

*ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PGOU DE SAN
ROQUE A LAS DETERMINACIONES DE LA LEY
7/2002 DE 17 DE DICIEMBRE, DE ORDENACIÓN
URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.*

**ANEXO DE NORMAS URBANISTICAS
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANISTICA**

INDICE DEL ANEXO DE NORMAS URBANISTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANISTICA

CAPITULO 1: SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA

Artículo 1. Contenido y alcance de la adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA

Artículo 2. Documentación de la adaptación parcial

CAPITULO 2: SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL.

Artículo 3. Vigencia de los instrumentos de planeamiento general

Artículo 4. Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

Artículo 5. Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

CAPITULO 3: SOBRE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO

Artículo 6. Ordenación estructural del municipio

Artículo 7. Identificación de la ordenación estructural

Artículo 8. La clasificación y categorías del suelo. (OE)

Artículo 9. Disposiciones sobre vivienda protegida. (OE)

Artículo 10. Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural. (OE)

Artículo 11. Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano consolidado y de los sectores del suelo urbanizable (OE)

Artículo 12. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable (OE)

Artículo 13. Elementos y espacios de especial valor

Artículo 14. Normas del suelo no urbanizable de especial protección y medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos (OE)

CAPITULO 4: SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 15. Dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores del suelo urbanizable.

CAPITULO 5: SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Artículo 16. Programación y gestión de la ordenación estructural

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. Alcance del planeamiento aprobado (PA)

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

DISPOSICION DEROGATORIA

UNICA. Artículos del planeamiento general derogados

ANEXO 1: CLASE Y CATEGORIAS DEL SUELO PARA LAS ACTUACIONES URBANISTICAS.

CAPITULO 1: SOBRE LA ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE A LA LOUA

Artículo 1. Contenido y alcance de la adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA

1.El Presente documento es una adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de San Roque, a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre, y sus posteriores modificaciones (en adelante LOUA).

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

3.El contenido y alcance de las determinaciones incluidas en la presente adaptación parcial del planeamiento general vigente a la LOUA, de conformidad con lo regulado en el Decreto 11/2008 de 22 de enero, en sus artículos 2 a 5, es el habilitado por la justificación expresada en la Memoria General, para las determinaciones objeto de la adaptación.

Artículo 2. Documentación de la adaptación parcial.

1.La presente adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de San Roque, a la LOUA, consta de la siguiente documentación:

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

- Planimetría integrada, por los planos del planeamiento vigente, como planimetría de información, y por aquellos que se incorporan como planos de ordenación estructural del término municipal y del núcleo urbano

- Anexo a las normas urbanísticas: con expresión de las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, las

disposiciones que identifican los artículos derogados del planeamiento general vigente, así como los cuadros sobre los contenidos de las fichas de planeamiento y gestión que expresen las determinaciones resultantes de la adaptación.

CAPITULO 2: SOBRE LA VIGENCIA, DOCUMENTACIÓN E INTERPRETACIÓN DE LOS INSTRUMENTOS DE PLANEAMIENTO GENERAL.

Artículo 3. Vigencia de los instrumentos de planeamiento general.

1.El planeamiento general vigente en el municipio está integrado por El Plan Municipal de Ordenación Urbana de San Roque actualmente vigente, es el que, como Revisión y Adaptación del anterior de 25 de Septiembre de 1969, fue definitivamente aprobado por resolución de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de 2 de Noviembre de 1987, conforme a la Ley del Suelo de 1976. La aceptación del Texto Refundido se produce por resolución de la misma Comisión Provincial de 18 de Abril de 1.996. Posteriormente y tras la sentencia del T.S.J.A. que declaraba nulo el acuerdo de aprobación definitiva de 1987, se produce de nuevo la información pública del PGOU y se acuerda por la C.P.O.T. y U. la aprobación definitiva el 25 de julio de 2000, publicándose el acuerdo el 7 de septiembre de 2000.

2.Integran además el planeamiento general del municipio, las modificaciones del mismo, aprobadas definitivamente en el periodo de vigencia del documento señalado anteriormente.

3.Este instrumento de planeamiento general asimila su denominación a Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante PGOU) en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta 3. de la LOUA

4.Igualmente, forman parte del planeamiento general, con el alcance determinado en la Disposición Transitoria Primera de estas Normas Urbanísticas, el planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado, y así identificado expresamente, en el plano de Ordenación Estructural del Término Municipal de San Roque.

5.Las determinaciones de los instrumentos de planeamiento anteriores quedarán innovados por la presente adaptación parcial a la LOUA, en los términos determinados por las presentes Normas urbanísticas.

Artículo 4. Documentación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

1.- Los instrumentos de planeamiento identificados en el artículo 3 de estas Normas Urbanísticas, conservarán como vigentes el conjunto de la documentación que los integra como un todo unitario y coherente, hasta el momento de su total revisión o adaptación completa a la LOUA, y ello, sin perjuicio del valor interpretativo de sus determinaciones, que se realizará de modo coherente con lo establecido en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas, y con los contenidos de la Memoria General de esta adaptación parcial.

2.- La documentación de la presente adaptación parcial será considerada como un anexo constituido por los documentos descritos en el artículo 2. Dicha documentación se considerará integrada, con carácter complementario o subsidiario, en el conjunto de documentos de los instrumentos de planeamiento general vigentes a los que afecta.

3.- A los efectos de lo regulado en los apartados anteriores la documentación del planeamiento general del municipio queda definida del siguiente modo respecto a la documentación exigible a un Plan General de Ordenación Urbanística:

- Memoria General: integrada por la Memoria General de esta Adaptación Parcial, y la memoria Justificativa del Planeamiento General Vigente, sus modificaciones, y sus documentos anexos. Contiene la información, los objetivos generales y la justificación de los criterios adoptados, y constituye el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto.

- Planos de información: constituidos por los del planeamiento general vigente y sus innovaciones, así como aquellos planos de ordenación que constituyen la base de información de la presente adaptación parcial.

- Planos de ordenación estructural: del término municipal (OE), con las determinaciones previstas en la legislación urbanística.

- Planos de ordenación completa: la planimetría de ordenación de los instrumentos de planeamiento general y de desarrollo vigentes serán considerados como integrantes en ella. Para la correcta interpretación de sus determinaciones se estará a lo regulado en el artículo 5 de estas Normas Urbanísticas.

- Normativa Urbanística: constituye el cuerpo normativo de la ordenación, e incluye, además de estas Normas Urbanísticas, las correspondientes al planeamiento general vigente, sus innovaciones y del planeamiento de desarrollo aprobado, que no sean expresamente derogadas o resulten inaplicables por las

presentes normas urbanísticas, así como sus Fichas de Planeamiento y Gestión, con las innovaciones contenidas en el Anexo 1 de estas Normas.

Artículo 5. Interpretación de los instrumentos de planeamiento general vigentes.

1. La interpretación del Plan General corresponde al Ayuntamiento, en el ejercicio de sus competencias urbanísticas, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía conforme a las leyes vigentes, y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.

2.- Los distintos documentos del Plan General integran una unidad cuyas determinaciones deben aplicarse según el sentido propio de la Memoria General, en razón a sus contenidos, finalidad y objetivos, en relación con el contexto y los antecedentes históricos y legislativos, así como en atención a la realidad social del momento.

3.- En caso de contradicción entre las determinaciones, prevalecerá:

- La memoria sobre la planimetría.

- La normativa urbanística sobre los restantes documentos del Plan en cuanto a ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamiento del suelo.

- La planimetría de ordenación completa sobre la restante planimetría en cuanto a su mayor precisión, y en particular, los de menor escala sobre los de mayor escala. Las determinaciones gráficas de un plano de ordenación de contenido específico prevalecen sobre la representación de éstos en los demás planos.

- Las ordenanzas generales sobre las particulares.

4.- En lo relativo a las determinaciones reguladas por esta adaptación parcial en los capítulos 3 a 5, prevalecerá el contenido expresado en los documentos de la misma respecto a los del planeamiento general vigente, estableciéndose para ello, el mismo orden de prelación documental establecido en el apartado anterior, en caso de contradicción entre ellos.

CAPITULO 3: SOBRE LA ORDENACION ESTRUCTURAL DEL MUNICIPIO Y SUS NUCLEOS URBANOS

Artículo 6. Ordenación estructural del municipio y sus núcleos urbanos.

1.- De conformidad con lo regulado en la legislación urbanística, la presente adaptación parcial del Plan General de Ordenación Urbanística determina en los planos de ordenación estructural del municipio, así como en la presente normativa urbanística, los aspectos concretos y el alcance de las determinaciones que configuran su ordenación estructural.

2.- Forman parte de la ordenación estructural del PGOU vigente, y de sus innovaciones, las determinaciones contenidas en los instrumentos planeamiento general vigente no adaptados a la LOUA, afectadas por las materias reguladas en el artículo 10.1 de dicha Ley.

Artículo 7. Identificación de la ordenación estructural.

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

3.- Al objeto de asegurar la distinción e identificación en esta normativa urbanística de los contenidos y determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, se señalan con las siglas "(OE)" los artículos, párrafos, o determinaciones que forman parte de la misma.

Artículo 8. La clasificación y categorías del suelo (OE)

1.- El Plan General de Ordenación Urbanística, de conformidad con lo establecido en la normativa urbanística vigente, clasifica los terrenos incluidos en el término municipal identificando las clases de suelo, con adscripción de los terrenos a sus categorías, delimitadas en los planos de ordenación estructural del término municipal (OE) del siguiente modo:

a. Suelo Urbano:

Delimitado conforme a los requisitos señalados por la legislación urbanística, e integrado por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- a.1 El suelo urbano consolidado (SUC), que queda ordenado específicamente de modo detallado en el Plan y cuyo desarrollo viene posibilitado por la aplicación directa de las Ordenanzas.

- a.2 El suelo urbano no consolidado (SUNC) con ordenación detallada incluido en áreas de reforma interior, o unidades de ejecución, donde el Plan establece la ordenación pormenorizada en los planos de ordenación completa, y en las fichas de planeamiento y gestión contenidas en el planeamiento vigente para cada área.

- a.3 El suelo urbano no consolidado con planeamiento aprobado inicial y definitivamente (SUNC-ET), identificado para áreas con planeamiento aprobado inicial y definitivamente con anterioridad al presente documento, que se encuentran en proceso de ejecución y que se regulan transitoriamente en esta Adaptación.

b. Suelo No Urbanizable:

Delimitado de acuerdo con los requisitos marcados por la legislación aplicable e integrado en este Plan por los suelos adscritos a las siguientes categorías:

- **b.1 Especial protección por legislación específica:** constituido por :

-b.1.1. Especial Protección sectorial Dominio Público Pecuario. Son las vías pecuarias clasificadas por Orden Ministerial de fecha 9 de mayo de 1959 que a continuación se relacionan, en los tramos que discurren por suelo no urbanizable

•Cañada Real de Manilva a Los Barrios., con una anchura de 75,22 metros.

Deslinde: Varios tramos apeados con Resolución aprobatoria/ un tramo sin deslindar/ Tramo modificado, Colada de Enlace nº 1.

Uso Ganadero: 2/ Uso Público: 2/ Uso ecológico: 0

Afectada por la delimitación de suelo urbano residencial turístico el cual se deberá de respetar o dar trazado alternativo. Afectada por variante A-369

•Cañada Real de Gaucín, con una anchura de 75,22 metros. Sin deslindar.

Uso Ganadero: 2/Uso Público:2 / Uso Ecológico:0

•Cordel del Puerto del Higuierón, con una anchura de 37,61 metros.

Deslindada con Resolución aprobatoria.

Uso Ganadero: 2/ Uso Público:2/ Uso Ecológico: 0

•Cordel de las Rosas de España, con una anchura de 37,61 metros.

Sin deslindar.

Uso Ganadero: 2/Uso Público:2 / Uso Ecológico:0

Afectada por la delimitación de suelo urbanizable residencial turística. Deberá de respetarse o proponer trazado alternativo.

•Cordel del Vado de Jimena a Puente Mayorga, con una anchura de 37,61 metros

Deslinda: Varios tramos apeados con Resolución aprobatoria/ Un tramo sin deslindar, tramo enajenado.

Uso Ganadero: 2/Uso Público:2 / Uso Ecológico:0

Afectada por la delimitación de suelo urbano residencial de Taraguilla, por suelo urbano industrial.

•Cordel del Descansadero del Gamonal a Pasada Honda, con una anchura de 37,61 metros.

Sin deslindar.

Uso Ganadero: 2/Uso Público:2 / Uso Ecológico:0

Afectada por la delimitación de Suelo Urbanizable residencial turístico. Se deberá de respetar o dar trazado alternativo.

•Cordel de la Pasada de Jimena a la Dehesa Chaparrales, con una anchura de 37,61 metros.

Sin deslindar.

Uso Ganadero: 2/Uso Público:2 / Uso Ecológico:0

Afectada por la delimitación de suelo urbano residencial de Taraguilla, y terciario. Afectado también por suelo Urbanizable Industrial, se deberá de respetar o dar trazado alternativo.

•Cordel de Chaparrales a Pasada Honda, con una anchura de 37,61 metros.

Sin deslindar

Uso Ganadero: 2/Uso Público:2 / Uso Ecológico:0

•Cordel de la Línea al Puerto del Higuierón, con una anchura de 37,61 metros.

Deslindada con Resolución aprobatoria.

Uso Ganadero: 2/Uso Público:3 / Uso Ecológico:0

Afectada por la autopista del Sol y por la carretera del Zabal.

•Cordel de Holgazales a la Hacienda Bálsamo, con una anchura de 37,61 metros.

Sin deslindar

Uso Ganadero: 2, 3/Uso Público: 1, 2 / Uso Ecológico: 0.

•Vereda de Sierra Carbonera, con una anchura de 20,89 metros.

Sin deslindar.

Uso Ganadero: 2/Uso Público:2 / Uso Ecológico:0

Afectada por la delimitación de suelo urbano industrial.

•Vereda de Castellar, con una anchura de 75,22 metros.

Deslindada con resolución aprobatoria.

Uso Ganadero: 2/Uso Público:1 / Uso Ecológico:0

Afectada por la carretera de Castellar.

•Vereda del Causal, con una anchura de 20,89 metros.

Apeada sin resolución aprobatoria.

Uso Ganadero: 2/Uso Público:2 / Uso Ecológico:0

•Vereda de Patraina, con una anchura de 20,89 metros.

Apeada sin resolución aprobatoria.

Uso Ganadero: 3/Uso Público:2 / Uso Ecológico:0

Afectada por la carretera que conduce al Tesorillo.

•Vereda de Almenara, con una anchura de 20,89 metros.

Sin deslindar

Uso Ganadero: 2/Uso Público:2 / Uso Ecológico:0

Afectada por la delimitación de suelo urbano residencial turístico poblado de Guadiaro y por Suelo Urbanizable residencial turístico. Deberá de respetarse o quedar reflejado un trazado alternativo al mismo.

•Vereda del Cortijo del Gordo, con una anchura de 20,89 metros.

Sin deslindar.

Existe abrevadero.

•Vereda del Puerto del Higuierón a Guadiaro, con una anchura de 20,89 metros.

Tramo deslindado y enajenado. Tramo modificado en la urbanización Alcaidesa. Otro tramo modificado con motivo de Sotogrande, pasando a ser Colada de Enlace nº 2.

Uso Ganadero: 2/Uso Público:2 / Uso Ecológico:0

Afectada por delimitación de suelo urbano residencial San Enrique de Guadiaro.

•Vereda de Manilva, con una anchura de 20,89 metros.

Sin deslindar.

Uso Ganadero: 2/Uso Público:0 / Uso Ecológico:0

•Colada de la Pasada del Oro, con una anchura de 18 metros.

Sin deslindar.

Uso Ganadero: 0/Uso Público: 2 / Uso Ecológico:0

Afectada por la delimitación de suelo urbanizable industrial se deberá de respetar o dar trazado alternativo

•Colada de la Pasada Honda a la Pólvora Nueva, con una anchura de 18 metros.

Sin deslindar.

Uso Ganadero: 2/Uso Público:2 / Uso Ecológico:0

Afectada trazado alternativo

Clasificada por Orden Ministerial de fecha 11/05/1964, en los tramos que discurren por suelo no urbanizable:

•Vereda de Enlace nº 1, con una anchura de 15 metros.

Sin deslindar

Afectada por la delimitación de suelo urbano residencial Sotogrande.

•Vereda de Enlace nº 2, con una anchura de 15 metros.

Sin deslindar.

Afectada por la delimitación de suelo urbano residencial Sotogrande.

b.1.2. Especial protección sectorial del Dominio Público Marítimo Terrestre.

- o AMBAS MÁRGENES DEL GUADARRANQUE
- o MARGEN IZQUIERDO RÍO GUADARRANQUE- MARGEN DERECHO ARROYO GALLEGOS
- o MARGEN IZQUIERDO ARROYO GALLEGOS-ARROYO CACHÓN DE JIMENA
- o ARROYO VEA-RÍO GUADIARO
- o AMBAS MÁRGENES DE GUADIARO
- o RÍO GUADIARO-LÍMITE CON MÁLAGA

Hay que tener en cuenta los siguientes extremos relativos a las limitaciones de la propiedad sobre los terrenos contiguos a la ribera del mar por razones de protección del dominio público marítimo-terrestre:

- o La utilización del dominio público marítimo-terrestre se regulará según lo especificado en el Título III de la Ley 22/88 de Costas.
- o Los usos en la zona de servidumbre de protección se ajustarán a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, de conformidad con lo determinado en los artículos 48.1 y 49 del Real Decreto 1112/92 por el que se modifica parcialmente el Reglamento de la ley de Costas.

- o Se deberá garantizar el respeto de las servidumbres de tránsito y acceso al mar establecidas en los artículos 27 y 28 de la Ley de Costas, respectivamente.
- o Las obras e instalaciones existentes a la entrada en vigor de la ley de Costas, situadas en zona de dominio público o de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición Transitoria Cuarta de Ley de Costas
- o Las instalaciones de la red de saneamiento deberán cumplir las condiciones señaladas en el artículo 44.6 de la Ley de Costas y concordantes de su Reglamento.

b.1.3. Especial Protección sectorial Cauces y Márgenes

- o Río Guadarranque
- o Río Guadiaro
- o Arroyo Mandón
- o Arroyo Montilla
- o Arroyo de Guadalquitón
- o Arroyo de Veá
- o Arroyo de la Alegría
- o Arroyo de la Carcolera
- o Arroyo de la Colmena
- o Arroyo de la Doctora
- o Arroyo de Madre Vieja
- o Arroyo de la Mujer
- o Arroyo de los Dientes
- o Arroyo de los Gallegos
- o Arroyo del Colmenar
- o Río Hozgarganta.

b.1.4. Especial protección de áreas arqueológicas.

- o Kilómetro 131 de la carretera 340
- o Loma de la Pólvora
- o Pinar del Rey
- o Cueva de la Horadada
- o Barbesula
- o Cortijo de Los Áamos
- o Guadiaro
- o Cerro del Prado
- o Carteia
- o Alfar de Albalate
- o Alfar romano de la Calle Aurora
- o Almendral Bajo
- o Casilla del Control

- o Cerro de la Amoladera
- o Cortijo de Albalate
- o La Toma II
- o San Enrique
- o Taraguilla
- o Vega al Norte del Puente Viejo
- o Vega de los Nisperos
- o Cerro de los Alamos
- o Fuente de los Siglos
- o Cañuelo Bajo
- o Torre Cartagena
- o Casa-Fuente de Cala Sardina
- o La Toma I
- o Puente sobre el arroyo de Madre Vieja
- o Torre Caída de Guadiaro
- o Torre Carbonera
- o Torre Guadiaro
- o Cerro de los Infantes
- o Borondo
- o Sitio Arqueológico de Carteia
- o Desembocadura del Río Borondo
- o Sotogrande
- o Cortijo del Cardo
- o La Doctora I
- o Pinar del Rey II
- o La Doctora II
- o Venta Nueva
- o Horno de Santa Ana
- o Las Mesas
- o Dique del Cerro del Prado
- o Torreguadiaro
- o Horno de CLH
- o Las Bóvedas
- o Loma de las Cañadas
- o En Conchudo
- o Villa Victoria
- o Punta Mala
- o Mesas de Chullera
- o Arroyo del Chino

b.1.5. Especial protección de áreas Naturales(Ley 2/1989, de Espacios naturales protegidos)

- o Desembocadura del río Guadiaro.

b.1.6. Se incluyen también los Lugares de Interés Comunitario (LIC):

- o Río Guadiaro
- o Estuario del Río Guadiaro
- o Ríos Guadiaro y Hozgarganta

b.1.7. Hábitats de Interés Comunitario:

SUBGRUPO	HABITAT	CODIGO
Acantilados marítimos y playas de gujarros	Vegetación anual sobre desechos marinos acumulados	1210
Dunas marítimas de las costas mediterráneas	Dunas con céspedes del Malcomietalia	2230
Dunas marítimas de las costas mediterráneas	Dunas con vegetación esclerófila del Cisto-Lavanduletalia	2260
Aguas estancadas	Estanques temporales mediterráneos	3170
Brezales y matorrales de zona templada	Brezales secos europeos	4030
Matorrales termomediterráneos pre-estépicos	Fructicedas, retamares y matorrales termófilos fructicedas termófilas	5333
Prados húmedos seminaturales de hierbas altas	Prados húmedos mediterráneos de hierbas altas del Molinion-Holoschoenion	6420
Bosques de la Europa templada	Fresnedas termófilas de Fraxinus angusifolia	91BO
Bosques mediterráneos caducifolios	Bosques galería de Salix y Populus alba	92AO
Bosques mediterráneos caducifolios	Bosques galería de ríos de caudal intermitente mediterráneos con Rhododendron ponticum, Saliz y otras	92BO
Bosques mediterráneos caducifolios	Arbustedas, tarayales y espinales ribereños(Nerio-Tamaricetea, Securinegios tinctoriae)	92DO
Bosques esclerófilos mediterráneos	Bosques de Olea y Ceratonia	9320
Bosques esclerófilos mediterráneos	Alcornocales de Quercus suber	9330

b.1.8. Zonas húmedas que por su elevado valor ecológico son de gran interés para los anfibios y reptiles acuáticos, y están consideradas **de interés herpetológico:**

CHARCA	INTERÉS	X	Y
Arroyo de la Barranca	Medio-Alto	287029	4015300
Arroyo Montillo	Medio	295317	4019493
Arroyo hacia Albalete	Medio-Alto	287210	4014731
Arroyo la Horra	Medio	292601	4016603
Canepa	Medio	285100	4007910
Charcón de la Doctora	Medio	289026	4014013
Embalse de San Roque	Bajo	282933	4012074
Encharcamientos del Lago	Medio-Alto	288237	4015298
Fuente del Diente	Alto	289403	4014674
Fuente del Diente	Alto	289380	4014560
Lago Sierra del Arca	Alto	288296	4015366
Laguna Albalete	Alto	286958	4014724
Laguna de Torreguadiaro	Bajo	295976	4019119
Las Cañas	Medio	285632	4008708
Mojones Blancos	Bajo	289226	4018146
Paraje Natural	Bajo	295097	4017991

b.1.9. En cuanto a los Montes Públicos que se localizan en el término municipal son:

- o Pinar del Rey y Dehesilla
- o La Alcadesa-San Roque
- o Sierra Carbonera.

- **b.2 Especial protección por planificación territorial o urbanística**, constituido por:

b.2.1. Suelo no urbanizable de protección por catalogación (Subcategoría 5)

- Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Cádiz:
 - Laguna de Torreguadiaro
 - Cala de San Diego

b.2.2. Suelo no urbanizable especialmente protegido (Subcategoría 6)

- Directrices Regionales del litoral del Andalucía
 - Sierra Carbonera

- Sierra del Arca
- Sierra de Almenara
- Complejo Dunar de Guadalquitrón
- PGOU
 - NU-003

- b.3 Carácter natural o rural: constituido por los terrenos de las zonas de SNU de Protección Cautelar y SNU de Usos Preferentemente Agrícolas establecidas en el artículo 2.a y b del capítulo 1, Título Séptimo de las NNUU del PGOU, como:

b.3.1. Suelo no urbanizable común (subcategoría 1):

- Áreas: 1, 8, 14, 15, 39, 42, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 63, 64, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 74

b.3.2. Suelo no urbanizable de protección general (subcategoría 2):

- Áreas 4, 9, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 24, 26, 27, 28, 29, 31, 36, 37, 44, 45, 46, 47, 61, 62

b.3.3. Suelo no urbanizable de protección especial (subcategoría 3) :

- Áreas 22, 30, 32, 33, 35

b.3.4. Suelo no urbanizable de protección restringida (subcategoría 4):

- Áreas 2, 5, 6, 7, 10, 11, 12, 23, 25, 34, 35, 38, 40, 41, 43

Para este suelo es de aplicación directa la normativa del planeamiento vigente en función de su categoría, así como lo dispuesto en la LOUA sin perjuicio de lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda de estas Normas Urbanísticas.

- b.4 Suelo No Urbanizable de hábital rural diseminado: No existe en el PGOU vigente ningún área de suelo no urbanizable que pueda asimilarse a esta categoría.

c. Suelo Urbanizable:

Delimitado conforme a los requerimientos de la legislación urbanística e integrado en este Plan por el suelo adscrito a las siguientes categorías:

- c.1 Ordenado (SUO), constituido por sectores cuyo planeamiento de desarrollo se encuentra definitivamente

aprobado (PA) y así reconocido en este Plan en el artículo 3 y la Disposición Transitoria Primera de estas Normas Urbanísticas.

- c.2 Sectorizado (SUS) constituido por sectores sujetos a planeamiento de desarrollo mediante Planes Parciales, que establecerán la ordenación detallada siguiendo los criterios y directrices establecidos en el Plan para cada uno de ellos en las correspondientes fichas de planeamiento y gestión del planeamiento general vigente, y en el anexo 1 de estas Normas Urbanísticas. Estos sectores incluyen la reserva para vivienda protegida.

- c.3 No sectorizado (SUNS) constituido por sectores delimitados en el Planeamiento vigente como Suelo Urbano No Programado que no han tenido ningún desarrollo de planeamiento.

Estos sectores son el 03-AL, 01-ES 3, 13-ES, 17-ES Y 09-SE, los cuales incluyen la reserva para vivienda protegida

2.- Las fichas de planeamiento y gestión del planeamiento general vigente, con las innovaciones expresadas en el Anexo 1 a estas Normas Urbanísticas recogen las características de los distintos ámbitos, definiendo en cada caso los parámetros de aplicación para su desarrollo.

3.- La clasificación y adscripción de la categoría del suelo constituye la división básica de éste a efectos urbanísticos y determina los regímenes específicos de derechos y deberes de sus propietarios conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística .

Artículo 9. Disposiciones sobre vivienda protegida. (OE)

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

La reserva de vivienda protegida es exigible a las siguientes clases, categorías y subcategorías de suelo de uso residencial de las descritas en el epígrafe 3.2 de la Memoria justificativa:

- Suelo Urbano No Consolidado sin delimitación de Unidades de Ejecución (SUNC)
- Suelo Urbano No Consolidado en Unidades de Ejecución (SUNC-UE)
- Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS)
- Suelo Urbanizable no Sectorizado (SUNS)

2.- La obligatoriedad de reserva de vivienda protegida es exigible tanto para suelo urbanizable sectorizado y no sectorizado como para suelo urbano no consolidado de uso residencial que no cuente con ordenación pormenorizada.

3.-A los efectos de determinar el coeficiente de homogeneización para el uso residencial de vivienda protegida, manteniendo el aprovechamiento medio establecido en el Plan General vigente y sus modificaciones aprobadas definitivamente, se ha tenido en cuenta la siguiente relación numérica:

Coeficiente de vivienda protegida = precio máx venta VPO/precio medio venta vivienda libre = 1394.72 €/ 2.000 € =0,697

Por tanto se aporta como coeficiente el valor $R_{vp} = 0,7$

4.- De este modo quedan alteradas las condiciones de ordenación previstas en el Plan vigente para las mencionadas áreas y sectores completándose con las determinaciones necesarias para la reserva de edificabilidad destinada a vivienda protegida.

Artículo 10. Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural. (OE)

1.- La adaptación parcial identifica como ordenación estructural del PGOU, aquellos sistemas constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica integren o deban integrar, según el planeamiento vigente, la estructura actual o de desarrollo urbanístico del término municipal en su conjunto o en cualquiera de sus partes; entendiéndose con ello que, independientemente de que el uso sea educativo, deportivo, sanitario u otros, por la población a la que sirven o por el área de influencia a la que afectan, superan el ámbito de una dotación local.

2.- Los sistemas de espacios libres y dotaciones anteriores son los identificados en los planos de ordenación estructural (OE)

Artículo 11. Usos, edificabilidades y densidades globales del suelo urbano y de los sectores del suelo urbanizable (OE).

1.- El Plan General establece en el plano de ordenación estructural OE.2 para el suelo urbano consolidado y los sectores del suelo urbanizable la asignación de usos globales, considerando éstos, como el uso característico a una zona, área o sector que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados, conforme a la regulación contenida en el PGOU, sus normas urbanísticas y ordenanzas.

Los usos globales y pormenorizados se regulan para el suelo urbano y urbanizable en el Título Segundo, Capítulo 2: calificación del suelo, de las Normas del PGOU vigente.

2.- El Plan General establece según lo exigido en la vigente legislación urbanística para el suelo urbano y los sectores del suelo urbanizable la asignación de edificabilidades y densidades globales, en su caso, conforme al siguiente detalle:

- Para el Suelo Urbano Consolidado (SUC):

Núcleo	Denominación	Uso Global ¹	Densidad media	Edificabilidad media
CAMPAMENTO	02-CA	Rs	30	0.3
CAMPAMENTO	03-CA	Rs	50	1.5
CAMPAMENTO	04-CA	Rs	50	1.5
CAMPAMENTO	05-CA	Rs	50	1.5
CAMPAMENTO	06-CA	Rs	50	0.6
CAMPAMENTO	09-CA	Rs	50	2.5
CAMPAMENTO	10-CA	Rs	50	0.6
CAMPAMENTO	11-CA	Te	-	0.6
CAMPAMENTO	13-CA	Rs	20	0.2
CAMPAMENTO	14-CA	Te	-	0.5
CAMPAMENTO	17-CA	Rs	20	0.2
CAMPAMENTO	20-CA	Rs	20	0.2
ESTACIÓN	01-ES 2	Rs	50	1.5
ESTACIÓN	02-ES	Rs	50	0.6
ESTACIÓN	03-ES	Rs	50	1.5

¹ Rs = Residencial Te = Terciario In = Industrial

Núcleo	Denominación	Uso Global ¹	Densidad media	Edificabilidad media
ESTACIÓN	04-ES	Rs	50	1.5
ESTACIÓN	05-ES	Rs	50	1.5
ESTACIÓN	06-ES	Rs	50	0.6
ESTACIÓN	07-ES	Rs	50	0.6
ESTACIÓN	08-ES	Rs	50	0.6
ESTACIÓN	09-ES	Rs	50	1.5
ESTACIÓN	11-ES	Rs	20	1
ESTACIÓN	15-ES	Rs	50	1.5
ESTACIÓN	18-ES	Rs	50	0.75
ESTACIÓN	19-ES	Rs	50	0.6
ESTACIÓN	20-ES	Rs	50	1.5
ESTACIÓN	21-ES	Rs	50	1.5
GUADIARO	01-GD	In	-	0.6
GUADIARO	02-GD	In	-	1
GUADIARO	03-GD	Rs	50	1.5
GUADIARO	04-GD	Rs	50	1.5
GUADIARO	05-GD	Rs	50	1.5
GUADIARO	06-GD	Rs	50	1.5
GUADIARO	07-GD	Rs	50	0.6
GUADIARO	08-GD	Rs	50	1.5
GUADIARO	09-GD	Rs	25	0.4
GUADIARO	10-GD	Rs	50	0.6
GUADIARO	11-GD	Rs	50	0.6
GUADIARO	12-GD	Rs	25	0.4
INDUSTRIAL	01-PEI	In	-	0.33
INDUSTRIAL	02-PEI	In	-	1.5
INDUSTRIAL	03-PEI 1	In	-	0.525
INDUSTRIAL	03-PEI 2	In	-	0.525
INDUSTRIAL	04-PEI	In	-	0.6
INDUSTRIAL	05-PEI	In	-	0.6
INDUSTRIAL	07-PEI	In	-	0.81
INDUSTRIAL	10-PEI	In	-	0.6
INDUSTRIAL	11-PEI	In	-	0.6
INDUSTRIAL	12-PEI	In	-	0.6

Núcleo	Denominación	Uso Global ¹	Densidad media	Edificabilidad media
INDUSTRIAL	17-PEI	In	-	0.6
INDUSTRIAL	19-PEI	In	-	0.6
INDUSTRIAL	18-PEI B	In	-	0.6
INDUSTRIAL	20-PEI	In	-	0.6
INDUSTRIAL	21-PEI	In	-	0.6
INDUSTRIAL	24-PEI	In	-	0.6
INDUSTRIAL	23-PEI	In	-	1.5
INDUSTRIAL	23-IN	In	-	0.6
MIRAFLORES	01-MI	Rs	60	1
INDUSTRIAL	30-PEI	In	-	1.5
INDUSTRIAL	31-PEI	In	-	1
INDUSTRIAL	32-PEI	In	-	1.5
VILLA VICTORIA	06-PM	Rs	60	0.6
SAN ENRIQUE	02-SE	Rs	10	0.7
SAN ENRIQUE	03-SE	Rs	10	0.7
SAN ENRIQUE	06-SE	Rs	8	0.4
SAN ENRIQUE	07-SE	Rs	50	1.5
SAN ENRIQUE	08-SE	Rs	50	0.6
SAN ENRIQUE	11-SE 1	Rs	30	0.25
SOTOGRADE	03-SO	Rs	-	0.1
SOTOGRADE	04-SO	Rs	18	0.667
SOTOGRADE	05-SO	Rs	18	0.667
SOTOGRADE	07-SO	Rs	-	0.84
SOTOGRADE	08-SO	Rs	-	0.84
SOTOGRADE	09-SO	Rs	-	0.034
SOTOGRADE	10-SO	Rs	3	0.4
SOTOGRADE	11-SO	Rs	2.5	0.4
SOTOGRADE	12-SO	Rs	2.5	0.4
SOTOGRADE	13-SO	Rs	3	0.4
SOTOGRADE	14-SO	Rs	3	0.4
SOTOGRADE	15-SO	Rs	4.5	0.4
SOTOGRADE	16-SO	Rs	9	0.47
SOTOGRADE	17/18/19-SO	Rs	5.3	0.42
SOTOGRADE	020-SO A	Rs	20	0.4
SOTOGRADE	020-SO C	Rs	-	1.34

Núcleo	Denominación	Uso Global¹	Densidad media	Edificabilidad media
	020-SO E	Rs	6	0.34
SOTOGRADE	22-SO	Rs	10	0.4
SOTOGRADE	023-SO	Rs	10	0.4
SOTOGRADE	24-SO	Rs	3	0.4
SOTOGRADE	25-SO	Rs	-	1
SOTOGRADE	26-SO	Rs	10	1.15
SOTOGRADE	27 y 28 -SO	Rs	10	0.686
SOTOGRADE	29-SO	Rs	5	0.4
SOTOGRADE	30-SO	Rs	1.35	0.4
SOTOGRADE	31-SO	Rs	6	0.4
SOTOGRADE	32-SO	Rs	3	0.4
SOTOGRADE	33-SO	Rs	3	0.4
SOTOGRADE	34-SO	Rs	15.76	0.67
SOTOGRADE	35-SO	Rs	-	0.034
SOTOGRADE	36-SO	Rs	-	0.5
SOTOGRADE	37-SO	Rs	20	0.67
SOTOGRADE	38-SO	Rs	20	0.67
SOTOGRADE	39-SO	Rs	15.88	0.64
SOTOGRADE	41-SO	Rs	11.60	0.66
SOTOGRADE	42/46-SO	Rs	8.35	0.27
SOTOGRADE	43-SO	Rs	-	0.034
SOTOGRADE	44-SO	Rs	3	0.34
SOTOGRADE	45-SO	Rs	16.6	0.67
SOTOGRADE	47-SO	Rs	4.8	0.27
SOTOGRADE	48-SO	Rs	3	0.4
SOTOGRADE (PUERTO)	49-SO A	Rs	47	0.45
	49-SO B	Rs	54.21	0.68
	49-SO C	Rs	35	0.47
	49-SO D	Rs	-	-
SOTOGRADE	51-SO	Rs	5.35	0.33
SAN ROQUE	01-SR 4	Rs	5	0.4
SAN ROQUE	01-SR 5	Rs	20	1.5
SAN ROQUE	02-SR	Rs	50	0.6
SAN ROQUE	04-SR	Rs	50	0.6
SAN ROQUE	05-SR	Rs	50	0.6
SAN ROQUE	06-SR	Rs	50	1

Núcleo	Denominación	Uso Global¹	Densidad media	Edificabilidad media
SAN ROQUE	07-SR	Rs	50	1.5
SAN ROQUE	08-SR	Rs	50	1.5
SAN ROQUE	09-SR	Rs	50	1.5
SAN ROQUE	10-SR	Rs	50	1.5
SAN ROQUE	11-SR	Rs	12	0.266
SAN ROQUE (HUERTA VARELA)	12-SR 1	Rs	50	1.5
	12-SR 2	Rs	50	1.5
	12-SR 3	Rs	37.65	0.6
	12-SR 4	Rs	50	0.6
	12-SR-5	Rs	50	0.6
SAN ROQUE (Diego Salinas)	13-SR	Rs	75	0.95
SAN ROQUE	14-SR	Rs	50	1
SAN ROQUE	15-SR	Rs	50	0.6
SAN ROQUE	16-SR	Rs	50	1.5
SAN ROQUE	18-SR	Rs	50	0.6
SAN ROQUE	19-SR	Rs	50	1.5
SAN ROQUE	20-SR	Rs	50	1.5
SAN ROQUE	21-SR	Rs	50	1
SAN ROQUE	23-SR	Rs	50	0.6
SAN ROQUE	24-SR	Rs	50	0.6
SAN ROQUE	25-SR	Rs	50	0.6
TARAGUILLA	01-TA 1	Rs	50	0.6
TARAGUILLA	01-TA 2	Rs	8	0.6
TARAGUILLA	01-TA 3	Rs	5	0.4
TARAGUILLA	01-TA 4	Rs	50	1.5
TARAGUILLA	01-TA 5	Rs	50	1.5
TARAGUILLA	01-TA 6	Rs	50	1.5
TARAGUILLA	02-TA	Rs	25	0.5
TARAGUILLA	03-TA	Rs	25	0.5
TARAGUILLA	04-TA	Rs	25	0.5
TARAGUILLA	05-TA	Rs	50	0.6
TARAGUILLA	06-TA	Rs	20	1
TARAGUILLA	07-TA	Rs	50	1.5
TARAGUILLA	08-TA	In	20	0.6
TARAGUILLA	09-TA	Rs	50	0.6
TARAGUILLA	10-TA	Te	-	2

Núcleo	Denominación	Uso Global ¹	Densidad media	Edificabilidad media
TARAGUILLA	11-TA	Te	-	0.4
TARAGUILLA	13-TA	Rs	20	1
TARAGUILLA	14-TA	Te	-	2
TARAGUILLA	17-TA	Te	-	2
TARAGUILLA	18-TA	In	-	0.6
TORREGUADIARO	01-TG	Rs	20	0.3
TORREGUADIARO	02-TG	Rs	20	0.3
TORREGUADIARO	06-TG	Rs	20	0.3
TORREGUADIARO	07-TG	Rs	50	0.6
TORREGUADIARO	08-TG	Rs	50	1.5
TORREGUADIARO	09-TG	Rs	20	0.3
TORREGUADIARO	11-TG	Rs	50	1
TORREGUADIARO	12-TG	Te	-	1.5
TORREGUADIARO	13-TG	Rs	50	1
TORREGUADIARO	14-TG	Rs	50	1
TORREGUADIARO	16-TG	Rs	50	0.6
TORREGUADIARO	17-TG	Te	-	1.5
TORREGUADIARO	18-TG	Te	-	1.5
TORREGUADIARO	19-TG	Rs	50	0.6
TORREGUADIARO	20-TG	Rs	50	1.5
TORREGUADIARO	21-TG	Rs	50	1
TORREGUADIARO	23-TG	Rs	50	1.5

- Para el Suelo Urbano No Consolidado, (SUNC) que no cuenta con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente, la edificabilidad y densidad, ya corregida por el establecimiento de la reserva para vivienda protegida es la del siguiente cuadro:

Denominación Adaptada	Uso Global	Superficie m ²	Densidad Viv/ha.	Edificabilidad m ² t/m ² s	Edificabilidad m ² t	Nº Vivien-das. uds	Determinaciones según LOUA ²
-----------------------	------------	---------------------------	------------------	--	---------------------------------	--------------------	---

Denominación Adaptada	Uso Global	Superficie m ²	Densidad Viv/ha.	Edificabilidad m ² t/m ² s	Edificabilidad m ² t	Nº Vivien-das. uds	Determinaciones según LOUA ²
08-CA	Te	9.500	-	0.6	5.700	-	Art. 17
12-CA	Te	6.400	-	0.6	3.840	-	EDET A.I.
15-CA	Te	7.500	-	0.6	4.500	-	Art.17
18-CA	Rs	2.500	50	0.6	1.500	12	Art. 17 y 10.1.A.b.
19-CA	Te	8.925	11	0.6	5.355	10	Art.17
01-ES 1.1	Rs	24.391	50	0.7	16.829	122	E.D. AD
10-ES	Rs	6.600	50	0.6	3.960	33	Art.17 y 10.1.A.b.
12-ES	Rs	4.702	50	0.6	2.821	23	Art.17 y 10.1.A.b
14-ES	Rs	2.277	50	0.6	6.166	51	E.D. A.I.
16-ES	In	11.078	-	0.6	6.647	-	ART. 17
013-GD	In	8.413	-	0.6	5.048	-	ART. 17
01-IN	In	100.800	-	0.6	60.480	-	EDET A.I.
03-PEI 2	Te	12.725	-	0.6	7.635	-	Art.17
06-PEI	In	792.097	-	0.6	475.258	-	E.D. A. D.
08 -PEI	In	94.769	-	0.81	76.763	-	Art. 17
09-PEI	In	198.067	-	0.81	160.434	-	E.D.A.I.
16-PEI	In	81.583	-	0.6	48.950	-	Art. 17
18-PEI A	In	139.555	-	0.6	83.733	-	Art. 17
21-PEI	In	106.416	-	0.6	63.850	-	Art.17
22-PEI	In	73.556	-	0.6	44.134	-	Art. 17
25-PEI	In	20.317	-	0.6	12.190	-	ART.17
24-IN	In	86.250	-	0.6	51.750	-	Art. 17
01-SE	Rs	20.399	50	1.5	30.598	102	-
04-SE	Te	18.122	-	0.6	10.873	-	Art.17
05-SE	Rs	17.605	50	1.5	26.407	88	-
10-SE	Rs	10.682	50	1.5	16.023	53	-
11-SE 2	Rs	11.783	20	0.25	2.942	23	E.D.A.D.
20-SOB	Te	92.875	-	1.34	124.452	-	Art.17
20-SO D	Rs	40.315	-	-	8.442	-	E.D.A.D.
21-SO	Rs	31.700	-	1.34	42.478	-	Art. 17
01-SR 3	Rs	2.819	50	0.6	1.691	7	Art.17 y 10.1.A.b

² E.D.A.I.: Estudio de Detalle Aprobado Inicialmente E.D.A.D.: Estudio de Detalle Aprobado Definitivamente
P.P.A.I.: Plan Parcial Aprobado Inicialmente

Denominación Adaptada	Uso Global	Superficie m ²	Densidad Viv/ha.	Edificabilidad m ² t/m ² s	Edificabilidad m ² t	Nº Viviendas. uds	Determinaciones según LOUA ²
03-SR	Rs	4.336	50	0.6	2.602	22	Art.17 y 10.1.A.b
22-SR	Rs	4.419	50	0.6	2.651	22	Art.17 y 10.1.A.b
12-TA	Te	38.970	-	0.6	23.382	-	Art.17
15-TA	Te	15.250	-	0.6	9.150	-	Art. 17
01-TC	Rs	236.682	17,32	0.266	63.115	410	E.D.A.D.
05-TG	Te	3.028	-	1	3.028	-	-
10-TG	Rs	3.736	50	0.6	2.242	19	Art.17 y 10.1.A.b
22-TG	Rs	65.027	-	0.342	22.240	-	E.D.A.D.
24-TG	Rs	667	50	0.6	400	3	Art.17 y 10.1.A.b
25-TG	Rs	14.145	50	1	14.145	70	-
26-TG	Rs	2.541	50	0.6	1.525	13	Art.17 y 10.1.A.b

- Para Suelo Urbano No Consolidado en transformación (SUNC-ET), que es aquel que se encuentra delimitado mediante unidades de ejecución en el Plan General de Ordenación Urbanística, pero que además cuenta, al menos con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente.

En esta Subcategoría, su desarrollo se encuentra previsto manteniendo la ordenación pormenorizada que resulta de su correspondiente planeamiento de desarrollo aprobado. En concreto estos suelos son los que actualmente están en desarrollo, que tienen su Plan Parcial de ordenación aprobado definitivamente al igual que el Proyecto de Reparcelación y de Urbanización. Así pues estos suelos han alcanzado en este momento el grado de urbanización necesario para ser considerado suelo urbano, aunque faltan por completar algunas infraestructuras, con lo que la categoría de suelo urbano se considera no consolidado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 45.2.B.a)1) de la LOUA.

Denominación Adaptada	Uso Global	Superficie m ²	Densidad Viv/h	Edificabilidad m ² t/m ² s	Edificabilidad m ² t	Nº viviendas Unidades	Determinaciones según LOUA
01-02-AL	Rs	1.661.111	10.75	0.1949	323.782	1.786	P.P.A.D.
01-ME	Rs	1.339.000	5	0.21	287.792	670	P.P.A.D.
50-SO	Rs	4.735.448	11.24	0.21	983.730	5.326	P.P.A.D.
52-53-SO	Rs	2.383.389	6.37	0.17	401.430	1.617	P.P.A.D.

- Para Suelo Urbanizable Ordenado (SUO), que son aquellos sectores que cuentan con el plan parcial de ordenación aprobado definitivamente.

Estos sectores quedan ordenados pormenorizadamente en sus planes parciales y su desarrollo se encuentra previsto manteniendo la ordenación pormenorizada que resulte del planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente.

Denominación Adaptada	Uso Global	Superficie m ²	Densidad Viv/ha.	Edificabilidad m ² t/m ² s	Edificabilidad m ² t	Nº viviendas unidades
02-ES CTM	CTM ³	1.199.000	-	0.5	599.500	-
01-SR 1	Rs	353.495	50	0.6	212.097	1.502
15-TG	Rs	140.887	20	0.266	37.560	197

-Para Suelo Urbanizable Sectorizado (SUS), aquellos sectores delimitados en el planeamiento general vigente que no han tenido ninguna actividad de desarrollo. Estos sectores incluyen la reserva para vivienda protegida, excepto aquellos que tienen el plan parcial aprobado inicialmente (artículo 5 del Decreto 11/2008).

Estos sectores necesitan para su desarrollo redactar planes parciales de ordenación. La edificabilidad y densidad, ya corregida por el establecimiento de la reserva para vivienda protegida es la del siguiente cuadro

Denominación Adaptada	Uso Global	Superficie m ²	Densidad Viv/h	Edificabilidad m ² t/m ² s	Edificabilidad m ² t	Nº viviendas Unidades	Determinaciones según LOUA
07-CA	Te	32.100	-	0.6	19.260	-	Art. 17
01-GL	Rs	1.400.000 600.000	20 Te	0.2666 0,3428	373.333 205.714	2.800 -	P.P.A.I
02-MI	Te	255.294	-	0.6	153.176	-	ART.17
01-SR 2	Rs	52.593	50	0.6	31.556	223	Art.17 y 10.1.A.b
17-SR	Rs	99.363	50	0.6	59.618	497	Art.17 y 10.1.A.b
16-TA	Te	100.445	-	0.6	60.267	-	ART.17
03-TG	Rs	93.803	20	0.266	25.014	131	Art.17 y 10.1.A.b
04-TG	Rs	107.107	20	0.266	28.562	150	Art.17 y 10.1.A.b

³ CTM: Centro de Transporte de Mercancías

-Para Suelo Urbanizable No sectorizado (SUNS)

Las determinaciones establecidas para estos suelos urbanizables no sectorizados, salvo los usos incompatibles, son de carácter orientativo.

Las condiciones para su sectorización y los criterios de disposición de los Sistemas Generales adscritos a estos suelos, son las establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General vigente y la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2002).

Denominación Adaptada	Uso Global	Superficie m ²	Densidad Viv/h	Edificabilidad m ² t/m ² s	Edificabilidad m ² t	Nº viviendas Unidades	Determinaciones según LOUA	USOS PROHIBIDOS
03-AL	Rs	1.200.000	20	0.266	320.000	1.800	Art.17 y 10.1.A.b	In
016-CA	Te	92.200	-	0.6	55320	-	Art. 17	-
01-ES 3	Rs	204.208	50	0.6	122.525	1021	Art.17 y 10.1.A.b	In
13-ES	Rs	56.844	50	0.6	34.106	284	Art.17 y 10.1.A.b	In
17-ES	In	149.948	20	0.6	89.969	66	Art.17	-
09-SE	Rs	52.926	50	0.6	31.755	132	Art.17 y 10.1.A.b	In

Artículo 12. Áreas de reparto y aprovechamiento medio en suelo urbanizable (OE).

1.- Conforme a lo previsto en el artículo 3.2.e del Decreto 11/2008, se mantiene la delimitación de las áreas de reparto y el consiguiente aprovechamiento medio del planeamiento general vigente, definido en el TÍTULO ONCEAVO de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente y en las tablas de Aprovechamiento medio, así como en la regulación al efecto de sus innovaciones.

2.- El aprovechamiento medio del suelo urbanizable del Primer y Segundo cuatrienio no se ha alterado, se mantiene el mismo que resulta del cálculo del aprovechamiento medio de la última innovación de planeamiento, que es el siguiente:

	1ER CUATRIENIO	2º CUATRIENIO
Superficie de los sectores	11.661.557m ²	2.115.169 m ²
Sistemas Generales asociados	680.800 m ²	148.772 m ²
Superficie total del cuatrienio m ²	12.342.357 m ²	2.263.891 m ²
Aprovechamiento homogeneizado total	1.368.073 U.A.	265.840 U.A.
Aprovechamiento Medio del cuatrienio	0,110844	0,117426

3.- El aprovechamiento medio del suelo urbanizable del Planeamiento General adaptado a la LOUA, es el siguiente:

	1ER CUATRIENIO	2º CUATRIENIO
Superficie de los sectores	11.661.557m ²	2.115.169 m ²
Sistemas Generales asociados	680.800 m ²	148.772 m ²
Superficie total del cuatrienio m ²	12.342.357 m ²	2.263.891 m ²
Aprovechamiento homogeneizado total	1.368.077 U.A.	265.840 U.A.
Aprovechamiento Medio del cuatrienio	0,110844	0,117426

El aprovechamiento medio de cada área de reparto no se altera.

CALCULO APROVECHAMIENTO MEDIO PRIMER CUATRIENIO							ADAPTACIÓN PARCIAL					APROVECHAMIENTOS HOMOGENIZADOS SEGÚN USOS										CTE. HOMOGENIZADO			APROV.		INDICE		EXCESOS		EX.	SUELO		ASIG		APROV.	CESIÓN
DENOMI.	SUPERFICIE		SUPERFICIES MÁXIMAS EDIFICABLES				COEFICIENTE HOMOGEN					APROVECHAMIENTOS HOMOGENIZADOS SEGÚN USOS										CTE. HOMOGENIZADO			APROV.		INDICE		EXCESOS		EX.	SUELO		ASIG		APROV.	CESIÓN
AREA	Rp	Rt	Rvp	Te	In	TOTAL	Rp	Rt	Rvp	Te	In	Rp	Rt	Rvp	Te	In	TOTAL	NUCLEO Y SECTOR		HOMO	APROV.	R/ UA	UA	SG ASIG	SG	priv. local en sector	0,10										
																		CRA	CNA									UA	SECTOR	MEDIO UA/M²	CUATR.	SECTOR	M²/SG/%	APROV.			
001-AL	1.000.000		186.666		102.857	289.523		0,80		0,60			149.333		61.714		211.047	1	1	0,5951	125.594	0,12559407	0,014750	14.750	100.800	07-SG(EL) 100%	176.667	19.629,70									
007-CA	32.100				19.260	19.260				0,60					11.556		11.556	0,8	0,8	0,8669	6.411	0,110844						10.400	1.155,60								
010-GD	93.573	39.300			16.843	56.143	1,00			0,60		39.300			10.106		49.406	1	0,8	0,2401	9.490	0,110844					44.465	4.940,58									
001-GL	2.000.000		373.333		205.714	579.047		0,80		0,60			298.666		123.428		422.095	1	1	0,5517	232.870	0,11643485	0,005591	11.182	41.193	05-SG (EU) 100%	369.822	41.091,32									
001-ME	1.339.000		249.946		137.725	387.671		0,80		0,60			199.957		82.635		282.592	1	1	0,5406	152.769	0,110844					254.333	28.259,18									
006-PM	104.106	60.600			4.000	64.600	1,00			0,60		60.600			2.400		63.000	0,8	0,6	0,4894	14.799	0,14215757	0,031314	3.260	25.603	SG(Rv)SG(Dp+Zv)	53.766	5.974,01									
008-SE	29.098	12.570			4.713	17.283	1,00			0,60		12.570			2.828		15.398	1	0,9	0,2395	3.319	0,110844					13.858	1.539,78									
050-SO	4.687.500		875.000		482.142	1.357.142		0,80		0,60			700.000		289.285		989.285	1	1	0,5624	556.374	0,11869312	0,007849	36.793	189.000	10-SG(DP) 100%	890.346	95.249,26									
001-SR1	353.495	180.282			15.907	12.372	208.561	1,00		0,60	0,4	180.282			9.544	4.949	194.775	0,9	1	0,2585	45.314	0,12818966	0,017346	6.132	37.825	02-SG(PS)38,98 %	169.779	18.864,34									
001-SR2	52.593	18.775		8.047	4.733	31.555	1,00		0,70	0,60		18.775		5.634	2.840		27.248	0,9	1	0,2525	6.192	0,11773808	0,006894	363	6.251	SG-2Rv Asociado	24.197	2.688,58									
017-SR	99.363	29.212		12.520	8.943	8.943	59.618	1,00		0,70	0,60	0,4	29.212		21.284	5.366	3.577	59.439	0,9	1	0,2419	12.940	0,110844				53.495	5.943,90									
003-TG	93.803		12.257	5.253	9.648	27.158		0,80	0,70	0,60			9.806	8.930	5.789		24.525	1	0,9	0,4921	10.862	0,1157922	0,004948	464	3.423	04-SG(PS) 100%	21.654	2.406,03									
004-TG	107.107		13.995	5.998	11.017	31.010		0,80	0,70	0,60			11.196	10.197	6.610		28.003	1	0,9	0,5911	14.897	0,13908717	0,028243	3.025	37.638	03-SG(PS) 100%	22.480	2.497,78									
015-TG	140.887		26.298		14.491	40.789		0,80		0,60			21.038		8.695		29.733	1	0,9	0,6518	17.442	0,12380115	0,012957	1.825	12.001	01-SG(PS) 100%	25.117	2.790,75									
01-TA1	152.854	66.032			12.839	11.413	90.284	1,00		0,60	0,4	66.032			7.703	4.565	78.301	0,9	0,8	0,3093	17.437	0,110844					70.471	7.830,06									
018-TA	177.078				53.494	47.551	101.045			0,6	0,4				32.096	19.020	51.117	0,9	0,8	0,909	33.455	0,18892761	0,078084	13827	32066	Deposito y red v.	33.561	3.728,99									
02-ES CTM*	1.199.000				599.500	599.500				0,5					299.750		299.750	0,9	0,8	0,5	107.910	0,2	0,089156	106898	195.000	SGV 1+ SGV3	173.567	19.285,20									
TOTAL	11.661.557					3.960.189											2.837.269				1.368.077			198.518	680.800												

* El uso característico del área 02-ES CTM de Centro de Transportes de Mercancías, se asimila a los usos terciarios dada la singularidad de esta área, en aplicación de lo dispuesto en la Ley 5/2001 de Areas de Transporte de Mercancías de Andalucía.

APROVECHAMIENTO MEDIO DEL PRIMER CUATRIENIO: 0,110844

CALCULO APROVECHAMIENTO MEDIO SEGUNDO CUATRIENIO							ADAPTACION PARCIAL					APROVECHAMIENTOS										CTE. HOMO. NUCLEO Y SECTOR			APROV.		INDICE		EXCESOS		EXCESOS		SUELO		ASIG.		APROV.	CESIÓN
DENOM.	SUPERFIC.		SUPERFICIES MÁXIMAS EDIFICABLES				COEFICIENTE HOMOGENEIZACIÓN					HOMOGENEIZADOS SEGÚN USOS										CTE. HOMO. NUCLEO Y SECTOR			APROV.		INDICE		EXCESOS		EXCESOS		SUELO		ASIG.		APROV.	CESIÓN
AREA	Rp	Rt	Te	In	Total	Rp	Rt	Te	In	Rp	Rt	Te	In	Total	CRA	CNA	UA	SECTOR	HOMO	APROV MED UA/M²	R/DEL UA	CUATR	UA	%	SECTOR	M²/SG%	priv. local en sector	0,10										
																													EN	EN	EN	EN	EN					
002-AL	887.150	165.601	91.249		256.850		0,80	0,60			132.481	54.749		187.230	1	1	0,6125	114.678	0,129266	0,011840	10504			89.496	08-SO (PS) 100%	159.054	17.672,64											
002-MI	255.294		93.437	53.101	146.538			0,60	0,4			56.062	21.240	77.303	0,9	0,8	0,5386	29.979	0,117430																			
016-TA	100.445		30.133	26.785	56.918			0,60	0,4			18.080	10.714	28.794	0,9	0,8	0,5689	11.795	0,117427																			
052-SO	872.280	162.825	89.720		252.545		0,80	0,60			130.260	53.832		184.092	1	1	0,5942	109.387	0,125404	0,007978	6959			59.226	02-SG(PS) 61,02 %	159.420	17.713,31											
TOTAL	2.115.169				712.851									477.419				265.840							148.722													

APROVECHAMIENTO MEDIO DEL SEGUNDO CUATRIENIO: 0,117426

Coefficientes de Homogeneización:

Rp = Residencial permanente = 1,00

Rt = Residencial Turístico = 0,80 Rvp = Residencial vivienda protegida = 0,7(*)

Te = Terciario = 0,60 In = Industria I = 0,40

Coefficiente Vivienda Protegida* : 1.394,72/2.000=0,697⇒0,7

*Coeficiente Vivienda Protegida= Precio máximo venta Régimen General VPO/Precio medio venta Vivienda Libre= 1.394,72€ /2.000,00 €= 0,697 ⇒ 0,7

ADAPTACIÓN PARCIAL A LA LOUA DEL PGOU DE SAN ROQUE – ANEXO DE NORMAS URBANISTICAS

Artículo 13. Elementos y espacios de especial valor (OE).

1.- Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural forman parte de la ordenación estructural. A estos efectos, se consideran elementos de especial protección, los identificados en la Memoria de esta Adaptación y en los planos de la presente Adaptación.

2.- En el suelo no urbanizable, los elementos y espacios de especial protección son identificados en su categoría correspondiente, quedando de este modo, integrados en la ordenación estructural del PGOU resultante de la presente adaptación parcial.

3.- El planeamiento de desarrollo pendiente de ejecutar, y que afecte a algunos de los cursos citados en el artículo 8 apartado b.1.3., deberá incorporar estudio hidrológico-hidráulico que certifique la inexistencia de riesgos por avenidas e inundaciones, así como la propuesta de deslinde de los cauces afectados por el sector correspondiente a efectos del inicio a instancia de parte de procedimiento de deslinde de conformidad con lo establecido en el artículo 241 y ss del RD 849/1986.

Artículo 14. Normas del suelo no urbanizable de especial protección y medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos. (OE).

1.- Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística las normas reguladoras de los suelos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección serán los regulados en el Capítulo 1 del Título Séptimo de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente

2.- Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos son las establecidas en el artículo 2 del Capítulo 2 del Título Séptimo de las Normas Urbanísticas del PGOU vigente y en el artículo 52.6 de la LOUA.

CAPITULO 4: SOBRE LOS ESTÁNDARES Y REGLAS SUSTANTIVAS DE ORDENACIÓN DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE

Artículo 15. Dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores del suelo urbanizable.

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

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

CAPITULO 5: SOBRE LA PROGRAMACIÓN Y GESTIÓN DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

Artículo 16. Programación y gestión de la ordenación estructural.

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

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

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

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. Alcance del planeamiento aprobado (PA).

1.- A los efectos previstos en el artículo 2 de estas Normas Urbanísticas, se considera "planeamiento aprobado (PA)" al planeamiento de desarrollo de actuaciones previstas en el planeamiento general del municipio, que haya sido

aprobado definitivamente, y así reconocido en el plano de ordenación estructural del núcleo urbano OE.2.

2.- Dicho planeamiento se considera integrante del planeamiento general, en lo relativo a la determinación de la ordenación detallada (DTP.1) de los sectores adscritos a la categoría de suelo urbanizable ordenado, de sistemas generales ejecutados, o de áreas de reforma interior, en su caso.

3.- La situación anterior se mantendrá en tanto dichos instrumentos de planeamiento no sean expresamente derogados por el planeamiento general.

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

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

- Las disposiciones que fuesen contradictorias con los preceptos de la LOUA de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.
- Todas las disposiciones restantes se interpretaran de conformidad con la LOUA.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

UNICA Artículos del planeamiento general derogados.

1.- Quedan derogados todas las disposiciones del P.G.O.U. de San Roque que sean contrarias a los preceptos de la LOUA

ANEXO 1: CLASE Y CATEGORIAS DEL SUELO PARA LAS ACTUACIONES URBANISTICAS

SUELO URBANO : ADAPTACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN PREVISTAS EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

SUELO URBANO					
PLAN VIGENTE		Uso Global	DOCUMENTO ADAPTADO		
Denominación	Clasificación		Denominación	Clase de suelo	Categoría de suelo
001-CA	Suelo Urbano	Industrial	29- PEI	Urbano	Consolidado
002-CA	Suelo Urbano	Residencial	02-CA	Urbano	Consolidado
003-CA	Suelo Urbano	Residencial	03-CA	Urbano	Consolidado
004-CA	Suelo Urbano	Residencial	04-CA	Urbano	Consolidado
005-CA	Suelo Urbano	Residencial	05-CA	Urbano	Consolidado
006-CA	Suelo Urbano	Residencial	06-CA	Urbano	Consolidado
008-CA	Suelo Urbano	Terciario	08-CA	Urbano	No Consolidado
009-CA	Suelo Urbano	Residencial	09-CA	Urbano	Consolidado
010-CA	Suelo Urbano	Residencial	10-CA	Urbano	Consolidado
011-CA	Suelo Urbano	Terciario	11-CA	Urbano	Consolidado
012-CA	Suelo Urbano	Terciario	12-CA	Urbano	No Consolidado
013-CA	Suelo Urbano	Residencial	13-CA	Urbano	Consolidado
014-CA	Suelo Urbano	Residencial	14-CA	Urbano	Consolidado
015-CA	Suelo Urbano	Terciario	15-CA	Urbano	No Consolidado
017-CA	Suelo Urbano	Residencial	17-CA	Urbano	Consolidado
018-CA	Suelo Urbano	Residencial	18-CA	Urbano	No Consolidado
019-CA	Suelo Urbano	Terciario	19-CA	Urbano	No Consolidado
020-CA	Suelo Urbano	Residencial	20-CA	Urbano	Consolidado
021-CA	Suelo Urbano	Sistema General	21-CA	Urbano	Consolidado
002-ES	Suelo Urbano	Residencial	02-ES	Urbano	Consolidado
003-ES	Suelo Urbano	Residencial	03-ES	Urbano	Consolidado
004-ES	Suelo Urbano	Residencial	04-ES	Urbano	Consolidado
005-ES	Suelo Urbano	Residencial	05-ES	Urbano	Consolidado
006-ES	Suelo Urbano	Residencial	06-ES	Urbano	Consolidado
007-ES	Suelo Urbano	Residencial	07-ES	Urbano	Consolidado

SUELO URBANO					
PLAN VIGENTE		Uso Global	DOCUMENTO ADAPTADO		
Denominación	Clasificación		Denominación	Clase de suelo	Categoría de suelo
008-ES	Suelo Urbano	Residencial	08-ES	Urbano	Consolidado
009-ES	Suelo Urbano	Residencial	09-ES	Urbano	Consolidado
010-ES	Suelo Urbano	Residencial	10-ES	Urbano	No Consolidado
011-ES	Suelo Urbano	Residencial	11-ES	Urbano	Consolidado
012-ES	Suelo Urbano	Residencial	12-ES	Urbano	No Consolidado
014-ES	Suelo Urbano	Residencial	14-ES	Urbano	No Consolidado
015-ES	Suelo Urbano	Residencial	15-ES	Urbano	Consolidado
016-ES	Suelo Urbano	Industrial	16-ES	Urbano	No Consolidado
018-ES	Suelo Urbano	Residencial	18-ES	Urbano	Consolidado
019-ES	Suelo Urbano	Residencial	19-ES	Urbano	Consolidado
020-ES	Suelo Urbano	Residencial	20-ES	Urbano	Consolidado
021-ES	Suelo Urbano	Residencial	21-ES	Urbano	Consolidado
001-GD	Suelo Urbano	Industrial	01-GD	Urbano	Consolidado
002-GD	Suelo Urbano	Industrial	02-GD	Urbano	Consolidado
003-GD	Suelo Urbano	Residencial	03-GD	Urbano	Consolidado
004-GD	Suelo Urbano	Residencial	04-GD	Urbano	Consolidado
005-GD	Suelo Urbano	Residencial	05-GD	Urbano	Consolidado
006-GD	Suelo Urbano	Residencial	06-GD	Urbano	Consolidado
007-GD	Suelo Urbano	Residencial	07-GD	Urbano	Consolidado
008-GD	Suelo Urbano	Residencial	08-GD	Urbano	Consolidado
009-GD	Suelo Urbano	Residencial	09-GD	Urbano	Consolidado
011-GD	Suelo Urbano	Residencial	11-GD	Urbano	Consolidado
012-GD	Suelo Urbano	Residencial	12-GD	Urbano	Consolidado
013-GD	Suelo Urbano	Industrial	13-GD	Urbano	No Consolidado
001-GU	Suelo Urbano	Sistema General	26-PEI	Urbano	Consolidado
001-IN	Suelo Urbano	Industrial	01-IN	Urbano	No Consolidado
002-IN	Suelo Urbano	Industrial	01/ 02 -PEI	Urbano	Consolidado
003-IN	Suelo Urbano	Industrial	02-PEI	Urbano	Consolidado
004-IN	Suelo Urbano	Industrial	03-PEI 1	Urbano	Consolidado
			03-PEI 2	Urbano	No Consolidado
005-IN	Suelo Urbano	Industrial	04-PEI	Urbano	Consolidado
006-IN	Suelo Urbano	Industrial	05-PEI	Urbano	Consolidado
007-IN	Suelo Urbano	Industrial			
008-IN	Suelo Urbano	Industrial	06-PEI	Urbano	No Consolidado

SUELO URBANO					
PLAN VIGENTE		Uso Global	DOCUMENTO ADAPTADO		
Denominación	Clasificación		Denominación	Clase de suelo	Categoría de suelo
009-IN	Suelo Urbano	Industrial	07-PEI 08 -PEI	Urbano Urbano	Consolidado No Consolidado
09-PEI	Suelo Urbano	Industrial	09-PEI	Urbano	No Consolidado
010-IN	Suelo Urbano	Industrial	10-PEI	Urbano	Consolidado
011-IN	Suelo Urbano	Industrial	11-PEI	Urbano	Consolidado
012-IN	Suelo Urbano	Industrial	12-PEI	Urbano	Consolidado
	Suelo Urbano	Industrial	13-PEI	Urbano	No Consolidado
	Suelo Urbano	Industrial	14-PEI	Urbano	Consolidado
	Suelo Urbano	Industrial	15-PEI	Urbano	Consolidado
013-IN	Suelo Urbano	Industrial	16-PEI	Urbano	No Consolidado
014-IN	Suelo Urbano	Industrial	17-PEI	Urbano	Consolidado
015-IN	Suelo Urbano	Industrial	19-PEI	Urbano	Consolidado
016-IN	Suelo Urbano	Industrial	18-PEI A 18-PEI B	Urbano	No Consolidado Consolidado
017-IN	Suelo Urbano	Industrial	20-PEI	Urbano	Consolidado
018-IN	Suelo Urbano	Industrial	21-PEI	Urbano	Consolidado
019-IN	Suelo Urbano	Industrial	22-PEI	Urbano	No Consolidado
020-IN	Suelo Urbano	Industrial	24-PEI	Urbano	Consolidado
021-IN	Suelo Urbano	Industrial	25-PEI	Urbano	No Consolidado
022-IN	Suelo Urbano	Industrial	23-PEI	Urbano	Consolidado
023-IN	Suelo Urbano	Industrial	23-IN	Urbano	Consolidado
024-IN	Suelo Urbano	Industrial	24-IN	Urbano	No Consolidado
001-MI	Suelo Urbano	Residencial	01-MI	Urbano	Consolidado
001-PM	Suelo Urbano	Sistema General	27-PEI	Urbano	No Consolidado
002-PM A	Suelo Urbano	Sistema General			
002-PM B	Suelo Urbano	Sistema General			
003-PM	Suelo Urbano	Industrial	30 PEI	Urbano	Consolidado
004-PM	Suelo Urbano	Industrial	31 PEI	Urbano	Consolidado
005-PM	Suelo Urbano	Industrial	32-PEI	Urbano	Consolidado
001-SE	Suelo Urbano	Residencial	01-SE	Urbano	No Consolidado
002-SE	Suelo Urbano	Terciario	02-SE	Urbano	Consolidado
003-SE	Suelo Urbano	Terciario	03-SE	Urbano	Consolidado
004-SE	Suelo Urbano	Terciario	04-SE	Urbano	No Consolidado
005-SE	Suelo Urbano	Residencial	05-SE	Urbano	No Consolidado
006-SE	Suelo Urbano	Residencial	06-SE	Urbano	Consolidado

SUELO URBANO					
PLAN VIGENTE		Uso Global	DOCUMENTO ADAPTADO		
Denominación	Clasificación		Denominación	Clase de suelo	Categoría de suelo
007-SE	Suelo Urbano	Residencial	07-SE	Urbano	Consolidado
010-SE	Suelo Urbano	Residencial	10-SE	Urbano	No Consolidado
011-SE 1	Suelo Urbano	Residencial	11-SE 1	Urbano	Consolidado
011-SE 2	Suelo Urbano	Residencial	11-SE 2	Urbano	No Consolidado
001-SO	Suelo Urbano	Sistema General	01-SO	Urbano	Consolidado
002-SO	Suelo Urbano	Residencial	02-SO	Urbano	Consolidado
003-SO	Suelo Urbano	Residencial	03-SO	Urbano	Consolidado
004-SO	Suelo Urbano	Residencial	04 -SO	Urbano	Consolidado
005-SO	Suelo Urbano	Residencial	05-SO	Urbano	Consolidado
007-SO	Suelo Urbano	Residencial	07-SO	Urbano	Consolidado
008-SO	Suelo Urbano	Residencial	08-SO	Urbano	Consolidado
009-SO	Suelo Urbano	Residencial	09-SO	Urbano	Consolidado
010-SO	Suelo Urbano	Residencial	10-SO	Urbano	Consolidado
011-SO	Suelo Urbano	Residencial	11-SO	Urbano	Consolidado
012-SO	Suelo Urbano	Residencial	12-SO	Urbano	Consolidado
013-SO	Suelo Urbano	Residencial	13-SO	Urbano	Consolidado
014-SO	Suelo Urbano	Residencial	14-SO	Urbano	Consolidado
015-SO	Suelo Urbano	Residencial	15-SO	Urbano	Consolidado
016-SO	Suelo Urbano	Residencial	16-SO	Urbano	Consolidado
017/18/19-SO	Suelo Urbano	Residencial	17/18/19/-SO	Urbano	Consolidado
020-SO	Suelo Urbano	Residencial Residencial Residencial Residencial Residencial	20-SO A 20-SO B 20-SO C 20-SO D 20-SO E	Urbano Urbano Urbano Urbano Urbano	Consolidado No Consolidado Consolidado No Consolidado Consolidado
021-SO	Suelo Urbano	Residencial	21-SO	Urbano	No Consolidado
022-SO	Suelo Urbano	Residencial	22-SO	Urbano	Consolidado
023-SO	Suelo Urbano	Residencial	23-SO	Urbano	Consolidado
024-SO	Suelo Urbano	Residencial	24-SO	Urbano	Consolidado
025-SO	Suelo Urbano	Residencial	25-SO	Urbano	Consolidado
026-SO	Suelo Urbano	Residencial	26-SO	Urbano	Consolidado
027-SO	Suelo Urbano	Residencial Residencial	27-SO A 27-SO B	Urbano	Consolidado
028-SO	Suelo Urbano	Residencial	28-SO	Urbano	Consolidado
029-SO	Suelo Urbano	Residencial	29-SO	Urbano	Consolidado

SUELO URBANO					
PLAN VIGENTE		Uso Global	DOCUMENTO ADAPTADO		
Denominación	Clasificación		Denominación	Clase de suelo	Categoría de suelo
030-SO	Suelo Urbano	Residencial	30-SO	Urbano	Consolidado
031-SO	Suelo Urbano	Residencial	31-SO	Urbano	Consolidado
032-SO	Suelo Urbano	Residencial	32-SO	Urbano	Consolidado
033-SO	Suelo Urbano	Residencial	33-SO	Urbano	Consolidado
034-SO	Suelo Urbano	Residencial	34-SO	Urbano	Consolidado
035-SO	Suelo Urbano	Residencial	35-SO	Urbano	Consolidado
036-SO	Suelo Urbano	Residencial	36-SO	Urbano	Consolidado
037-SO	Suelo Urbano	Residencial	37-SO	Urbano	Consolidado
038-SO	Suelo Urbano	Residencial	38-SO A	Urbano	Consolidado
039-SO	Suelo Urbano	Residencial	39-SO	Urbano	Consolidado
040-SO	Suelo Urbano	Residencial	40-SO	Urbano	Consolidado
041-SO	Suelo Urbano	Residencial	41-SO	Urbano	Consolidado
042/46-SO	Suelo Urbano	Residencial	42/46-SO	Urbano	Consolidado
043-SO	Suelo Urbano	Residencial	43-SO	Urbano	Consolidado
044-SO	Suelo Urbano	Residencial	44-SO	Urbano	Consolidado
045-SO	Suelo Urbano	Residencial	45-SO	Urbano	Consolidado
047-SO	Suelo Urbano	Residencial	47-SO	Urbano	Consolidado
048-SO	Suelo Urbano	Residencial	48-SO	Urbano	Consolidado
049-SO	Suelo Urbano	Residencial Residencial Residencial Sistema General	49-SO A 49-SO B 49-SO C 49-SO D	Urbano Urbano Urbano Urbano	Consolidado Consolidado Consolidado Consolidado
051-SO	Suelo Urbano	Residencial	51-SO	Urbano	Consolidado
001-SR 3	Suelo Urbano	Residencial	01-SR 3	Urbano	No Consolidado
001-SR 4	Suelo Urbano	Residencial	01-SR 4	Urbano	Consolidado
001-SR 5	Suelo Urbano	Residencial	01-SR 5	Urbano	Consolidado
002-SR	Suelo Urbano	Residencial	02-SR	Urbano	Consolidado
003-SR	Suelo Urbano	Residencial	03-SR	Urbano	No Consolidado
004-SR	Suelo Urbano	Residencial	04-SR	Urbano	Consolidado
005-SR	Suelo Urbano	Residencial	05-SR	Urbano	Consolidado
006-SR	Suelo Urbano	Residencial	06-SR	Urbano	Consolidado
007-SR	Suelo Urbano	Residencial	07-SR	Urbano	Consolidado
008-SR	Suelo Urbano	Residencial	08-SR	Urbano	Consolidado
009-SR	Suelo Urbano	Residencial	09-SR	Urbano	Consolidado
010-SR	Suelo Urbano	Residencial	10-SR	Urbano	Consolidado

SUELO URBANO					
PLAN VIGENTE		Uso Global	DOCUMENTO ADAPTADO		
Denominación	Clasificación		Denominación	Clase de suelo	Categoría de suelo
011-SR	Suelo Urbano	Residencial	11-SR	Urbano	Consolidado
012-SR	Suelo Urbano	Residencial	12-SR 1	Urbano	Consolidado
		Residencial	12-SR 2	Urbano	Consolidado
		Residencial	12-SR 3	Urbano	Consolidado
		Residencial	12-SR 4	Urbano	Consolidado
		Residencial	12-SR-5	Urbano	Consolidado
013-SR	Suelo Urbano	Residencial	13-SR	Urbano	Consolidado
014-SR	Suelo Urbano	Residencial	14-SR	Urbano	Consolidado
015-SR	Suelo Urbano	Residencial	15-SR	Urbano	Consolidado
016-SR	Suelo Urbano	Residencial	16-SR	Urbano	Consolidado
018-SR	Suelo Urbano	Residencial	18-SR	Urbano	Consolidado
019-SR	Suelo Urbano	Residencial	19-SR	Urbano	Consolidado
020-SR	Suelo Urbano	Residencial	20-SR	Urbano	Consolidado
021-SR	Suelo Urbano	Residencial	21-SR	Urbano	Consolidado
022-SR	Suelo Urbano	Residencial	22-SR	Urbano	No Consolidado
023-SR	Suelo Urbano	Residencial	23-SR	Urbano	Consolidado
024-SR	Suelo Urbano	Residencial	24-SR	Urbano	Consolidado
025-SR	Suelo Urbano	Residencial	25-SR	Urbano	Consolidado
001-TA 2	Suelo Urbano	Residencial	01-TA 2	Urbano	Consolidado
001-TA 3	Suelo Urbano	Residencial	01-TA 3	Urbano	Consolidado
001-TA 4	Suelo Urbano	Residencial	01-TA 4	Urbano	Consolidado
001-TA 5	Suelo Urbano	Residencial	01-TA 5	Urbano	Consolidado
001-TA 6	Suelo Urbano	Residencial	01-TA 6	Urbano	Consolidado
002-TA	Suelo Urbano	Residencial	02-TA	Urbano	Consolidado
003-TA	Suelo Urbano	Residencial	03-TA	Urbano	Consolidado
004-TA	Suelo Urbano	Residencial	04-TA	Urbano	Consolidado
005-TA	Suelo Urbano	Residencial	05-TA	Urbano	Consolidado
006-TA	Suelo Urbano	Residencial	06-TA	Urbano	Consolidado
007-TA	Suelo Urbano	Residencial	07-TA	Urbano	Consolidado
008-TA	Suelo Urbano	Industrial	08-TA	Urbano	Consolidado
009-TA	Suelo Urbano	Residencial	09-TA	Urbano	Consolidado
010-TA	Suelo Urbano	Terciario	10-TA	Urbano	Consolidado
011-TA	Suelo Urbano	Terciario	11-TA	Urbano	Consolidado
012-TA	Suelo Urbano	Terciario	12-TA	Urbano	No Consolidado
013-TA	Suelo Urbano	Residencial	13-TA	Urbano	Consolidado

SUELO URBANO					
PLAN VIGENTE		Uso Global	DOCUMENTO ADAPTADO		
Denominación	Clasificación		Denominación	Clase de suelo	Categoría de suelo
014-TA	Suelo Urbano	Terciario	14-TA	Urbano	Consolidado
015-TA	Suelo Urbano	Terciario	15-TA	Urbano	No Consolidado
017-TA	Suelo Urbano	Terciario	17-TA	Urbano	Consolidado
001-TC	Suelo Urbano	Residencial	01-TC	Urbano	No Consolidado
002-TG	Suelo Urbano	Residencial	02-TG	Urbano	Consolidado
005-TG	Suelo Urbano	Terciario	05-TG	Urbano	No Consolidado
006-TG	Suelo Urbano	Residencial	06-TG	Urbano	Consolidado
007-TG	Suelo Urbano	Residencial	07-TG	Urbano	Consolidado
008-TG	Suelo Urbano	Residencial	08-TG	Urbano	Consolidado
009-TG	Suelo Urbano	Residencial	09-TG	Urbano	Consolidado
010-TG	Suelo Urbano	Residencial	10-TG	Urbano	No Consolidado
011-TG	Suelo Urbano	Residencial	11-TG	Urbano	Consolidado
012-TG	Suelo Urbano	Terciario	12-TG	Urbano	Consolidado
013-TG	Suelo Urbano	Residencial	13-TG	Urbano	Consolidado
014-TG	Suelo Urbano	Residencial	14-TG	Urbano	Consolidado
016-TG	Suelo Urbano	Residencial	16-TG	Urbano	Consolidado
017-TG	Suelo Urbano	Terciario	17-TG	Urbano	Consolidado
018-TG	Suelo Urbano	Terciario	18-TG	Urbano	Consolidado
019-TG	Suelo Urbano	Residencial	19-TG	Urbano	Consolidado
020-TG	Suelo Urbano	Residencial	20-TG	Urbano	Consolidado
021-TG	Suelo Urbano	Residencial	21-TG	Urbano	Consolidado
022-TG	Suelo Urbano	Residencial	22-TG	Urbano	No Consolidado
023-TG	Suelo Urbano	Residencial	23-TG	Urbano	Consolidado
024-TG	Suelo Urbano	Residencial	24-TG	Urbano	Consolidado
025-TG	Suelo Urbano	Residencial	25-TG	Urbano	No Consolidado
026-TG	Suelo Urbano	Residencial	26-TG	Urbano	No Consolidado

SUELO URBANIZABLE: ADAPTACIÓN DE LOS SECTORES PREVISTOS EN EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

PLAN VIGENTE		Uso Global	DOCUMENTO ADAPTADO		
Denominación	Clasificación		Denominación	Clase de suelo	Categoría de suelo
001-AL	Urbanizable Programado	Residencial	01-02 AL	Urbano	No Consolidado
002-AL	Urbanizable Programado	Residencial			
003-AL	Urbanizable No Programado	Residencial	03-AL	Urbanizable	No Sectorizado
007-CA	Urbanizable Programado	Terciario	07-CA	Urbanizable	Sectorizado
016-CA	Urbanizable No Programado	Terciario	16-CA	Urbanizable	No Sectorizado
001-ES	Urbanizable No Programado	Residencial	01-ES 1.1 01-ES 1.2 01-ES 2 01-ES 3	Urbano Urbano Urbano Urbanizable	No Consolidado Consolidado Consolidado No Sectorizado
002-ES-CTM	Urbanizable sectorizado	Centro De Transporte de Mercancías	02-ES-CTM	Urbanizable	Ordenado
013-ES	Urbanizable No Programado	Residencial	13-ES	Urbanizable	No Sectorizado
017-ES	Urbanizable No Programado	Industrial	17-ES	Urbanizable	No Sectorizado
010-GD	Urbanizable Programado	Residencial	10-GD	Urbano	Consolidado
001-GL	Urbanizable Programado	Residencial	01-GL	Urbanizable	Sectorizado
001-ME	Urbanizable Programado	Residencial	01-ME	Urbano	No Consolidado
002-MI	Urbanizable Programado	Terciario	02-Mi	Urbanizable	Sectorizado
006-PM	Urbanizable Programado	Residencial	06-PM	Urbano	Consolidado
008-SE	Urbanizable Programado	Residencial	08-SE	Urbano	Consolidado
009-SE	Urbanizable No Programado	Residencial	09-SE	Urbanizable	No Sectorizado
050-SO	Urbanizable Programado	Residencial	50-SO	Urbano	No Consolidado
052-SO	Urbanizable Programado	Residencial	52-53- SO	Urbano	No Consolidado
053-SO	Urbanizable No Programado	Residencial			
001-SR 1	Urbanizable Programado	Residencial	01-SR 1	Urbanizable	Ordenado
001-SR 2	Urbanizable Programado	Residencial	01-SR 2	Urbanizable	Sectorizado
017-SR	Urbanizable Programado	Residencial	17-SR	Urbanizable	Sectorizado
001-TA 1	Urbanizable Programado	Residencial	01-TA 1	Urbano	Consolidado
016-TA	Urbanizable Programado	Terciario	16-TA	Urbanizable	Sectorizado
001-TG	Urbanizable Programado	Residencial	01-TG	Urbano	Consolidado
003-TG	Urbanizable Programado	Residencial	03-TG	Urbanizable	Sectorizado
004-TG	Urbanizable Programado	Residencial	04-TG	Urbanizable	Sectorizado
015-TG	Urbanizable Programado	Residencial	15-TG	Urbanizable	Ordenado
TA-03	Urbanizable Programado	Industrial	18-TA	Urbano	Consolidado

ANEXO 2: MODIFICACIONES INTRODUCIDAS EN LAS DISPOSICIONES URBANÍSTICAS DEL PGOU VIGENTE PARA SU ADAPTACIÓN.

1. Se produce un cambio de terminología a fin de adaptarla a la que viene recogida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación urbanística de Andalucía fundamentalmente en referencia a los planeamientos y al régimen del suelo, distinguiendo fundamentalmente, las referencias concretas a sus categorías.

Así:

1. Plan General de Ordenación urbanística por Plan General de Ordenación Urbana.
2. Plan de Sectorización por Programa de Actuación urbanística
3. Se concretan, en donde corresponde, la distinta categorización de suelo urbano, en consolidado y no consolidado (en donde, en principio, y en la actualidad no existen suelos sin ordenación pormenorizada que requieran su desarrollo por Plan Parcial de Ordenación).
4. Suelo Urbanizable No Sectorizado por Suelo Urbanizable No Programado
5. Suelo Urbanizable Sectorizado por Suelo Urbanizable Programado que aun no se haya desarrollado por Plan Parcial de Ordenación y que por lo tanto carezca de ordenación pormenorizada vigente.
6. Suelo Urbanizable Ordenado por Suelo Urbanizable Programado que tenga desarrollado su Plan Parcial de Ordenación y que por tanto tiene vigente su Ordenación pormenorizada.

2. Se produce un cambio de terminología a fin de adaptarla a la que viene recogida en la Ley 1/1994, de 11 de enero, de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma de Andalucía, que se concreta, esencialmente, en la sustitución de la referencia al Plan Director Territorial de coordinación u otro plan Autonómico de carácter territorial a los Planes de Ordenación del Territorio.

3. Se produce una adaptación de las referencias legislativas al Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, que aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y a la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre reforma del régimen urbanístico y valoraciones del Suelo, a las correspondientes referencias legislativas de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, y del Texto Refundido de la Ley de Suelo (RDL 2/2008, de 20 de junio. Así como, a veces se suprimen referencias a requisitos que la legislación actual no contempla como es la que se hace al informe de la Comisión Provincial de Urbanismo (en cuanto a las obras o usos de carácter provisional) de todas las las Disposiciones Urbanísticas Vigentes del PGOU municipal que hoy no requiere ya el artículo 34.c).2º párrafo de la LOUA.

4. En cuanto a la mención de órganos autonómicos se actualizan los nombrados a los actuales que gozan de las competencias por las que se nombran, adecuándolos al Decreto 239/2008, de 13 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejera de Vivienda y Ordenación del Territorio, completado a la luz de lo recogido en el Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, que entre otras cuestiones, regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad

Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo, en concreto se sustituye la referencia a la Comisión Provincial de Urbanismo por la referencia a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

5. Se contempla el cambio de clasificación de suelo urbanizable a suelo urbano a la luz de lo dispuesto en el artículo 45.1.c) de la LOUA y del artículo 4.1 del Decreto 11/2008, de 22 de enero, por el que se desarrollan los procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas, afectando fundamentalmente a los Anexos (fichas reguladoras de sectores y de Unidades de Ejecución), en todas aquellas actuaciones ampliamente ejecutadas y que cuentan con la urbanización materialmente concluida.

6. Se contempla el cambio de categorización de suelo, según el grado de ejecución urbanística que alcance la actuación que corresponda, que afecta igualmente de forma esencial a los Anexos (fincas reguladoras de sectores y de Unidades de ejecución), así:

- De Urbano incluido en Unidades de ejecución a Urbano Consolidado pasan, fundamentalmente, aquellas Unidades de ejecución que a la aprobación del PGOU ya se venían desarrollando y que este vino a reconocer la ordenación urbanística ya aprobada y aquellas otras que se han transformado y cuya urbanización esta ejecutada y material y/o formalmente recepcionada.

- De Urbanizable Transitorio a Urbano Consolidado pasan todos los previstos.

- De Urbanizable Programado a Urbano No Consolidado pasan todos los sectores que se han transformado ya y cuya urbanización esta materialmente concluida o en vías de terminación (y no lo hacen a Consolidado por motivos de cautela, esencial y principalmente, a fin de evitar erróneas interpretaciones que pudieran afectar a terrenos legalmente urbanos, con urbanizaciones materialmente terminadas pendientes de recepcionar).

- De Urbanizable Programado a Urbanizable Ordenado pasan, exclusivamente, aquellas áreas o sectores, actualmente con Plan Parcial de ordenación aprobado definitivamente y en proceso de ejecución del planeamiento, con las Juntas de Compensación, de sus tantas Unidades de ejecución, a la fecha constituidas o en proceso de constitución.

7. Para evitar posibles recalificaciones no queridas, ni pretendidas, toda parcela con aprovechamiento (residencial, comercial,...) que, producto de la adaptación, se le haya cambiado la clasificación o categorización del suelo del entorno territorial al que pertenece (salvo excepcionalmente, algunas de suelo urbano incluidos en unidad de ejecución, históricas por prevenir su ordenación de instrumento previamente aprobado al PGOU) promueve formalmente (materialmente lo que ello conlleva es mantener su situación en cuanto a la ordenación) la remisión de las determinaciones a cada una las ordenanzas generales a fin de que su ordenación (materialización de la edificabilidad) se remita al planeamiento o ficha por la que se

han desarrollado (normalmente mas limitadas en techo edificable que la ordenanza general o con parámetros urbanísticos mas restrictivos o mas exigentes que los previstos para la ordenanza general).

8. Se produce una adecuación, normalmente de forma referencial y generalizada a la adaptación de la edificación a lo dispuesto en el Código Técnico de la Edificación, si bien, en aras de una adecuada armonización de las disposiciones del planeamiento general municipal con las pretensiones en algunos aspectos de dichas normas de edificación que inciden efectivamente sobre determinados parámetros urbanísticos se prevé la corrección de lo dispuesto en estas normas urbanísticas si se producen unas determinadas circunstancias muy especiales y específicas, debidamente justificadas técnicamente, cuales pueden ser, por ejemplo, la altura de las edificaciones, así se dispone, una excepción, que, si por imperativo del cumplimiento del Código Técnico de la Edificación o normativa que la sustituya, las alturas máximas previstas de la edificación resultaren insuficientes, estas se incrementaran, como máximo, exclusivamente, en la mayor altura que haya provocado el cumplimiento de la nueva normativa edificatoria.

9. Se procede a prever expresamente, y de forma directa, la reserva para sus destino a viviendas de protección oficial u otros regimenes de protección publica de terrenos equivalentes al 30% de la edificabilidad residencial en a todos aquellos sectores que no cuenten con ordenación pormenorizada aprobada inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2.007, de conformidad con lo dispuesto en la Disposición Transitoria de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de medidas para la vivienda protegida y el suelo, y en aquellas área que no cuenten con ordenación pormenorizada, aprobada inicialmente, con anterioridad al inicio del tramite de aprobación del documento de adaptación parcial que se fija en la publicación de la información publica del documento de adaptación parcial requerida en el artículo 7.2 del Decreto 11/2008, en el Boletín Oficial de la Provincia.

Asimismo, se deja previsto, que las Unidades de ejecución de Suelo Urbano No Consolidado que cuenten con instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado

inicialmente con anterioridad al inicio del tramite de aprobación del documento de adaptación parcial del PGOU y los sectores de Suelo Urbanizable sectorizado que, asimismo, cuenten con instrumento de planeamiento de desarrollo aprobado inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2.007, que han quedado inicialmente eximidas de la obligación de reservar los terrenos equivalentes de uso residencial al menos en el 30% de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a vivienda de protección oficial u otros regimenes de protección publica, si no terminasen el procedimiento con acuerdo de aprobación definitiva, dejaran de gozar de la exención que disfrutaban y tendrán la obligación de reservar los terrenos equivalentes de uso residencial al menos en el 30% de la edificabilidad residencial de dicho ámbito para su destino a vivienda de protección oficial u otros regimenes de protección publica.

10. En cuanto al Suelo No Urbanizable fundamentalmente lo que se promueve es la adecuación a su concreta normativa aplicable y especialmente en materia de Actuaciones de Interés Publico, atendiendo a la modificación que en dicha materia se ha producido por el artículo 42 y concordantes de la Ley 8/2.007, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía y, en materia de actuaciones que pueden realizarse, a la luz de lo dispuesto en el artículo 52, en especial su apartado B), de la referida norma legal.

11. Con el fin de evitar que los errores materiales o formales que pueda tener esta adaptación Parcial del PGOU municipal a la LOUA, por olvido o al incorporar los datos de la actividad planificadora e innovadora producida desde el año 1.987 a la fecha, supongan de hecho una nueva ordenación urbanística, ni pretendida, ni querida, ni adecuada a la legalidad, como apartado dentro de la interpretación de las normas se ha dispuesto la primacia, en todo momento, de las determinaciones del originario instrumento de planeamiento que hubiese desarrollado pormenorizadamente con mayor detalle la ordenación urbanística (en su caso, corregida por el resultado de la ejecución material de las obras de urbanización) o de la originaria innovación que se llevo a cabo.