústicas en SNU no se les reconoce ningún derecho adquirido de edificabilidad, en cualquier caso, la superficie edificable no podrá superar los 0,05 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>, con las excepciones realizadas en las normas N. 302 y N.296 para la zona de agrícola de protección general y la zona de cultivo de enarenado o invernadero de protección especial.
3. *Caracteres de la edificación:* la edificación construida deberá ser destinada exclusivamente al uso de vivienda aislada y/o usos ligados a la agricultura. La vivienda será de carácter unifamiliar y no puede contener exteriormente elementos característicos de las Zonas urbanas (edificación en altura o con medianerías al descubierto).
  4. *Distancias de lindes:* las edificaciones construidas en esta clase de suelo deben situarse a una distancia mínima de 12 m.l. desde los linderos de parcela o parcelas afectadas, siendo de 18 m. a los ejes de caminos de tráfico rodado o peatonal.
  5. *Distancia entre edificaciones:* las edificaciones o agrupaciones de edificaciones referidas a una parcela adyacente a caminos de tráfico rodado o peatonal, se separarán entre sí un mínimo de 30 m.l. Con carácter general y fuera del caso específico anterior, (vinculación a caminos) esta separación será al menos de 100 ml.
- e) En todo caso, la permisividad de edificación en esta clase de suelo, según las posibilidades previstas en cada Zona, no confiere aprovechamiento urbanístico al titular de la parcela.

## SECCION 2. NORMAS GENERALES DE USOS.

### **283. Condiciones Generales para la implantación de usos en esta clase de suelo.**

- a) Sin perjuicio a la necesidad de obtener la licencia urbanística correspondiente, de acuerdo con el contenido de estas Normas (N.53), la realización de actividades agrícolas, ganaderas, forestales, mineras., etc., quedarán sujetas a los requisitos exigidos en la legislación sectorial aplicable, según la materia de la que se trate o la Zona en que se desarrolle. La obtención de otras posibles autorizaciones administrativas no eximirá de la obtención de la correspondiente licencia municipal ni prejuzgará la concesión de la misma.
- b) Las determinaciones y limitaciones de uso en esta clase de suelo no generará derecho a indemnización más que cuando tenga carácter *singular o extraordinario*.

Tendrán *carácter singular* las limitaciones que afecten a un solo propietario o a un grupo reducido de propietarios y supongan un marcado carácter diferencial con respecto a los predios vecinos.



Tendrán *carácter extraordinario* las limitaciones de uso que impidan la continuación de los usos existentes en el momento de la aprobación de estas Normas y no permitan su sustitución por otros usos de semejante o superior rentabilidad.

- c) En las siguientes Normas se especifican las condiciones generales de uso en elementos singularizables propios de esta clase de suelo.

#### **284. Ramblas y cauces.**

- a) Quedan prohibidas las obras, construcciones, plantaciones o actividades que puedan dificultar el curso de las aguas en los cauces de las ramblas y barrancos, así como en la zona de precaución contra las avenidas delimitadas en 100 m. a partir de ambos límites del alveolo del cauce, teniendo en cuenta que esta distancia puede ser modificada por la Confederación Hidrográfica, en atención a las condiciones impuestas por la legislación especial. (Legislación de Aguas y en su Reglamento -Ley 29/1985, de 2 de Agosto y Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril, respectivamente-).
- b) La realización de obras sólo podrá autorizarse cuando se justifique que no se producirán consecuencias que afecten adversamente a la calidad de las aguas o a la seguridad de las poblaciones o aprovechamientos inferiores.
- c) En cuanto a los vertidos de aguas residuales, se prohíben nuevos vertidos directos e indirectos en un cauce público o canal de riego de aguas residuales cuya composición química o contaminación puedan impurificar las aguas y producir daños para la salud pública o los aprovechamientos inferiores.
- d) En cuanto a vertidos existentes, se permiten transitoriamente en tanto el Ayuntamiento no habilite lugares idóneos para el traslado de vertidos.
- e) Para la concesión de licencias relacionadas con cualquier actividad que pueda generar vertidos de cualquier naturaleza, se justificará el tratamiento que haya de darse a los mismos para evitar la contaminación de aguas superficiales o subterráneas.
- f) El tratamiento de aguas residuales deberá ajustarse a la capacidad autodepuradora del cauce receptor, para que las aguas resultantes tengan la calidad exigida por los usos a los que vaya destinada.

#### **285. Protección de la Vegetación.**

- a) La tala de árboles estará sujeta al requisito de obtención de licencia, y quedan específicamente prohibidas todas aquellas prácticas que lleven aparejadas la degradación de vegetación en cauces y riberas. Se consideran especialmente protegidas las masas forestales en las que la densidad del arbolado supere el 40%, quedando prohibida la ocupación urbanística de todas ellas.
- b) La conservación de la flora existente será objeto básico en el ámbito delimitado como Paraje Natural.

#### **286. Protección de la Fauna.**

- a) La conservación de la fauna protegida ligada al Paraje Natural deberá ser potenciada y, por lo tanto, las condiciones urbanísticas de los suelos adyacentes a esta Zona deben evitar obstáculos que perjudiquen su protección.

- b) Se tendrá especial cuidado con el levantamiento de cercas, vallados y cerramientos, así como con la instalación de tendidos eléctricos que deberán realizarse con la provisión de dispositivos en torres y torretas encaminados a impedir la electrocución de aves.

#### **287. Protección del Suelo.**

La solicitud de licencia urbanística para la realización de cualquier obra o actividad que lleve aparejado el movimiento de tierras en terrenos cuya pendiente supere el 15%, deberá ir acompañada de la documentación y estudios necesarios para garantizar la ausencia de impacto negativo sobre la estabilidad de los suelos o su erosionabilidad (*Estudios de Impacto Ambiental*). La concesión de licencias podrá realizarse cuando se justifiquen dichos extremos y quedará condicionada a la no aparición de tales impactos negativos, así como a la adopción de las medidas necesarias para su concesión.

#### **288. Protección del Paisaje.**

- a) La colocación de carteles de propaganda, inscripciones o artefactos de cualquier naturaleza con fines publicitarios queda prohibida en las Zonas de Protección Integral, Protección Especial y Singulares del Territorio.
- b) Los edificios o instalaciones que se proyecten en suelo no urbanizable deberán adaptarse a las características morfológicas del ambiente rural en que se asienten, mediante la correcta disposición de volúmenes y la utilización de materiales, colores, tipologías, etc. tradicionales en la Zona.

#### **289. Infraestructuras.**

- a) Queda prohibida la apertura de nuevas carreteras (salvo previsiones expresas contenidas en los planes del MOPTMA) y la construcción de obras de infraestructuras que puedan suponer peligro para los valores que se protegen en la Zona de Protección Integral. En esta Zona se evitarán en lo posible los tendidos eléctricos, y deberá garantizarse la ausencia de alteraciones ambientales y paisajísticas generadas por los tendidos eléctricos, debiéndose establecer para ello las medidas de integración (tendidos subterráneos) para los nuevos tendidos y la mejora o reparación de los ya existentes.
- b) En la Zona de Interés Ecológico se estará a las limitaciones impuestas por la Ley por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (Ley 2/1995, de 1 de Junio, sobre modificación de la Ley 2/1989, de 18 de Julio).
- c) Podrán realizarse obras de implantación y ampliación de infraestructuras, siempre que respeten al máximo los usos establecidos en las Zonas de Protección Especial y General.
- d) La ubicación de infraestructuras en las Zonas Singulares del Territorio estará sometida a las previsiones de la Ley de Costas y la Ley del Patrimonio Histórico-Español.

#### **290. Vías Pecuarias.**

- a) Estarán sujetas a las limitaciones establecidas para la Zona de Protección Integral en la Norma anterior, en lo que se refiere al trazado de las nuevas vías, quedando prohibida la ocupación definitiva o interrupción. Las ocupaciones temporales estarán sujetas a la obtención de licencia urbanística.
- b) El PGOU delimita la existencia y extensión de cañadas, coladas, cordeles, vendas y abrevaderos, que se señalan como veredas peatonales (N. 123) en el plano correspondiente.

**291. Extracción de áridos.**

- a) Se podrá realizar extracción de áridos previa concesión de licencia municipal (N. 373). La solicitud de licencia precisará del correspondiente *Estudio Técnico* que describa las cantidades que se pretender extraer, los métodos a utilizar y los plazos de duración.
- b) Deberán justificarse las medidas a adoptar, una vez finalizada la explotación, para restituir los terrenos a su condición natural.
- c) Para el cumplimiento de anteriores medidas se exigirán las debidas garantías antes de concederse la licencia.
- d) No se autorizará la extracción de áridos en la Zona de Protección Integral de Interés Ecológico y las Zonas Singulares del Territorio.<sup>77</sup>

**292. Vertederos.**

- a) La creación de vertederos estará siempre sujeta a la obtención de licencia, que sólo podrá otorgarse cuando se justifique el emplazamiento de los mismos, mediante un *Estudio de Impacto Ambiental* que se refiera a los volúmenes de residuos a tratar, sistema de captación y tratamiento, impacto sobre el medio ambiente atmosférico, sobre los recursos hidráulicos y el impacto paisajístico.
- b) Deberán crearse depósitos en las distintas vías pecuarias, que permitan el almacenamiento para los plásticos no utilizables resultantes de los cultivos en invernadero. Se procurará su reciclaje en condiciones económicas viables.
- c) La disposición de vertidos fuera del lugar asignado dará lugar a la restitución del suelo a su estado original, amén de las sanciones correspondientes según las ordenanzas municipales que regulen la materia. Cuando por su entidad se pueda calificar como vertedero tendrá, además, la consideración de infracción urbanística.

## SECCION 3. ACTUACIONES POSIBLES EN LA ZONA DE PROTECCION INTEGRAL

**293. Actuaciones posibles.**

- a) En esta Zona se prohíbe toda nueva instalación o construcción de nueva planta, permitiéndose sólo las de entretenimiento, que en condiciones normales, requieran las ya existentes que no supongan, en ningún caso, incremento del volumen edificado.
- b) Se podrán ejecutar las obras de infraestructuras previstas por las distintas Administraciones Públicas con anterioridad a la aprobación de el PGOU.
- c) Son posibles los usos relacionados con el esparcimiento, en función de la naturaleza del terreno, consideradas actividades turísticas de tipo "*blando*" que no supongan la implantación de instalaciones ni la realización de obras.<sup>78</sup>

**294. Actuaciones Prohibidas.**

Quedan expresamente prohibidas:

<sup>77</sup> Determinaciones de la Ley de Costas y la Ley de Patrimonio Histórico Español.

<sup>78</sup> Se consideran actividades turísticas de tipo "blando" las de excursión, paseo, etc. que no supongan acción física sobre el medio.

- a) Las extracciones de áridos, debiendo cesar, si existiera alguna en el momento de aprobación del PGOU, con independencia de su situación jurídica.
- b) Las transformaciones de los aprovechamientos naturales, incluso los agrícolas, que alteren el carácter natural de la Zona o perturben su actual equilibrio ecológico.
- c) Todas las prácticas que puedan conducir a la desaparición de la vegetación.
- d) Obras de infraestructura distintas de las autorizadas según la Norma anterior o las destinadas al más estricto mantenimiento de las existentes.
- e) Realización de cualquier clase de vertidos.
- f) La acampada libre o incontrolada.

#### **295. Condiciones de la edificación.**

No se autorizarán nuevas edificaciones, ni siquiera en las condiciones previstas en la N.280, o las contempladas como posibles en esta clase de suelo por el art. 16 del T.R.

### SECCION 4. ACTUACIONES POSIBLES EN LA ZONA DE PROTECCION ESPECIAL.

#### **296. Actuaciones posibles en la Zona de Cultivo de enarenado o invernadero.**

- a) En esta Zona siempre es posible la edificación de construcciones permanentes en los términos previstos en este Título y la instalación de invernaderos, por medio de las técnicas y materiales usuales en el Municipio, satisfaciendo retranqueos de 3 ml. a parcelas colindantes y 6 ml. a ejes de caminos públicos.

Dentro de la parcela se ubicará una zona libre para residuos vegetales.

- b) Además, en esta Zona de suelo no urbanizable es posible la ubicación de las siguientes instalaciones o construcciones:

1. Naves de almacenamiento agrícola o de alojamiento de animales, dentro de las limitaciones fijadas por la N.282.

Se permitirá el uso fitosanitario, solamente cuando sus fachadas den a vías de segundo y tercer orden, siempre que la superficie edificable no supere los  $0,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$  y la parcela no sea inferior a  $5.000 \text{ m}^2$ , siendo su distancia a lindes, en este caso, de 15 m y 35 m respectivamente y a parcela y vía pública.

En caso que se dispusiera de varias fincas, dentro de esta zona de protección especial de cultivo de enarenado o invernadero, y siempre que no estén situadas por encima de la autovía Adra-Puerto Lumbreras, podrán agruparse a los efectos del cómputo de la superficie edificable, a través de la correspondiente anotación en el Registro de la Propiedad. Cumpliéndose en la finca sobre la que se edifique, la parcela mínima y los retranqueos obligatorios establecidos.

Es decir, las limitaciones de ocupación del 10% ( $0,1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ ) en una finca, establecidas en el párrafo anterior al precedente, podrán ser aumentadas hasta el 50%, sin modificar el resto de las condiciones, cuando en otras fincas, situadas en esta misma zona que posean este permiso, se les deduzca mediante anotación en el registro de la propiedad.

La licencia municipal, deberá incluir informe favorable de los Servicios Técnicos Urbanísticos Municipales, sobre Impacto Visual en el Medio Ambiente y en el Paisaje, asegurándose, de forma generalizada para la atenuación del impacto visual resultante, mediante tratamiento con arbolado.

2. Construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de obras públicas.
  3. Edificios o instalaciones de *utilidad pública, interés o necesidad social*, con el procedimiento descrito en la Zona de Protección y concretados en las siguientes posibilidades:
    - Los exigidos por razones de la Defensa Nacional y que hayan de estar alejados del medio urbano.
    - Los relativos a Infraestructuras básicas del territorio.
- c) En los cruces de caminos públicos que tengan consolidada edificación podrán ejecutarse obras e instalaciones que por sus características tengan que emplazarse en el medio rural, en un radio de 75 metros, conforme a la tipología T5.
- d) Se deberán contemplar medidas de control (régimen de autorizaciones y gestión) para la modificación o nueva construcción de las instalaciones permitidas en esta zona.

#### **297. Actuaciones prohibidas en la Zona de Cultivo de enarenado o invernadero.**

Se consideran prohibidas todas las actuaciones no previstas como posibles en la norma anterior. En todo caso, el Plan Especial de Mejora del Medio Rural matizará las condiciones de permisividad o prohibición previstas en estas Normas.

#### **298. Condiciones de edificación en la Zona de Cultivo de enarenado o invernadero.**

Son las fijadas en la N.282. Se prohíbe dentro de la parcela mínima la construcción de edificios destinados totalmente a viviendas.

#### **299. Actuaciones posibles en Zona de Interés Ecológico.**

Sólo será posible la realización de actividades tradicionales que no supongan deterioro ni peligro para la flora, fauna, constitución geomorfológica, belleza y demás componentes de destacado rango natural de la Zona. En las posibles construcciones a conservar se podrán realizar obras de consolidación o modernización sin posibilidad de aumento de volumen que, en todo caso, serán las destinadas a explotaciones agrícolas, ganaderas, forestales o mineras (sólo tendrán la consideración de explotaciones mineras, ambientalmente compatibles, aquellas relacionadas con los procesos salineros tradicionales).

#### **300. Actuaciones prohibidas en la Zona de Interés Ecológico.**

Queda prohibida toda actividad susceptible de alterar los elementos y la dinámica natural de este ámbito y, en especial:

- a) Los actos que impliquen deterioro o menoscabo de la calidad del suelo, favorezcan o produzcan su erosión.
- b) Actividades que atenten contra la conservación de los hábitats naturales o que alteren el normal desenvolvimiento de la fauna en el interior de este espacio.

- c) Las instalaciones de elementos artificiales, excepto los contemplados o autorizados por la legislación especial o por la Agencia de Medio Ambiente.
- d) El vertido o abandono de cualquier objeto o residuos sólidos fuera de los lugares destinados a tal efecto.
- e) Encender fuego o acampar en toda la Zona.
- f) Circulación por medios motorizados fuera de carreteras y sendas, sin permiso de la Agencia de Medio Ambiente.
- g) Ubicación en instalaciones existentes de sustancias nocivas y peligrosas.

Asimismo, será obligatoria la obtención de autorización administrativa de la Agencia de Medio Ambiente, previa a la ejecución de obras, trabajos, siembras y ampliación de zonas de cultivo en todo el ámbito de interés ecológico.

### **301. Condiciones para la conservación de usos en la Zona de Interés Ecológico.**

- a) Las posibles autorizaciones sujetas a licencia urbanística en esta Zona, necesitarán la autorización simultánea de la Agencia de Medio Ambiente.

En el plazo de diez días el Ayuntamiento remitirá la documentación, conteniendo su informe facultativo, a la Agencia de Medio Ambiente. Esta evaluará informe, que vinculará si fuere denegatorio, y remitirá el expediente al Ayuntamiento en el plazo de dos meses.<sup>79</sup>

- b) La delimitación de esta Zona conlleva la declaración de *utilidad pública* a los efectos de expropiación de bienes y derechos afectados. La Agencia de Medio Ambiente podrá ejercer los *derechos de tanteo y retracto* en todas las transmisiones onerosas de bienes y derechos vinculados a los terrenos situados en este ámbito.
- c) A nivel urbanístico, y con carácter supletorio, en lo no regulado por el PGOU, son de aplicación las determinaciones de Plan Especial de Medio Físico de la provincia de Almería.

## SECCION 5. ACTUACIONES POSIBLES EN ZONA DE PROTECCION GENERAL.

### **302. Actuaciones posibles.**

- a) En esta Zona siempre es posible la edificación y construcción de instalaciones permitidas en la Zona de Cultivo de Enarenado o Invernadero (N. 296), y las de la N.282.

En caso que se dispusiera de varias fincas, dentro de esta zona de protección general, y siempre que no estén situadas por encima de la autovía Adra-Puerto Lumbreras, podrán agruparse a los efectos del cómputo de la superficie edificable, a través de la correspondiente anotación en el Registro de la Propiedad. Cumpliéndose en la finca sobre la que se edifique, la parcela mínima y los retranqueos obligatorios establecidos.

Es decir, las limitaciones de ocupación de 0,1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> en una finca, establecidas en la norma N.296, podrán ser aumentadas hasta el 50%, sin modificar el resto de las condiciones, cuando en otras fincas, situadas en esta misma zona que posean este permiso, se les deduzca mediante anotación en el registro de la propiedad.

<sup>79</sup> Art. 9 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales.

La licencia municipal, deberá incluir informe favorable de los Servicios Técnicos Urbanísticos Municipales, sobre Impacto Visual en el Medio Ambiente y en el Paisaje, asegurándose, de forma generalizada para la atenuación del impacto visual resultante, mediante tratamiento con arbolado.

b) Además, se autorizarán en este suelo:

1. Equipamientos comunitarios, municipales o supramunicipales, que por razones de escala u otras, exijan localizarse en medio rural. Se incluyen en ellos los cementerios, mataderos, etc. La superficie edificable de estos equipamientos no podrá nunca exceder de 1'00 m<sup>2</sup> construidos por cada 100 m<sup>2</sup> de suelo.
2. Actividades productivas, industriales y de almacenamiento y otras que, por su naturaleza molesta, insalubre, nociva o peligrosa exijan asimismo localizarse en el medio rural. En estos supuestos la superficie edificable será el resultado de la aplicación de lo establecido en la N. 282.
3. Instalaciones en precario o utilidades de carácter eventual (ferias, exposiciones, espectáculos públicos, etc.), que no puedan situarse, por factores de localización o por conflictos con los programas y los plazos de ejecución en el suelo urbanizable o en el suelo urbano, o hayan de situarse necesariamente fuera del Núcleo de Población consolidado. A estos efectos, la edificación será autorizada en cada caso por el Ayuntamiento, teniendo en cuenta la legislación específica en la materia.
4. Instalaciones o utilidades de carácter recreativo/deportivo (incluso campings y campamentos) que exijan localizarse, por su carácter o tamaño, en medio rural. En este supuesto, las condiciones de edificación se ajustarán a las contenidas en la N.282.
5. En suelo no urbanizable las cercas sólo podrán tener una altura de 0,40 m. en pared ciega, siendo el resto hasta una altura máxima total de 2,00 m. de rejas, verja o malla metálica entrelazada.

### **303. Actuaciones prohibidas.**

Se consideran prohibidas todas las actuaciones no previstas como posibles en la Norma anterior.

### **304. Condiciones de edificación.**

Son las fijadas en la N. 280.

## SECCION 6. CONDICIONES DE ACTUACION EN LAS ZONAS DE PROTECCION DE LEGISLACION ESPECIAL.

### **305. Condiciones de Actuación.**

Las condiciones de actuación en estas Zonas estarán sometidas a la legislación especial de aplicación (Ley de Costas y Ley del Patrimonio Histórico Español).

### **306. Zona Arqueológica.**

- a) Se prohíbe cualquier tipo de intervención urbanística sobre la Zona delimitada mientras no se apruebe el correspondiente Plan Especial de Protección (N. 308).

- b) Toda excavación o prospección arqueológica deberá ser expresamente autorizada por la Administración competente.

### **307. Zona Marítimo-Terrestre.**

En esta Zona de dominio público sólo serán posibles las autorizaciones previstas y con las condiciones establecidas en el *Capítulo IV* del *Título III* de la Ley de Costas.

## **CAPÍTULO IV. NORMAS ESPECIFICAS DE ORDENACION FISICA.**

### **308. Ordenación física, calidad y diseño.**

Con el fin de garantizar que las construcciones e instalaciones permitidas en esta clase de suelo se adapten al ambiente y paisaje rural de Roquetas de Mar, se establecen las siguientes normas:

1. Los cierres y linderos de los terrenos se adaptarán a los cerramientos rústicos usuales, aunque tuvieran como finalidad el cierre de las edificaciones.
2. No se modificarán los perfiles naturales del terreno ni los accidentes naturales de carácter histórico o natural.
3. La altura de las edificaciones será tal que no supongan, vistas desde el exterior, un hito notable. Para ello habrá de analizarse detenidamente su posición dentro de la parcela. No podrán superar dos plantas o siete metros de altura en ningún punto, excepto en construcciones accesorias (silos, depósitos, secaderos, etc.), exigidas para el buen funcionamiento de la instalación y cuya altura se limitará, en cada caso, en el expediente de licencia.
4. Los materiales de construcción y acabados exteriores de la edificación (fachadas y cubiertas), serán los tradicionales en el entorno.
5. Cuando se trate de instalaciones eventuales se podrán utilizar materiales ligeros y no ajustados a las condiciones del párrafo anterior. La autorización quedará limitada a la vida útil predeterminada para la instalación.
6. Las instalaciones propias de las grandes infraestructuras, cuando se trate de sistemas generales, se adaptarán, en las condiciones de diseño y calidad, a la legislación que le sea de aplicación.
7. Las conexiones a redes interiores de acceso, abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía eléctrica y sus instalaciones complementarias, se ajustarán a lo previsto con carácter general en esta Normativa, a no ser que con un proyecto específico se justifiquen instalaciones autosuficientes que serán de cargo exclusivo del interesado.

## **CAPÍTULO V. NORMAS ESPECIFICAS DE TRAMITACION DE ACTUACIONES EN ESTA CLASE DE SUELO. DESARROLLO A TRAVES DE OTRAS FIGURAS DE PLANEAMIENTO.**

### **309. Iniciativa.**

La iniciativa para la construcción e instalación de usos en suelo no urbanizable será normalmente de carácter particular. No obstante, en el caso de infraestructuras e instalaciones de utilidad pública



o interés social y las ligadas a las obras públicas o al funcionamiento de los sistemas generales, la iniciativa corresponderá a la Administración.

**310. Planes Especiales para la ordenación de esta clase de suelo.**

- a) Se prevé la redacción de los siguientes Planes Especiales:
  - Plan Especial de Protección del Yacimiento Arqueológico de Turaniana.
  - Plan Especial de Protección del Yacimiento Arqueológico de Los Castillejos.
- b) En caso necesario, el Ayuntamiento podrá definir la necesidad de redactar otros Planes Especiales en esa clase de suelo que abarquen la ordenación de una Zona completa, o aspectos específicos de uno o varios de los ámbitos delimitados con características propias.
- c) El *Plan Especial de Protección de Yacimientos Arqueológicos* prestará especial atención a las directrices contenidas en la Ley del Patrimonio Histórico Español (art. 20), contemplando los criterios relativos a la conservación de los elementos hallados en el yacimiento.
- d) La tramitación de estos Planes Especiales será la usual para estas figuras de planeamiento. (N.149).
- e) En el caso del Plan Especial de Protección de Yacimientos Arqueológicos será necesario informe favorable previo a su aprobación, de la Administración competente en materia de Patrimonio Histórico.