



**PLAN GENERAL  
DE ORDENACION URBANÍSTICA  
SAN SEBASTIÁN DE LOS BALLESTEROS**

**DOCUMENTO PARA INFORMACIÓN  
PÚBLICA DE SUBSANACIÓN DE  
DEFICIENCIAS Y TEXTO REFUNDIDO  
FASE 2**

**NOVIEMBRE DE 2021**



**PLAN GENERAL  
DE ORDENACION URBANÍSTICA  
SAN SEBASTIÁN DE LOS BALLESTEROS**

**DOCUMENTO PARA INFORMACIÓN  
PÚBLICA DE SUBSANACIÓN DE  
DEFICIENCIAS Y TEXTO REFUNDIDO  
FASE 2**

**NOVIEMBRE DE 2021**

Arquitae® Urbanismo y Arquitectura SLNE  
Calle Virgen de Loreto, 23 • 41011 Sevilla

NIF B91827410  
IAE: 843.2 Servicios Técnicos de Arquitectura  
IAE: 936 Investigación Científica y Técnica

Web: [www.arquitae.com](http://www.arquitae.com)  
Correo: [admon@arquitae.com](mailto:admon@arquitae.com)  
Teléfono: 954-450-765  
Twitter: @arquitae

## Contenido

<b>1</b>	<b>Antecedentes.....</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Marco Legal .....</b>	<b>7</b>
<b>3</b>	<b>Metodología.....</b>	<b>8</b>
<b>4</b>	<b>Análisis y Subsanación de Deficiencias .....</b>	<b>9</b>
A.1.	En Relación con los Informes Sectoriales.....	10
A.2.	En Relación con los Informes Sectoriales.....	12
B.1.	En Relación con la Documentación del PGOU .....	13
B.2.	En Relación con la Documentación del PGOU .....	14
B.3.	En Relación con la Documentación del PGOU .....	15
B.4.	En Relación con la Documentación del PGOU .....	16
C.1.	En Relación a la Definición de la Ordenación Estructural y Pormenorizada.....	17
C.2.	En Relación a la Definición de la Ordenación Estructural y Pormenorizada.....	18
D.1.	En Relación con el Suelo No Urbanizable. Sobre las Categorías y la Zonificación .....	19
D.2.	En Relación con el Suelo No Urbanizable. Sobre las Categorías y la Zonificación .....	21
D.3.	En Relación con el Suelo No Urbanizable. Sobre los Usos y Edificaciones Permitidos .....	23
D.4.a.	En Relación con el Suelo No Urbanizable. Sobre los Usos y Edificaciones Permitidos .....	25
D.4.b.	En Relación con el Suelo No Urbanizable. Sobre los Usos y Edificaciones Permitidos .....	26
D.5.	En Relación con el Suelo No Urbanizable. Sobre los Usos y Edificaciones Permitidos .....	27
D.6.	En Relación con el Suelo No Urbanizable. Sobre la Regulación de los Usos en las Distintas Zonas de Ordenación.....	28
D.7.a.	En Relación con el Suelo No Urbanizable. Sobre la Normativa Propiamente Dicha.....	29
D.7.b.	En Relación con el Suelo No Urbanizable. Sobre la Normativa Propiamente Dicha.....	30
D.7.c.	En Relación con el Suelo No Urbanizable. Sobre la Normativa Propiamente Dicha.....	31
D.7.d.	En Relación con el Suelo No Urbanizable. Sobre la Normativa Propiamente Dicha.....	32
D.7.e.	En Relación con el Suelo No Urbanizable. Sobre la Normativa Propiamente Dicha.....	33
D.7.f.	En Relación con el Suelo No Urbanizable. Sobre la Normativa Propiamente Dicha.....	34
E.1.	En Relación al Modelo de Crecimiento y la Clasificación y Categorización del Suelo. Sobre la Clasificación-Categorización.....	35
E.2.	En Relación al Modelo de Crecimiento y la Clasificación y Categorización del Suelo. Sobre la Clasificación-Categorización.....	44
E.3.	En Relación al Modelo de Crecimiento y la Clasificación y Categorización del Suelo. Sobre la Clasificación-Categorización.....	46
E.4.	En Relación al Modelo de Crecimiento y la Clasificación y Categorización del Suelo. Sobre Sistemas Generales .....	48
E.5.	En Relación al Modelo de Crecimiento y la Clasificación y Categorización del Suelo. Sobre Sistemas Generales .....	49
E.6.	En Relación al Modelo de Crecimiento y la Clasificación y Categorización del Suelo. Sobre Sistemas Generales .....	51
F.	En Relación con el Suelo Urbano.....	52
G.1.	En Relación a las Áreas de Reforma Interior, Actuaciones Aisladas y Sectores .....	54
G.2+G.3.	En Relación a las Áreas de Reforma Interior, Actuaciones Aisladas y Sectores.....	56
G.4.	En Relación a las Áreas de Reforma Interior, Actuaciones Aisladas y Sectores .....	59
G.5.a.	En Relación a las Áreas de Reforma Interior, Actuaciones Aisladas y Sectores .....	60
G.5.b.	En Relación a las Áreas de Reforma Interior, Actuaciones Aisladas y Sectores .....	62
G.5.c.	En Relación a las Áreas de Reforma Interior, Actuaciones Aisladas y Sectores .....	63
G.5.d.	En Relación a las Áreas de Reforma Interior, Actuaciones Aisladas y Sectores .....	64
H.1.a.	En Relación a las Áreas de Reparto .....	65
H.1.b.	En Relación a las Áreas de Reparto .....	67
H.2.	En Relación a las Áreas de Reparto .....	68
H.3.	En Relación a las Áreas de Reparto .....	69
I.1.	En Relación con las Normas Urbanísticas.....	70
I.2.	En Relación con las Normas Urbanísticas.....	71
I.3.	En Relación con las Normas Urbanísticas.....	72
I.4.	En Relación con las Normas Urbanísticas.....	73
I.5.	En Relación con las Normas Urbanísticas.....	74
I.6.	En Relación con las Normas Urbanísticas.....	75
I.7.	En Relación con las Normas Urbanísticas.....	76
I.8.	En Relación con las Normas Urbanísticas.....	78
I.9.	En Relación con las Normas Urbanísticas.....	80

I.10.	En Relación con las Normas Urbanísticas.....	82
I.11.	En Relación con las Normas Urbanísticas.....	83
J.1.	En Relación al Patrimonio Histórico y al Catálogo de Bienes Protegidos.....	84
J.2.	En Relación al Patrimonio Histórico y al Catálogo de Bienes Protegidos.....	86
J.3.	En Relación al Patrimonio Histórico y al Catálogo de Bienes Protegidos.....	88
J.4.a.	En Relación al Patrimonio Histórico y al Catálogo de Bienes Protegidos.....	90
J.4.b.	En Relación al Patrimonio Histórico y al Catálogo de Bienes Protegidos.....	91
J.4.c.	En Relación al Patrimonio Histórico y al Catálogo de Bienes Protegidos.....	92
J.4.d.	En Relación al Patrimonio Histórico y al Catálogo de Bienes Protegidos.....	93
J.4.e.	En Relación al Patrimonio Histórico y al Catálogo de Bienes Protegidos.....	94
J.4.f.	En Relación al Patrimonio Histórico y al Catálogo de Bienes Protegidos.....	95
J.4.g.	En Relación al Patrimonio Histórico y al Catálogo de Bienes Protegidos.....	96
J.4.h.	En Relación al Patrimonio Histórico y al Catálogo de Bienes Protegidos.....	97
J.4.i.	En Relación al Patrimonio Histórico y al Catálogo de Bienes Protegidos.....	98
J.4.j.	En Relación al Patrimonio Histórico y al Catálogo de Bienes Protegidos.....	99
	Otras Incidencias Apreciadas Durante la Elaboración del Texto Refundido.....	101

## 1 Antecedentes

El Plan General de Ordenación Urbanística del municipio de San Sebastián de los Ballesteros se inició en agosto de 2006. El municipio no contaba con planeamiento general, sino con una Delimitación de Suelo Urbano, por lo que se iniciaba una redacción *ex novo*.

El Documento de Avance del Plan General se aprobó en el Pleno Municipal del 15 de enero de 2009 y, a continuación, fue sometido a información pública por período de un mes, culminando con una sesión de participación pública el 6 de marzo de 2009 celebrada en sede municipal. Las respuestas a las sugerencias registradas durante el trámite de información pública quedaron contempladas en el Informe de Sugerencias y Participación de abril de 2009.

La aprobación inicial del Plan General y de su Estudio de Impacto Ambiental tuvo lugar el 21 de junio de 2012, en sesión extraordinaria del Pleno Municipal y, a continuación, se procedió al trámite de información pública que, con la publicación en el Tablón Municipal, en el Boletín Oficial de la Provincia y en el diario de mayor difusión de la provincia, se prolongó durante 41 días naturales. Las respuestas a las alegaciones registradas quedaron contempladas en el Informe de Alegaciones de diciembre de 2012.

El 13 de diciembre de 2013 tuvo lugar la aprobación provisional del Plan General y, a continuación, fue de nuevo sometido a información pública por período de un mes, contando con publicaciones en el Tablón Municipal, en el Boletín Oficial de la Provincia y en el diario de mayor difusión de la provincia.

Con motivo de los cambios introducidos en la legislación ambiental autonómica, conforme a la Directiva 2001/42/CE y a la legislación básica estatal aplicable, en cumplimiento de la Resolución de 15 de julio de 2016 de la Delegación Territorial de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio en Córdoba se procedió a la modificación del informe de valoración ambiental del Plan General, adaptando su tramitación ambiental a la evaluación ambiental estratégica, que fue expuesta públicamente durante 45 días tras las pertinentes publicaciones.

Finalmente, el Plan General fue aprobado definitivamente por la Comisión Territorial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Provincia de Córdoba [CTOTU] en su sesión celebrada el 8 de febrero de 2017. La citada aprobación definitiva tuvo, sin embargo, carácter parcial [LOUA, art. 33.2.c], como queda recogido en la Certificación emitida con fecha de 10 de febrero de 2017 por dicha Comisión.

En el apartado cuarto de esta Certificación, la CTOTU señala una serie de consideraciones, valoraciones y deficiencias, de manera que la **aprobación queda parcialmente suspendida respecto de tales deficiencias**, que deberán ser subsanadas, sometidas a información pública y aprobadas por la Corporación Municipal y elevadas de nuevo a la CTOTU para su aprobación, si ésta procediere.

El presente documento atiende las consideraciones y valoraciones indicadas y da cumplimiento a la subsanación de las deficiencias señaladas en la Certificación del Acuerdo de 8 de febrero de 2017 de la CTOTU.

## 2 Marco Legal

- Ley 40/2015, de 1 octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público [art. 19].
- Ley 9/2007, de 22 de octubre, de la Administración de la Junta de Andalucía [arts. 93-96].
- Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía [art. 33].

### 3 Metodología

La diversidad de cuestiones planteadas en las subsanaciones pendientes que recoge la Certificación de la CTOTU deberá tener un tratamiento también diferenciado, atendiendo, en algunos casos, a una rectificación puntual textual o gráfica o, en otros, a una corrección que afecte simultáneamente a diferentes aspectos gráficos, textuales o normativos.

La contestación a las distintas cuestiones señaladas en la Resolución de la CTOTU se realiza en las páginas siguientes en el mismo orden que recoge la citada Resolución, aplicando una metodología sistemática formada por tres apartados [“contenido”, “análisis” y “carácter”] cuya estructura y fondo se sintetizan a continuación:

#### 1. Contenido

En este apartado se reproduce literalmente cada una de las cuestiones señaladas en la Resolución de la CTOTU, separándolas de acuerdo con el orden propio de dicha Resolución y con los diferentes aspectos que tratan.

*Para identificar claramente que se trata de una cita, se empleará una tipografía menor y en letra cursiva. En los casos en que se han apreciado erratas en el texto de la Resolución al citar las referencias o matrículas de las áreas, sectores o sistemas generales éstas se han corregido al trasladarlas a este documento.*

#### 2. Análisis

A continuación, se analiza técnicamente el contenido de la consideración o valoración, y se explica el sentido de la subsanación. En algunos casos, se introduce una propuesta para el texto [párrafo de las memorias, artículo o norma, ficha, etc.] que se rectifica o corrige, de acuerdo con el análisis técnico anterior.

#### 3. Carácter de la Subsanación

Por último, se detallan los cambios que se introducen en los documentos integrantes del Plan General como consecuencia de la subsanación propuesta, citando el aspecto concreto que se modifica, que puede alcanzar una frase, párrafo, artículo o norma urbanística, ficha, apartado de la memoria, plano, etc.



## 4 Análisis y Subsanación de Deficiencias

A continuación, se atiende la subsanación de las deficiencias señaladas en el fundamento cuarto de la Certificación de aprobación definitiva de la CTOTU que en él se organizan en diez apartados ordenados desde la letra “a” a la “j”. A su vez, algunos de estos apartados están subdivididos en otros que se numeran desde el “1.” en adelante.

Para contribuir a un mejor entendimiento de la resolución de las distintas subsanaciones, en este documento se desagregan los epígrafes de las diferentes subsanaciones en la mayor medida posible y cada una de las respuestas sigue el mismo orden de letras y números que el de la Certificación de la CTOTU.

Incluso en aquellos casos en los que la subsanación indicada en la Certificación contiene diferentes apreciaciones dentro de un mismo párrafo, en este documento se ha desagregado cada una de ellas para ofrecer una respuesta individualizada y precisa.

## A.1. En Relación con los Informes Sectoriales

### Contenido

1. En atención al informe de Incidencia Territorial de fecha 1 de junio de 2015, se debe precisar si el Área de Adecuación Recreativa prevista en el POT SURCO, (Art. 36), está incluida en el Sistema General de Espacios Libres, SG-EL-P-PUR-04, o queda localizada dentro de los terrenos de naturaleza pecuaria pertenecientes al descansadero del mismo nombre.

### Análisis

Atendiendo al Informe de Incidencia Territorial de fecha 1 de junio de 2015 [recibido el 31/10/2019]:

*"En este sentido, el Área de Adecuación Recreativa prevista para el municipio en el POT SURCO, (art.36), se ha localizado en las proximidades del Parque Pozo de los Puercos, definido como un Sistema General de Espacios Libres, y quedando regulada la misma en el Art. 235 del citado PGOU, si bien, hay que señalar que se debe precisar si la misma está incluida dentro del citado Sistema General de Espacios Libres, o queda localizada dentro de los terrenos de naturaleza pecuaria pertenecientes al descansadero del mismo nombre, cuyo uso es compatible con la naturaleza de los mismos."*

El Área de Adecuación Recreativa prevista en el POTSURCO [art. 36] se relocaliza en los terrenos de naturaleza pecuaria pertenecientes al descansadero del Pozo de los Puercos.

Este espacio forma parte del sistema supramunicipal de espacios libres del Sur de la provincia de Córdoba previsto en el POTSurco [art. 32].

### Carácter de la Subsanación

#### Memoria

- Apartado 5.2.4. *"Integración de las Determinaciones sobre Articulación Territorial del Planeamiento Territorial"*, subapartado *"El Sistema Supramunicipal de Espacios Libres"*: se ha introducido la correspondencia con el POTSurCo, identificando el espacio como perteneciente al sistema general municipal de espacios libres.
- Apartado 6.7. *"El Sistema General de Espacios Libres"*; subapartado *"Espacios Libres Propuestos"*. El ahora denominado SG-EL-P-URB.02 "Parque Pozo de los Puercos" se identifica como sistema general municipal de espacios libres.
- Apartado 6.11. *"Cuantificación de los Sistemas Generales"*: se actualiza la tabla correspondiente a los sistemas generales.
- Apartado 8.2.2. *"Cumplimiento del Art. 10.1.c.c1 de la LOUA"*: se ha eliminado la referencia al SG-EL-P-PUR.04 de la tabla 40. *"Cuantificación de los Sistemas Generales de Espacios Libres Considerados por el Plan"* [antes, tabla 48].
- Apartado 9.2.2. *"Homogeneización de Usos y Tipologías"* [antes, aptdo. 9.2.3. *"Homogeneización de Usos y Tipologías según la Clase de Suelo"*]: se elimina la referencia al SG-EL-P-PUR.04 de la tabla 54. *"Área de reparto AR-SUNC-SSB-R05; sistemas generales adscritos"* [antes, tabla 67. *"Área de reparto AR-SUNC-01; sistemas generales adscritos"*].
- Apartado 10.7. *"Valoración de los Sistemas Generales"*: se actualiza.
- Apartado 10.9.1. *"Áreas o Sectores del Suelo Urbano No Consolidado"*, tabla SUNC-SSB-R05 [antes, SUNC-SSB-R05-ARI]: se actualiza.
- En general, se revisa la descripción del modelo recogido en la Memoria de Ordenación para adecuarlo a la nueva situación.

### Planos

- Planos de ordenación: ORD\_1.1.2, ORD\_1.2.1\_NU, ORD\_1.2.2\_NU; ORD\_1.2.3\_NU; ORD\_2.1.1\_NU: se actualizan.

### Normas Urbanísticas

- Se actualiza la referencia SG-EL-P-URB.02 "Parque Pozo de los Puercos" [antes SG-EL-P-PUR.04] del art. 22.2.b [antes, art. 23.2.b] "*Sistemas supramunicipales, sistemas generales y sistemas locales*" dentro del sistema general de espacios libres.
- Se ha eliminado la referencia SG-EL-P-PUR.04 "Parque Pozo de los Puercos" del art. 196 "*Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio [OE]*", apartado 3, [artículo anterior 203] lo que supone cambios en el área de reparto donde estaba integrado. El nuevo sistema general SG-EL-P-URB.02 "Parque Pozo de los Puercos" ya no está incluido en ningún área de reparto.
- Se ha eliminado el anterior apartado 215.2.n del actual artículo 208.2.
- Anterior art. 235: se ha eliminado este artículo y su regulación se incorpora ahora al art. 26.4. "*Sistema supramunicipal de espacios libres*" [antes, art. 27.4].
- Se han eliminado las áreas de adecuación recreativa del artículo 231.4.a [antes, art. 241.4.a].

### Fichas de Planeamiento

- Se elimina la ficha de planeamiento del SG-EL-P-PUR.04; y se rectifica la ficha del SUNC-SSB-R05.
- Se crea una nueva ficha de planeamiento SG-EL-P-URB.02.
- En la ficha de planeamiento del SUNC-SSB-R05 se ha eliminado la referencia al SG-EL-P-URB.04.

## A.2. En Relación con los Informes Sectoriales

### Contenido

2. Asimismo, la regulación urbanística en el suelo no urbanizable de la Instalación Recreativo Turística de Interés Territorial contemplada en el POT Surco, Molino del Rey, de art. 234 del PGOU, que ya se encuentra regulada en el suelo urbano en el que se incluye.

### Análisis

La Instalación Recreativo-Turística de Interés Territorial contemplada en el POT Surco se corresponde con el Molino del Rey, un equipamiento situado en suelo urbano consolidado al que el Plan considera como un sistema general municipal. Además, este sistema en el POTSurCo reviste carácter supramunicipal. Su regulación queda contemplada en el Título II, Capítulos 3º y 4º. Por tanto, se elimina el art. 234 que versaba sobre instalaciones recreativo-turísticas de interés territorial en suelo no urbanizable, que no es el caso.

### Carácter de la Subsanación

#### Memoria

- Apartado 5.2.4. *"Integración de las Determinaciones sobre Articulación Territorial del Planeamiento Territorial"*, subapartado *"El Sistema Supramunicipal de Equipamientos"*: se ha introducido la correspondencia con el POTSurCo, identificando el espacio como perteneciente al sistema general municipal de equipamientos.

#### Normas Urbanísticas

- Se elimina el anterior apartado 215.2.m del actual artículo 208.2.
- Anterior art. 234 *"Instalaciones recreativo-turísticas de interés territorial"*: se ha eliminado este artículo.
- Se han eliminado las instalaciones recreativo-turísticas de interés territorial del anterior artículo 241.4.a, actual artículo 231.4.a.

#### Fichas de Planeamiento

- Como este sistema general SG-EQ-E-SPS.05 "Molino del Rey" es existente, no cuenta con ficha de planeamiento.

## B.1. En Relación con la Documentación del PGOU

### Contenido

*La supresión de las capas de la cartografía base, Mapa Topográfico de Andalucía del Instituto de Cartografía de Andalucía, en el plano de E.G.O.T, del plano ORD.1.1.1 y 1.1.2, entre las que se incluye el parcelario.*

### Análisis

La cartografía empleada es la oficial del IECA disponible en el momento de la redacción del Plan [Mapa Topográfico Vectorial de Andalucía 1:10.000, año 2007], no se han suprimido capas.

No obstante, ciertamente, en la actualidad existe una Base Cartográfica de Andalucía más reciente que sí incluye el parcelario aparente. Sin embargo, este “parcelario aparente” no es una capa diferenciada, sino que se apoya en entidades de diversa índole [camino, alambradas, etc.]. En consecuencia, se ha introducido esta nueva Base Cartográfica de Andalucía en los planos de término municipal, sustituyendo a la anterior.

### Carácter de la Subsanación

#### Planos

Se ha actualizado la base cartográfica de la planimetría de ordenación del suelo no urbanizable del término municipal.

## B.2. En Relación con la Documentación del PGOU

### Contenido

*La identificación en el plano ORD 1.1.1 Clasificación y Ordenación del suelo, de los "Bienes de los dominios y uso público y sus servidumbres" de determinaciones carentes de naturaleza urbanística.*

### Análisis

Para subsanar esta deficiencia se elimina del plano ORD\_1.1.1 la referencia a los Bienes de Dominio y Uso Público por su carácter normativo sectorial, inadecuado en un plano de ordenación estructural. En su defecto se crea un nuevo plano de término municipal en el que se recojan estas afecciones a título informativo.

### Carácter de la Subsanación

#### Planos

- Se incluye un nuevo plano informativo *INF\_2.4.1. Bienes de Dominio y Uso Público y Servidumbres*, en el que se incluye dicha información.

### **B.3. En Relación con la Documentación del PGOU**

#### **Contenido**

*La representación gráfica del SNU-EP-LE-DPH de los Dominio Público hidráulico reflejada en el plano ORD.1.1.1 no se corresponde con lo indicado en la leyenda.*

#### **Análisis**

Se trata de un error de grafismo. Se corrige la incoherencia entre lo representado en el plano y lo indicado en la leyenda.

#### **Carácter de la Subsanación**

##### **Planos**

- Plano ORD\_1.1.1: se actualiza la representación gráfica errónea.

## B.4. En Relación con la Documentación del PGOU

### Contenido

*La gama cromática utilizada para identificar las distintas zonas de ordenanzas del suelo para una mayor diferenciación.*

### Análisis

Se cambia la gama cromática por una de mayor contraste.

### Carácter de la Subsanación

#### Planos

- Se ha ajustado la gama cromática en el plano ORD\_2.1.1 que contiene las zonas de ordenanza y, asimismo, se ha ajustado la gama cromática en el resto de planos del núcleo urbano.



## C.1. En Relación a la Definición de la Ordenación Estructural y Pormenorizada

### Contenido

*Se debe completar la ordenación estructural del núcleo de San Sebastián de los Ballesteros con la delimitación de las áreas del suelo urbano en los planos de ordenación estructural, con sus respectivos parámetros de uso, edificabilidad y densidad globales.*

### Análisis

Se han delimitado las zonas homogéneas en el suelo urbano consolidado. Estas zonas se han hecho corresponder con las zonas de ordenanza, al entenderse que la aplicación de éstas últimas genera espacios de tejido urbano homogéneo. El proceso de determinación de zonas queda explícitamente descrito en la Memoria de Ordenación.

Los parámetros de uso, edificabilidad global y nivel de densidad quedan convenientemente actualizados en los correspondientes artículos de cada una de las normas particulares para las distintas zonas del suelo urbano consolidado.

### Carácter de la Subsanación

#### Memoria

- Apartado 5.3.3. "*La Delimitación de Zonas del Suelo Urbano*": se crea este nuevo apartado.

#### Planos

- Plano ORD\_1.2.1\_NU: se han reflejado las distintas zonas homogéneas delimitadas, indicando sus parámetros estructurales.

#### Normas Urbanísticas

- Art. 131. "*Uso, edificabilidad global, nivel de densidad y media dotacional [RIC]*" [antes, art. 139].
- Art. 144. "*Uso, edificabilidad global, nivel de densidad y media dotacional [RIE]*" [antes, art. 152].
- Art. 156. "*Uso, edificabilidad global, nivel de densidad y media dotacional [REH]*" [antes, art. 164].
- Art. 168. "*Uso, edificabilidad global, nivel de densidad y media dotacional [REC]*" [antes, art. 176].
- Art. 180. "*Uso, edificabilidad global, nivel de densidad y media dotacional [IND]*" antes, art. 188].

## C.2. En Relación a la Definición de la Ordenación Estructural y Pormenorizada

### Contenido

*Igualmente, la ordenación pormenorizada para dichas áreas, con el establecimiento de su media dotacional.*

### Análisis

**Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la LOUA [con fecha de publicación 23/02/2012].**

*"Asimismo, para cuantificar las dotaciones y equipamientos que se van a reservar y obtener de forma diferida mediante este procedimiento, se incorpora al Plan General de Ordenación Urbanística un parámetro descriptivo de cuál es la media dotacional de cada ordenanza de zona, pues, sin perjuicio de las reservas para espacios libres que hubiere que efectuar según la ratio por habitantes aplicable, este parámetro será el que actúe como referencia en la exigencia de las dotaciones y equipamientos que se van a obtener y cuya compensación económica habrá de satisfacerse en el momento del otorgamiento de la correspondiente licencia."*

Se completa la ordenación pormenorizada con el parámetro requerido de media dotacional para cada una de las zonas del suelo urbano consolidado, conforme a lo establecido en el artículo 10.2.A)g) de la LOUA.

### Memoria

- Apartado 5.3.4. "*La Media Dotacional de las Zonas del Suelo Urbano*": se crea este nuevo apartado.

### Planos

- Plano ORD\_2.1.1\_NU: se han reflejado las distintas zonas homogéneas delimitadas y se indica su media dotacional.

### Normas Urbanísticas

En el Título VII, Capítulo 2º-6º:

- Art. 131 [antes, art. 139], art. 144 [antes, art. 152], art. 156 [antes, art. 164], art. 168 [antes, art. 176], art. 180 [antes, art. 188]: en suelo urbano consolidado, estos artículos cambian su denominación por la de "*Uso, edificabilidad global, nivel de densidad y media dotacional*". Se concreta, dentro del artículo, que el uso, la edificabilidad y el nivel de densidad son determinaciones de la ordenación estructural mediante su identificación con la clave [OE].

## D.1. En Relación con el Suelo No Urbanizable. Sobre las Categorías y la Zonificación

### Contenido

#### **SNREP por planificación urbanística en los yacimientos arqueológicos.**

La categoría de Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística SNR-EPPU-YAQ, (yacimientos de La Blanca, La Victoria, La Cruz Del Barco Y La Fuente), por cuanto carecen de ámbito delimitado.

### Análisis

Se elimina la categoría de SNR-EP-PU-YAQ de los yacimientos arqueológicos, ya que éstos carecen de ámbito delimitado por órgano competente.

### Carácter de la Subsanación

#### Memoria

Se han eliminado de la Memoria de Ordenación las referencias a los yacimientos arqueológicos como definidores de zonas de especial protección por legislación específica.

- Apartado 5.1. "*La Clasificación del Suelo*". En la tabla 6. "*Clasificación del Suelo y su Cuantificación*" [antes, tabla 7] se elimina la referencia a patrimonio arqueológico que existía en la observación incluida al pie. Se observa una errata en la denominación del suelo no urbanizable de especial protección, que añadía "*legislación específica*" y queda ahora sólo como "*especial protección*".
- Apartado 5.2.2. "*Categorías en la Clasificación del Suelo No Urbanizable*"; subapartado [B] "*Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial e Urbanística*": se elimina la referencia a la protección urbanística y, en el contenido del apartado, las referencias a los yacimientos arqueológicos.

Se rectifica una mención a la planificación urbanística al final del subapartado [A]. El citado subapartado [B] se renombre como "*Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la Planificación Territorial*". En el apartado [C], se elimina la mención al patrimonio arqueológico como suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica.

#### Planos

- Plano ORD\_1.1.1: se ha eliminado la categoría de especial protección por la planificación urbanística de los yacimientos arqueológicos.

#### Normas Urbanísticas

Título X:

- Art. 202.3. "*Categorías [OE]*" [antes, art. 209.3]: se elimina en este apartado la categoría de especial protección por la planificación urbanística; se reenumeran los restantes subapartados.
- Art. 201. "*Ámbito*" [antes, art. 208] y art. 202. "*Categorías*" [antes, art. 209]: se corrige una errata que menciona que la delimitación de las categorías del suelo no urbanizable se recoge en los planos de ordenación completa, sustituyéndolo por la referencia a planos de ordenación estructural.
- Anteriormente, art. 240: se elimina este artículo [y, por tanto, el Capítulo V] sobre el suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística: patrimonio [OE].

**Catálogo**

- En el apartado de ordenación de la ficha YAQ-01 se cambia la categoría de suelo no urbanizable al de carácter natural o rural; se recuerda, además, que desaparecen las fichas YAQ-02 a YAQ-04.

## D.2. En Relación con el Suelo No Urbanizable. Sobre las Categorías y la Zonificación

### Contenido

*La inclusión en el ámbito del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica de Aguas de la zona de policía de cauce público (art. 236.1.c) y la regulación de los apartados 2 y 6 del art. 236, relativos a zonas inundables, que no se identifican en el PGOU.*

### Análisis

La inclusión de la zona de policía de un cauce público en el suelo no urbanizable de especial protección es una errata: la zona de policía no comporta una especial protección por legislación específica de los terrenos que abarca. Atendiendo a lo establecido en el artículo 46 de la LOUA, la zona de policía de cauce público no comporta suelo urbanizable de especial protección por legislación de aguas, ya que la propia legislación sectorial no le otorga un régimen jurídico de limitación que demande la preservación de sus características.

Por otra parte, no existen zonas inundables en la actualidad identificadas en el territorio municipal **por el órgano competente en materia de aguas**. Se eliminan, por ello, las referencias a zonas inundables del art. 236.2, 5 y 6; no obstante, el POT Surco identifica en el territorio municipal zonas cautelares ante el riesgo de inundación, que se encuentran identificadas en los planos y en la normativa urbanística [art. 239].

La redacción del art. 236 que se propone ahora es la siguiente:

**Artículo 236. Suelo no urbanizable de especial protección del dominio público hidráulico [OE]**

1. *Quedan incluidos en este tipo de suelo, en aplicación de lo dispuesto en la legislación vigente, el dominio público hidráulico y sus zonas de servidumbre. Esta categoría de suelo aparece grafiada en los planos de ordenación estructural.*
2. *No se incluye en el ámbito de esta categoría de suelo la zona de policía, banda de 100 metros de anchura medidos horizontalmente desde el cauce, sin perjuicio de que en esta zona será preceptiva la autorización del órgano competente en materia de aguas.*
3. *Los objetivos de protección del dominio público hidráulico y los fines de la zona de servidumbre se recogen, respectivamente, en la normativa sectorial.*
4. *Los usos permitidos o autorizables contenidos en el punto siguiente estarán sujetos a lo previsto con carácter general en la normativa sectorial. En todo caso, estos usos también estarán sujetos a la preceptiva autorización del órgano competente en materia de aguas.*
  - a) *Permitidos o autorizables:*
    - *Edificación agrícola: sólo se permiten las casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeos, generadores, energía solar y transformadores.*
    - *Instalaciones naturalistas o recreativas: serán autorizables los usos de adecuaciones naturalistas y de adecuaciones recreativas.*
    - *Infraestructuras territoriales.*
    - *Edificación vinculada a grandes infraestructuras: exclusivamente, las vinculadas al medio hidrológico.*
  - b) *Prohibidos:*
    - *Edificación agrícola: el resto.*
    - *Vivienda vinculada a fines agrarios.*
    - *Edificación agropecuaria.*
    - *Instalaciones naturalistas o recreativas: el resto.*
    - *Establecimientos turísticos.*
    - *Edificación pública.*
    - *Industria.*
    - *Instalaciones de energías renovables.*
    - *Instalación extractiva.*
    - *Vertedero.*
    - *Edificación vinculada a grandes infraestructuras: el resto.*

## Carácter de la Subsanación

---

### Memoria

- Apartado 5.2.2. *“Categorías en la Clasificación del Suelo No Urbanizable”*: se ha rectificado del subapartado [C] *“Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica”*, el párrafo anteriormente denominado *“Legislación Específica de Aguas”*, de acuerdo con lo expresado en el análisis anterior. La nueva denominación de este párrafo es *“Legislación Específica de Dominio Público Hidráulico”*.

### Normas Urbanísticas

- Art. 227. *“Suelo no urbanizable de especial protección del dominio público hidráulico [OE]”* [antes, art. 236]: se sustituye por la nueva redacción propuesta. Además, se indica que este artículo se ha renombrado, siendo anteriormente denominado *“Suelo no urbanizable de especial protección de aguas [OE]”*.

### D.3. En Relación con el Suelo No Urbanizable. Sobre los Usos y Edificaciones Permitidos

#### Contenido

**La regulación relativa a las instalaciones turístico-recreativas y las áreas de adecuación recreativa.**  
La regulación contenida en los arts. 234 y 235, relativa a las instalaciones turístico-recreativas y áreas de adecuación recreativa del POTSURCO, al ser redundante e incoherente con la regulación general del uso de Adecuaciones Naturalísticas y Recreativas reguladas en el art. 225.

#### Análisis

Esta subsanación está relacionada con las de las deficiencias A1 y A2, por cuanto atañe al sistema supramunicipal del Pozo de los Puercos y a la instalación turístico-recreativa “Molino del Rey”. En coherencia con las modificaciones introducidas en estas otras subsanaciones, se han eliminado los arts. 234 y 235, por lo que desaparecen las redundancias y las incoherencias manifestadas en el art. 225.

Pueden observarse algunas redundancias e incoherencias entre los artículos 234 y 235 y el artículo 225.

**Art. 225, sobre las instalaciones naturalistas o recreativas:**

*“Instalaciones o conjuntos integrados destinados a posibilitar el esparcimiento al aire libre, a facilitar la observación, estudio y disfrute de la naturaleza o destinadas a actividades recreativas en contacto con la naturaleza.”; “Integran este tipo de usos: parques acuáticos, campos de tiro, clubes hípicos, circuitos de carreras de vehículos, pistas de karts, salas de conciertos, auditorios y teatros al aire libre, etc.”*

**Art. 234, sobre las instalaciones recreativo-turísticas de interés territorial:**

*“Son usos permitidos los acuarios, aeródromos, campos de golf, campos de tiro, centros ecuestres, centros de interpretación, circuitos de motocross y supercross, jardines botánicos, parques acuáticos, parques temáticos y reservas de fauna, entre otros.”*

**Art. 235, sobre las áreas de adecuación recreativas:**

*“Las áreas de adecuación recreativa son espacios destinados al fomento de la percepción y disfrute del medio rural y que contribuyen a la puesta en valor del paisaje y sus recursos territoriales para el ocio y el recreo.”*

Se eliminan los artículos 234 y 235.

Se eliminan ambos usos del artículo 208.2 “*Usos y tipos de edificaciones e instalaciones*” [anterior 215].

Se eliminan ambos usos del artículo 231.4.a “*Suelo no urbanizable de carácter natural o rural [OE]*” [antes 241.4.a].

#### Carácter de la Subsanación

##### Normas Urbanísticas

- Art. 22.1. “*Sistemas supramunicipales, sistemas generales y sistemas locales*” [antes, art. 23.1]: se integran en este artículo la instalación turístico-recreativa “*Molino del Rey*” y el área de adecuación recreativa “*Parque Pozo de los Puercos*” [relación con deficiencias A1 y A2].
- Art. 208. “*Usos y tipos de edificaciones e instalaciones*” [antes, art. 215]: se eliminan los apartados 208.2.m y n [sobre instalaciones recreativo-turísticas de interés territorial y áreas de adecuación recreativa, respectivamente].
- Anteriormente, art. 234 “*Instalaciones recreativo-turísticas de interés territorial*”: se ha eliminado este artículo.
- Anteriormente, art. 235 “*Áreas de adecuación recreativa*”: se ha eliminado este artículo.
- Se rectifica el artículo 26.4 “*Sistema supramunicipal de espacios libres*” [anterior 27] para integrar parte del contenido del anterior artículo 235 “*Áreas de adecuación recreativa*”.

- Art. 231. "*Suelo no urbanizable de carácter natural o rural [OE]*" [antes, art. 241]: se eliminan en el apartado "a" los puntos relativos a las instalaciones turístico-recreativas de interés territorial y las áreas de adecuación recreativa.

### **Fichas de Planeamiento**

- La ficha SG-EL-P-PUR.04 desaparece; no obstante, en su apartado de "Otras Determinaciones" se hace referencia al art. 235, que también se elimina.
- Se crea una nueva ficha SG-EL-P-URB.02 "*Parque Pozo de los Puercos*".



## D.4.a. En Relación con el Suelo No Urbanizable. Sobre los Usos y Edificaciones Permitidos

### Contenido

4. *Las condiciones de implantación previstas para los apartamentos turísticos rurales regulados en el art. 226.2.a.2º, que se deben completar con otras determinaciones relativas a número máximo plazas de alojamientos, tipologías edificatorias...*

### Análisis

Dado que esta idéntica consideración se ha venido realizando con carácter previo y sistemático en la tramitación de otros documentos de Plan General que adoptan el modelo de Normas Urbanísticas del SAU de Diputación de 2010 y que todas ellas se han subsanado del mismo modo, el equipo redactor entiende oportuno adoptar la misma técnica de resolución de la deficiencia llevada a cabo en dichos Planes Generales, al haber sido ésta consensuada con la Delegación competente en materia de urbanismo de la Junta de Andalucía. Se procede, pues, a modificar la redacción del citado artículo de conformidad con lo solicitado.

Se ha detectado que la regulación del art.226 se encontraba duplicada, aunque no literalmente, en el art. 101. Se considera adecuado eliminar el art. 101 y, en consecuencia, también resulta adecuado eliminar el art.100. Esto supone la eliminación del Cap.6º. "*Condiciones Particulares del Uso Turístico*", aunque los usos en él contemplados siguen estando convenientemente regulados para el suelo urbano y urbanizable en el Cap. 5º. "*Condiciones Particulares del Uso Terciario*". Esta corrección implica ajustar el artículo 63 [anterior 64] y eliminar el anterior artículo 69.

Por tanto, los establecimientos turísticos en el suelo no urbanizable quedan regulados en el art. 219 [anterior 226], evitando así las incoherencias y duplicidades.

Se retoma para el art. 219 [anterior 226] el modelo subsanado de la Diputación de 2013, consensuado con la Delegación.

### Carácter de la Subsanación

#### Memoria

- Apartado 6.4. "*Tipos de Usos*": se elimina de la tabla 16. "*Tipos de Usos y su Codificación en este Plan General*" las referencias a los usos turísticos "HAT" y "HER".

#### Normas Urbanísticas

- Art. 63. "*Relación de Usos*" [antes, art. 64]: se elimina de la tabla las referencias a los usos turísticos "HAT" y "HER".
- Anteriormente art. 69. "*Uso turístico*": se elimina este artículo.
- Anteriormente, art. 100. "*Establecimientos turísticos*": se elimina este artículo.
- Anteriormente, art. 101. "*Clases de usos pormenorizados*": se elimina este artículo.

Cap. 6º. "*Condiciones Particulares del Uso Turístico*": se elimina este capítulo al desaparecer los dos artículos anteriores.

- Art. 219. "*Establecimientos turísticos*" [antes, art. 226]: se retoma el texto conforme al modelo subsanado de la Diputación.

## D.4.b. En Relación con el Suelo No Urbanizable. Sobre los Usos y Edificaciones Permitidos

### Contenido

*La previsión del artículo 226.5.e, de solicitud de informe previo a la licencia de obras para la instalación de establecimientos turísticos.*

### Análisis

#### **Artículo 226.5:**

*"e. Previamente a la concesión de licencia deberá aportarse informe favorable de la Consejería competente en materia de turismo."*

Ateniendo a la legislación vigente en materia de turismo, se elimina la previsión de solicitud de informe previo a la instalación de establecimientos turísticos.

La actualización de la legislación vigente en materia de turismo [Ley 13/2011, de 23 de diciembre, del Turismo de Andalucía], simplifica los trámites y procedimientos para el acceso a la actividad turística con motivo de la transposición de la Directiva Europea de Servicios, la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre, relativa a los servicios en el mercado interior para eliminar trabas injustificadas al acceso a la actividad turística y agilizar los trámites para la creación de nuevas empresas. Dicha legislación no contempla la solicitud de informe previo a licencia a que se refiere el artículo 159.5.e, por lo que procede eliminar la letra e, del apartado 5. Tramitación, del artículo 159 Establecimientos turísticos.

**Se retoma para el art. 219 [antes, art. 226] el modelo de la Diputación de 2010**, por lo que desaparece el apartado 5.e.

### Carácter de la Subsanación

#### **Normas Urbanísticas**

- Art. 219. "*Establecimientos turísticos*" [antes, art. 226]: se retoma para este artículo el modelo subsanado de la Diputación de 2013.

## D.5 En Relación con el Suelo No Urbanizable. Sobre los Usos y Edificaciones Permitidos

### Contenido

5. La omisión en la regulación específica del suelo no urbanizable de los sistemas generales identificados en esta clase de suelo en el plano de ordenación estructural ORD\_1.1.2 de Estructura Territorial y su relación con los mismos contenidos de los arts. 23 a 30.

### Análisis

El Plan General regula los sistemas en el Título II. “*Régimen Urbanístico del Suelo*”, Capítulo 3º. “*Régimen Urbanístico de los Sistemas*”. Para aclarar la regulación de los sistemas dispuestos en suelo no urbanizable [y ya también, la de los dispuestos en suelo urbano], en el art. 22.2 “*Sistemas supramunicipales, sistemas generales y sistemas locales*” [anterior art. 23.2] se indica la clase de suelo en la que se dispone cada sistema general.

No obstante, del estudio realizado no se ha entendido necesario incluir una regulación específica en los actuales artículos 22 a 29 [antes arts. 23 a 30] de forma que pudiesen modificarse determinaciones relativas a sistemas generales sin necesidad de tramitar una innovación de planeamiento para tal fin. Por tanto, no se introduce ninguna modificación en estos artículos 22 a 30 por este concepto.

### Carácter de la Subsanación

#### Memoria

- Apartado 6.11. “*Cuantificación de los Sistemas Generales*”: se incorporan los “Itinerarios Recreativos” como parte del sistema general de espacios libres existentes.

#### Normas Urbanísticas

- Art. 22. “*Sistemas supramunicipales, sistemas generales y sistemas locales*” [antes, art. 23]: independientemente de los cambios que se han introducido en relación al modelo urbanístico que implica la actualización de todas las tablas, se introducen los “Itinerarios Recreativos” dentro del sistema general de espacios libres y los caminos y las vías pecuarias dentro del sistema general de comunicaciones, para hacerlos coherentes con el plano ORD\_1.1.2.
- Art. 22.2 “*Sistemas supramunicipales, sistemas generales y sistemas locales*” [antes, art. 23.2]: en las tablas de los sistemas generales se incorpora una columna para indicar la clase de suelo en la que se disponen los diferentes elementos.
- Art. 202. “*Categorías [OE]*” [antes, art. 209]: en el primer párrafo se ha eliminado la errata que incluye la expresión “y sistemas”.

## D.6. En Relación con el Suelo No Urbanizable. Sobre la Regulación de los Usos en las Distintas Zonas de Ordenación

### Contenido

6. La regulación de usos contenida en el art. 239 para el Suelo No Urbanizable de Especial Protección Territorial: Zonas Cautelares de Inundación, por no establecer un régimen concreto sobre la compatibilidad y prohibición de usos entre los previstos para esta clase de suelo por el propio PGOU en el art. 215 y ss.

### Análisis

Se subsana esta deficiencia modificando el artículo 230 "*Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial: zonas cautelares ante riesgos de inundación [OE]*" [anterior 239] referente a las zonas cautelares ante riesgos de inundación, regulando el régimen de compatibilidades y prohibiciones de uso en dichas zonas, similar a la contenida en otros planes generales en la provincia:

**Artículo 230. Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial: zonas cautelares ante riesgos de inundación [OE]**

1. El Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba identifica determinadas zonas cautelares ante el riesgo de inundación e induce a su clasificación por el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial [art. 78.2 de la normativa del POTSurCo]. En el término municipal estas zonas se sitúan en el entorno de cauce denominado arroyo Ballesteros. El ámbito de estas zonas aparece grafiado en el plano de ordenación estructural.
2. La regulación de los tipos de usos y actividades en esta clase de suelo es conforme a la determinación del POTSurCo relativa a la no admisión de ningún uso que pueda constituir un obstáculo a la corriente en situación de avenidas [art. 78.2 de la normativa del POTSurCo]. Es por ello un régimen de autorización de usos muy restrictivo, que, a su vez, deberá verificarse con el obligado sometimiento al régimen de autorizaciones y procedimientos establecido en la legislación sectorial de aguas.
3. El régimen de usos que el Plan establece en este tipo de suelo es el siguiente:
  - a) Permitidos o autorizables:
    - Edificación agrícola: sólo se permiten las casetas para el establecimiento de instalaciones como bombeo, generadores, energía solar y transformadores.
    - Instalaciones naturalistas o recreativas: sólo será autorizable el uso adecuaciones naturalistas.
    - Infraestructuras territoriales: en el caso de infraestructuras aéreas y de superficie sólo se permite el cruce del cauce, no trazados paralelos al mismo.
  - b) Prohibidos:
    - Edificación agrícola: el resto.
    - Vivienda vinculada a fines agrarios.
    - Edificación agropecuaria.
    - Instalaciones naturalistas o recreativas: el resto.
    - Establecimientos turísticos.
    - Edificación pública.
    - Industria.
    - Instalaciones de energías renovables.
    - Instalación extractiva.
    - Vertedero.
    - Infraestructuras territoriales: el resto.
    - Edificación vinculada a grandes infraestructuras

### Carácter de la Subsanación

#### Normas Urbanísticas

- Art. 230 "*Suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial: zonas cautelares ante riesgos de inundación [OE]*" [anterior 239]: se modifica este artículo.

## D.7.a. En Relación con el Suelo No Urbanizable. Sobre la Normativa Propiamente Dicha

### Contenido

7. Se aprecian las siguientes inadecuaciones en la regulación normativa del suelo no urbanizable:
- a. Las referencias a las "extensiones urbanas" del art. 221.4;

### Análisis

No es correcto hablar de extensiones urbanas en el suelo no urbanizable, por lo que se elimina el apartado 221.4:

### Carácter de la Subsanación

#### Normas Urbanísticas

- Art. 214.4. "*Prevención de riesgos naturales en la prevención de usos del suelo*" [antes, art. 221.4]: se ha eliminado este apartado 4 del artículo.

## D.7.b. En Relación con el Suelo No Urbanizable. Sobre la Normativa Propiamente Dicha

### Contenido

7. Se aprecian las siguientes inadecuaciones en la regulación normativa del suelo no urbanizable:
  - b. la ausencia de distinción entre secanos y regadíos en la parcela mínima aplicable a las "edificaciones agrícolas" reguladas en el art. 222.3.a;

### Análisis

No se hace distinción entre secanos y regadíos en el art. 222.3.a, quedando desproporcionada e injustificadamente lo establecido para las parcelas mínimas en regadío. Para subsanar dicha deficiencia, se corrige el artículo correspondiente, estableciendo una superficie mínima más acorde a este tipo de parcelas de acuerdo lo regulado por la Dirección General de Regadíos y Estructuras de la Consejería competente en materia de agricultura. Se propone la siguiente redacción para el apartado 3:

- a. Parcela mínima: en regadío, 0,25 Ha; en seco, 2,50 Ha.
- b. Distancia mínima de la edificación a suelo urbano y urbanizable: 250 m.

En consecuencia, la regulación de la ocupación [art. 222.4.c] también debe explicitarse para cada una de estas superficies mínimas de parcela:

- c. Ocupación: la edificación agrícola, o el conjunto de las mismas, no ocupará en planta más de 20 m<sup>2</sup> o del 0,5% de su superficie en las parcelas de regadío; ni más del 1% de su superficie en las parcelas de seco.

### Carácter de la Subsanación

#### Normas Urbanísticas

- Art. 215.3. "Edificación agrícola" [antes, art. 222.3]: se modifica el artículo 222.3 como se indica en el análisis.
- Art. 215.4.c. "Edificación agrícola" [antes, art. 222.4.c]: se actualiza la redacción de este apartado para distinguir la ocupación máxima en parcelas de seco o regadío.

### D.7.c. En Relación con el Suelo No Urbanizable. Sobre la Normativa Propiamente Dicha

#### Contenido

7. Se aprecian las siguientes inadecuaciones en la regulación normativa del suelo no urbanizable:
  - c. la referencia del art. 222.3.a párrafo 3º) a la aprobación definitiva del “planeamiento vigente” para reconocer parcelas históricas en suelo no urbanizable;

#### Análisis

Se subsana esta deficiencia haciendo referencia al Proyecto de Delimitación del Suelo Urbano en lugar del “planeamiento vigente”. Se propone la siguiente redacción:

*Se entenderá por «parcela histórica» aquella parcela rústica resultante de procesos de segregación de fincas matrices que en ningún caso sean constitutivos de parcelación urbanística y que se hayan producido con anterioridad a la entrada en vigor de la Delimitación de Suelo Urbano [BOP núm. 152, de 7 de septiembre de 2005].*

#### Carácter de la Subsanción

##### Normas Urbanísticas

- Art. 215.3.a. “*Edificación agrícola*” [antes, art. 222.3.a]: se actualiza el párrafo como se indica en el análisis anterior.

## D.7.d. En Relación con el Suelo No Urbanizable. Sobre la Normativa Propiamente Dicha

### Contenido

7. Se aprecian las siguientes inadecuaciones en la regulación normativa del suelo no urbanizable:
  - d. la regulación sobre edificaciones fuera de ordenación y asimilados a fuera de ordenación realizada en los artículos 242 a 244.

### Análisis

Resulta redundante y contradictoria la regulación contenida en los citados artículos, en relación al régimen urbanístico aplicable a las edificaciones existentes en suelo no urbanizable, con respecto a lo establecido en los artículos 20 "*Régimen de fuera de ordenación*" [anterior art. 21] y 21 "*Régimen de asimilado a fuera de ordenación*" [anterior art. 22].

Por tanto, se eliminan los anteriores artículos 242 "*Edificaciones conformes con la ordenación territorial y urbanística vigente*", 243 "*Edificaciones en situación legal de fuera de ordenación*" y 244 "*Edificaciones en situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación*" del Título X, Capítulo 7º para evitar redundancias y contracciones con respecto a los recogido en los artículos 20 "*Régimen de fuera de ordenación*" [anterior art. 21] y 21 "*Régimen de asimilado a fuera de ordenación*" [anterior art. 22], no alterándose la regulación contenida en estos dos últimos artículos.

### Carácter de la Subsanación

#### Normas Urbanísticas

- Anteriormente, arts. 242 a 244: se han suprimido estos artículos.



## D.7.e. En Relación con el Suelo No Urbanizable. Sobre la Normativa Propiamente Dicha

### Contenido

7. Se aprecian las siguientes inadecuaciones en la regulación normativa del suelo no urbanizable:
  - e. La regulación adicional a que se hace referencia en los arts. 228.5, 230.5, y 231.5 para la tramitación de Proyecto de Actuación o de Plan Especial para las industrias, las instalaciones extractivas y los vertederos.

### Análisis

El Plan introducía la exigencia de adicionar contenidos a lo regulado en el artículo 42.5.B de la LOUA para las actuaciones de interés público en suelo no urbanizable. Se subsana esta deficiencia eliminando estos requerimientos excesivos.

### Carácter de la Subsanción

#### Normas Urbanísticas

- Art. 221.5. “*Industria*” [antes, art. 228.5], art. 223.5. “*Instalación extractiva*”. [antes, art. 230.5] y art. 224.5. “*Vertedero*” [antes, art. 231.5]: se ha eliminado la regulación adicional que se había introducido para estas actuaciones en el apartado de tramitación de cada una de ellas.

## D.7.f. En Relación con el Suelo No Urbanizable. Sobre la Normativa Propiamente Dicha

### Contenido

7. *Se aprecian las siguientes inadecuaciones en la regulación normativa del suelo no urbanizable:*
  - f. *Los contenidos relativos a tipologías propias del suelo urbano o urbanizable de las normas de habitabilidad para edificaciones en suelo no urbanizable, de los arts. 245 a 251.*

### Análisis

El Plan había introducido en el suelo no urbanizable contenidos que podrían parecer referentes a tipologías propias del suelo urbano o urbanizable. Se propone la eliminación de estos artículos toda vez que las condiciones mínimas de seguridad y salubridad quedan reguladas en el *Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía*, surgido tras la aprobación definitiva del Plan General.

En coherencia con la desaparición de los artículos 242 a 244, se elimina el Capítulo 8º, artículos 245 a 251 puesto que se trata de normas mínimas de habitabilidad relacionadas con el Decreto 2/2012, ya derogado, y porque estaban regulando situaciones de edificaciones en suelo no urbanizable cuando deberían referirse a cualquier clase de suelo.

### Carácter de la Subsanación

#### Normas Urbanísticas

- Anteriormente, arts. 245 a 251: se suprimen las normas mínimas de habitabilidad de las edificaciones en suelo no urbanizable [Cap. 8º]. Se eliminan estos artículos y este capítulo.

## E.1. En Relación al Modelo de Crecimiento y la Clasificación y Categorización del Suelo. Sobre la Clasificación-Categorización

### Contenido

#### **Sobre la Clasificación-Categorización**

*El modelo de crecimiento propuesto, concretamente la previsión de suelo clasificado para las nuevas actuaciones residenciales en el municipio, a medio y largo plazo, concretamente el segundo cuatrienio contenido en el instrumento de planeamiento y siguiente, es decir, el SUNC-SSB-R05-ARI, SRS-SSB-R01, SRNS-SSB-01, SRNS-SSB-02, SRNS-SSB-03 y SRNS-SSB-04, por resultar injustificada y desproporcionada y donde, además, las soluciones para la ordenación y obtención de los sistemas generales incluidos o adscritos a dichos suelos, el SG-EL-P-URB-01, SG-EL-P-PUR-02, SG-EL-P-PUR-03, SG-EL-P-PUR-04 y SG-VIA-P-SSB.01 no aseguran una razonable integración de los mismos con los existentes, debiendo, en cualquier caso motivarse, en el marco del modelo general establecido, con independencia de la categoría que a cada una de ellos corresponda y en atención al cumplimiento de los requisitos exigidos en la vigente legislación urbanística en los artículos 45 a 47 de la LOUA y las pautas de extensión históricas constatadas en el municipio y donde, además, se justifique, lo que a continuación se observa:*

### Análisis

*"la previsión de suelo clasificado para las nuevas actuaciones... resulta injustificada y desproporcionada"*

La DSU proponía un crecimiento ["SUNC"] del 16% sobre el suelo urbano considerado en ese instrumento.

Atendiendo a lo indicado en el apartado "e" del certificado de aprobación definitiva, el modelo urbano resultante de la subsanación de deficiencias ha sido objeto de cambios y ajustes, de manera que la capacidad de crecimiento propuesta por el Plan [SUNC] es ahora de sólo un 11% sobre el suelo urbano considerado en dicho documento. Este crecimiento, por supuesto, cumple el condicionado de la legislación y la planificación territorial sobre crecimiento urbano, pero, además, resultaría ahora más proporcionado que la del anterior instrumento de planeamiento.

Se considera que la clasificación de nuevos suelos propuestos en esta subsanación de deficiencias resulta proporcionada al tamaño del núcleo y entra dentro de las previsiones que se pueden y deben articular en este Plan General [un único ámbito de SUNC].

En este sentido, las actuaciones sobre suelos urbanos no consolidados y suelos urbanizables se han ajustado en el medio y largo plazo con el criterio principal de no modificar el perímetro de los suelos urbanos y urbanizables delimitados en el Plan aprobado definitivamente, todo ello con los siguientes cambios principales:

- Se mantiene invariante una única actuación de crecimiento residencial concretada en el SUNC-SSB-R05 [si bien, se ajustan ciertas determinaciones del mismo, que más adelante se detallan].
- Desaparece el único sector de suelo urbanizable de uso global residencial [SRS-SSB-R01] aunque sus terrenos se integran en el ámbito de suelo urbanizable no sectorizado [SRNS-SSB-01].

El resto de los ámbitos del suelo urbanizable no sectorizado se mantienen como estaban en el documento aprobado definitivamente al exceder el horizonte temporal del Plan y estar fuera del medio y largo plazo contemplados, en virtud del criterio general antes expresado de conservar el perímetro del suelo clasificado. En definitiva, todas las API y ARI se concentran en el primer cuatrienio y sólo el sector residencial SUNC-SSB-R05 se mantiene en el segundo [al desaparecer también el sector de suelo urbanizable SRS-SSB-R01].

Como consecuencia de esta reorganización de los ámbitos de planeamiento, se produce también una reformulación de las reservas de terrenos para sistemas generales y de su adscripción o sistema de obtención.

En las siguientes tablas se relacionan los principales cambios en el modelo, tanto en los ámbitos como en los sistemas generales y su obtención.

<b>Principales Cambios en el Modelo Urbano</b>	
<b>Suelo Urbano No Consolidado</b>	
<b>Aprob. Definitiva</b>	<b>Texto Refundido</b>
SUNC-SSB-R01-API	SUNC-SSB-R01-API
SUNC-SSB-R02-API	SUNC-SSB-R02-API
SUNC-SSB-R03-API	SUNC-SSB-R03- <b>ARI</b> [deficiencia G3]
SUNC-SSB-R04-API	SUNC-SSB-R04- <b>ARI</b> [deficiencia G2]
SUNC-SSB-R05-ARI	SUNC-SSB-R05
SUNC-SSB-I01-API	SUNC-SSB-I01-API
SUNC-SSB-I02-ARI	SUNC-SSB-I02-ARI
<b>Suelo Urbanizable</b>	
<b>Aprob. Definitiva</b>	<b>Texto Refundido</b>
SRS-SSB-R01	Desaparece: se incluye en SRNS-SSB-01
SRNS-SSB-01	SRNS-SSB-01 [se amplía con el anterior suelo urbanizable sectorizado SRS-SSB-R01 y con los terrenos de los sistemas generales de espacios libres anteriores SG-EL-P-PUR.02 y SG-EL-P-PUR.03]
SRNS-SSB-02	SRNS-SSB-02
SRNS-SSB-03	SRNS-SSB-03
SRNS-SSB-04	SRNS-SSB-04: se amplía con el terreno del SG-EL-P-PUR.01
<b>Sistemas Generales</b>	
<b>Aprob. Definitiva</b>	<b>Texto Refundido</b>
SG-EL-P-URB.01	Desaparece: los terrenos pasan al SUNC-SSB-R05
SG-EL-P-PUR.01	Desaparece: los terrenos pasan al SRNS-SSB-04
SG-EL-P-PUR.02	Desaparece: los terrenos pasan al SRNS-SSB-01
SG-EL-P-PUR.03	Desaparece: los terrenos pasan al SRNS-SSB-01
SG-EL-P-PUR.04	Desaparece, aunque se crea el SG-EL-P-URB.02 cercano
SG-SI-P-SPU.01	SG-SI-P-SPU.01, aunque reduce su tamaño
SG-VIA-P-SSB.01.01	Desaparece
SG-VIA-P-SSB.01.02	SG-EL-P-URB.01; pasa a espacios libres y se redimensiona
SG-VIA-P-SSB.01.03	SG-VIA-P-SSB.01
—	Se crea el SG-EL-P-URB.02 en dominio público pecuario

<b>Principales Cambios en la Obtención de Sistemas Generales</b>			
<b>Aprob. Definitiva</b>		<b>Texto Refundido</b>	
SG-EL-P-URB.01	Inscrito AR-SUNC-01	—	—
SG-EL-P-PUR.01	Vinclid. SRNS-SSB-04	—	—
SG-EL-P-PUR.02	Adscrito AR-SRS-01	—	—
SG-EL-P-PUR.03	Adscrito AR-SRS-01	—	—
SG-EL-P-PUR.04	Adscrito AR-SUNC-01	—	—
SG-SI-P-SPU.01	Adscrito AR-SUNC-02	SG-SI-P-SPU.01	Adscrito a AR-SUNC-SSB-I02-ARI

SG-VIA-P-SSB.01.01	Adscrito AR-SUNC-01	—	—
SG-VIA-P-SSB.01.02	Adscrito AR-SUNC-01	SG-EL-P-URB.01	Expropiación
SG-VIA-P-SSB.01.03	Adscrito AR-SUNC-01	SG-VIA-P-SSB.01	Adscrito AR-SUNC-SSB-R05
—	—	SG-EL-P-URB.02	Localizado en suelo ya público: obtenido

Como se puede comprobar, el modelo contemplado en el Plan General se simplifica; podría considerarse que ahora es más proporcionado. Se ha reducido el número de sistemas generales, lo que también contribuiría a la proporcionalidad del modelo, y, de los tres sistemas restantes, uno pasa a obtenerse por expropiación y otros dos por adscripción a áreas de reparto.

### Principales Cambios en las Áreas de Reparto

Aprob. Definitiva		Texto Refundido	
Ámbito	Área de Reparto	Ámbito	Área de Reparto
SUNC-SSB-R01-API	—	SUNC-SSB-R01-API	AR-SUNC-SSB-R01
SUNC-SSB-R02-API	—	SUNC-SSB-R02-API	AR-SUNC-SSB-R02
SUNC-SSB-R03-API	—	SUNC-SSB-R03-ARI	AR-SUNC-SSB-R03
SUNC-SSB-R04-API	—	SUNC-SSB-R04-ARI	AR-SUNC-SSB-R04
SUNC-SSB-R05-ARI	AR-SUNC-01	SUNC-SSB-R05	AR-SUNC-SSB-R05
SUNC-SSB-I01-API	—	SUNC-SSB-I01-API	AR-SUNC-SSB-I01
SUNC-SSB-I02-ARI	AR-SUNC-02	SUNC-SSB-I02-ARI	AR-SUNC-SSB-I02
SRS-SSB-R01	AR-SRS-01	— [eliminado] —	—

*“las soluciones para la ordenación y obtención de los sistemas generales incluidos o adscritos a dichos suelos... no aseguran una razonable integración de los mismos con los existentes”*

La localidad no cuenta en la actualidad con dotaciones calificadas urbanísticamente como sistemas generales, sin perjuicio de que, en general, las existentes, cumplen esa función dadas las características del municipio. Por la localización de estas ubicaciones en el medio urbano, no parece posible disponer nuevas reservas de terrenos en contigüidad con dichas dotaciones.

La integración pretendida por el Plan, en consecuencia, se consigue con la estructuración o completación del núcleo urbano con los nuevos sistemas, contribuyendo a la mejor configuración del modelo de ordenación propuesto.

### Cambios en el Sistema General de Espacios Libres

El modelo actual elimina completamente las cuatro reservas de terrenos con destino a espacios libres. Los espacios libres se organizan ahora en sistemas supramunicipales y generales. Aparecen los siguientes.

- El área de adecuación recreativa que antes se denominaba SG-EL-P-PUR.04 se sitúa ahora en el abrevadero del pozo de los puercos y ahora se denomina SG-EL-P-URB.02. Se sitúa sobre terrenos de dominio público, por lo que no será necesario obtener nuevos terrenos.
- El anterior sistema viario SG-VIA-P-SSB.01, que se había dividido a efectos de su obtención en tres partes [glorieta oeste SSB.01.03, calle SSB.01.02 y glorieta este SSB.01.03], se modifica en esencia con la nueva configuración. La glorieta SG-VIA-P-SSB.01.03 situada al este, desaparece. El anterior tramo SG-VIA-P-SSB.01.02 pasa a configurarse como sistema general de espacios libres SG-EL-P-URB.01. Y la glorieta SG-VIA-P-SSB.01.03 se configura como vía SG-VIA-P-SSB.01.

- Los recorridos lineales denominados SG-EL-P-PUR.02 y 03 desaparecen, incorporándose sus terrenos al ámbito de suelo urbanizable no sectorizado contiguo.
- Desaparece el sistema general anteriormente denominado SG-EL-P-URB.01, que estaba incluido en el ámbito SUNC-SSB-R05; este ámbito ya no incluye ningún sistema general.
- Desaparece el sistema general SG-EL-P-PUR.01, que estaba vinculado al ámbito de suelo urbanizable no sectorizado SRNS-SSB-04, aunque éste incorpora ahora dichos terrenos.

### Cambios en el Sistema General Viario

El anterior sistema viario SG-VIA-P-SSB.01, que se encontraba dividido en tres tramos, se elimina. Sólo se mantiene como viario la anterior glorieta SSB.01.03 que ahora se referencia como SG-VIA-P-SSB.01.

### Cambios en las Clases de Suelo de los Nuevos Crecimientos Propuestos

*Las contradicciones de las actuaciones denominadas SUNC-SSB-R05-ARI y SRS-SSB-R01, con distintas clases de suelo [urbano no consolidado y urbanizable].*

La LOUA establece en su artículo 9.d que se deberán integrar *“los nuevos desarrollos urbanísticos con la ciudad ya consolidada, evitando su innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural”*.

En este sentido, el sector SUNC-SSB-R05 adopta una configuración de “adherirse” a la ciudad consolidada, desplegándose en un vacío relevante [art. 45.2.B.a] del núcleo que se encuentra confinado por edificación. Por otra parte, el Plan repite el modelo de ocupación definido en la anterior DSU [con aquellas “unidades de ejecución”], apoyándose, además, en vías que cuentan con las infraestructuras existentes de abastecimiento, saneamiento y suministro eléctrico en todo su perímetro. Todo ello justifica su consideración como suelo urbano no consolidado.

Esta **subsanción de deficiencias** elimina las referencias del sector SUNC-SSB-R05 como ARI [área de reforma interior], al concebirse mejor como sector del suelo urbano no consolidado, por lo que se han adecuado consecuentemente con esta circunstancia, las cesiones y las figuras para su desarrollo.

Asimismo, del sector SUNC-SSB-R05 se extraen las conexiones con las calles perimetrales, que se devuelven al suelo urbano consolidado; sólo se reserva la intervención de viario situada más al noreste, por la necesidad de articular la vía que discurriría entre el Pozo del Agua Buena y la Fuente de San Rafael, vía que confina el sector por su flanco oriental. Se conserva la ordenación orientativa del trazado viario, pero se elimina la ubicación propuesta de las cesiones locales; también se elimina completamente el sistema general de espacios libres anteriormente incluido en el ámbito [SG-EL-P-URB.01]. La ficha de planeamiento dispone determinaciones orientadas a propiciar la apertura de conexiones entre el sector SUNC-SSB-R05 y las calles perimetrales.

El sector de suelo urbanizable SRS-SSB-R01 se ha integrado en el SRNS-SSB-01 como consecuencia de los cambios introducidos en el modelo urbanos ya puestos de manifiesto en este documento, quedando caracterizados de manera muy diferente al SUNC-SSB-R05. En consecuencia, las contradicciones expresadas en el certificado de subsanción de deficiencias respecto del carácter de ambos ámbitos quedan disipadas.

*“...la partición del suelo urbanizable sectorizado SRS-SSB-R01 y el no sectorizado SRNS-SSB-R01”.*

Esta **subsanción de deficiencias** plantea la desaparición del sector SRS-SSB-R01 y la incorporación de sus terrenos al ámbito del suelo urbanizable no sectorizado SRNS-SSB-01. Por tanto, queda disipada la contradicción puesta de manifiesto En consecuencia, la

participación mencionada desaparece, configurándose una gran bolsa de terrenos clasificada como suelo urbanizable no sectorizado, quedando disipada la contradicción que se había puesto de manifiesto.

### Carácter de la Subsanación

Los cambios que sufre el modelo urbano-territorial a raíz de esta subsanación de deficiencias comportan una necesaria reelaboración de todos los textos donde se describe o referencia la ordenación. En particular, los siguientes:

### Memoria de Ordenación

- En general, en toda la memoria desaparece el sufijo “ARI” para referenciar el sector R05.
- Apartado 1.2. “Objeto”. Se amplía con un nuevo párrafo la descripción del proceso administrativo de aprobación para contener las referencias a la aprobación definitiva y al propio texto refundido de subsanación.
- Apartado 5.1. “La Clasificación del Suelo”. Se actualiza la tabla 6. “Clasificación del Suelo y su Cuantificación” [antes, tabla 7], así como el penúltimo párrafo.
- Apartado 5.2.4. “Integración de las Determinaciones sobre Articulación Territorial del Planeamiento Territorial”, subapartado “El Sistema Supramunicipal de Espacios Libres”: se añade.
- Apartado 5.3.2. “La Clasificación del Suelo y el Modelo de Crecimiento”. Se actualizan los apartados de suelo urbanizable sectorizado y ordenado. Se elimina el último párrafo de este apartado.
- Apartado 5.3.5. “Ordenación del Suelo Urbano Consolidado” [antes, aptdo. 5.3.3], anterior subapartado “Las Intervenciones de Ejecución Asistemática”, ahora “Las Intervenciones Puntuales de Viario”: se actualiza.
- Apartado 5.3.6. “Ordenación del Suelo Urbano No Consolidado” [antes, aptdo. 5.3.4]: se actualiza.
- Anteriormente, apartado 5.3.5. “Ordenación del Suelo Urbanizable Sectorizado”: se elimina este apartado, por cuanto no existe este tipo de suelo en el nuevo modelo.
- Apartado 6.4. “Tipos de Usos”: se actualiza la ilustración 25. “Distribución de usos globales y sistemas generales en el núcleo urbano”.
- Apartado 6.5. “Los Sistemas Generales”: se elimina del segundo párrafo la referencia a sistema general incluido, ya que no existe esta categoría en el Plan General.
- Apartado 6.6. “El Sistema General de Comunicaciones”: se rectifica una errata en la denominación duplicada de un subapartado “Sistema General de Comunicaciones: Viario Urbano” en el que debe decir “Sistema General de Comunicaciones: Carreteras”. En el subapartado sobre “Viaros Urbanos Propuestos” se modifica la redacción anterior del apartado “Viario Este VIA.01”, actual “SG-VÍA-P-SSB.01. Glorieta”, para expresar que ahora el único viario propuesto es la glorieta situada en el extremo oriental de la calle Sabadell SG-VIA-P-SSB.01. Ilustración 26. “Sistema general de comunicaciones viarias”: se actualiza esta ilustración. Ilustración 27. “Sistema General de Comunicaciones Pecuarias”: se actualiza esta ilustración.
- Apartado 6.7. “El Sistema General de Espacios Libres”, subapartado “Espacios Libres Municipales Propuestos”: se eliminan las descripciones de los cuatro espacios sistemas generales de espacios libres propuestos. Y se sustituyen por la descripción de los nuevos sistemas SG-EL-P-URB.01 y SG-EL-P-URB.02. Ilustración 28. “Sistema General de Espacios Libres”: se actualiza esta ilustración.
- Apartado 6.9. “El Sistema General de Servicios Públicos e Infraestructuras”. Se elimina el IUB-01 “Depósito de Abastecimiento” y se implementa, con el mismo código, la IUB-01 “EDAR de La Victoria”. Además, se amplía la redacción relativa al punto limpio. Se corrige la redacción



- sobre la EDAR. Y se elimina el apartado IUB-02 "*Depósito de Agua*". Ilustración 29. "*Sistema General de Equipamientos y de Servicios Públicos e Infraestructuras*": se actualiza esta ilustración.
- Apartado 6.10. "*Cuantificación de los Sistemas Locales*". Se actualizan las superficies de los sistemas locales orientativos de las áreas o sectores propuestos. Se han actualizado las tablas de cuantificación de los sistemas locales, eliminando los procedentes de sectores y regenerando los cálculos de superficies.
  - Apartado 6.11. "*Cuantificación de los Sistemas Generales*": se actualizan los sistemas y sus superficies.
  - Capítulo 7. "*Las Infraestructuras Urbanas*": en general, se ajusta la redacción y los cálculos al nuevo modelo.
  - Apartado 7.7.2. "*Red de Abastecimiento Propuesta*": de los cuatro tramos de infraestructuras de abastecimiento antes propuestos [Tramo 1.1, tramo 2.1, tramo 1.2 y tramo 1.3], sólo permanecen en el nuevo modelo los dos últimos tramos, que se renombran como tramo 1.1 y tramo 1.2.
  - Apartado 7.8.2. "*Red de Saneamiento Propuesta*", subapartado "*Descripción del Recorrido y Características de las Red*": se actualiza la descripción de la red de saneamiento de acuerdo con el nuevo modelo y los colectores contemplados en el "*Proyecto de Agrupación de Vertidos y Nueva EDAR de San Sebastián de los Ballesteros*". Se eliminan las descripciones que existían del antiguo sector SRS-SSB-01, que no existe ya en este modelo.
  - Apartado 7.8.3. "*Consideraciones Supramunicipales sobre la Infraestructuras de Saneamiento y Depuración de Aguas*": se elimina el último párrafo que hablaba sobre la imposibilidad de realizar una reserva de terrenos para la EDAR, cuestión que sí está resuelta.
  - Apartado 7.9.4. "*Usos y Necesidades de Suministro*", tablas 28-30 [antes, tablas 28-31] sobre previsión de potencia: se actualizan los cálculos y todas estas tablas como consecuencia de los ajustes realizados en el modelo, eliminando las previsiones de potencia relativas al SRS-SSB-R01.
  - Capítulo 8. "*Cumplimiento de las Determinaciones Básicas de la Planificación Territorial y de la LOUA*". Se actualiza la imagen de cabecera del capítulo.
  - Apartado 8.1.2. "*Aplicación de la Disposición Adicional Segunda del Decreto 11/2008, de 22 de enero*": se actualizan los datos poblacionales para verificar la aplicación de este Decreto.
  - Apartado 8.1.4. "*Cumplimiento del Art. 45.4.a del POTA en Términos de Suelo*": se actualiza este apartado [cálculos, texto y tablas] conforme a los ajustes realizados en el modelo urbano.
  - Apartado 8.1.5. "*Cumplimiento del Art. 45.4.a del POTA en Términos de Población*": se actualiza este apartado [cálculos, texto y tablas] conforme a los ajustes realizados en el modelo urbano.
  - Apartado 8.2.1. "*Cumplimiento del Art. 10.1.A.b de la LOUA*": se actualiza este apartado [cálculos, texto y tablas] conforme a los ajustes realizados en el modelo urbano. Adicionalmente, se ha justificado la no incorporación de reserva de vivienda protegida en las ARI delimitadas y que se heredan del PDSU.
  - Apartado 8.2.2. "*Cumplimiento del Art. 10.1.A.c.c1 de la LOUA*": se actualiza este apartado [texto y tablas] conforme a los ajustes realizados en el modelo urbano.
  - Apartado 8.2.3. "*Cumplimiento del Art. 17.1.1ª de la LOUA*": se actualiza este apartado [texto y tablas] conforme a los ajustes realizados en el modelo urbano.
  - Apartado 8.2.4. "*Cumplimiento del Art. 17.1.2ª de la LOUA*": se actualiza este apartado conforme a los ajustes realizados en el modelo urbano.
  - Apartado 8.2.5. "*Cumplimiento del Art. 17.5 de la LOUA*": se actualiza este apartado [texto y tablas] conforme a los ajustes realizados en el modelo urbano.
  - Capítulo 9. "*Programación y Gestión*": se actualizan los siguientes apartados:
    - Apartado 9.1.1. "*Programación de las Actuaciones e Intervención*", subapartado "*2º Cuatrienio*": se adecua el último párrafo eliminando las referencias a sectores del suelo urbanizable.



- Apartado 9.1.2. *“Desarrollo de las Actuaciones en Suelo Urbano”*, subapartado *“Áreas o Sectores del Suelo Urbano No Consolidado”*: se ajusta la redacción para adecuarla al nuevo modelo urbano.
- Anteriormente, apartado 9.1.3. *“Desarrollo de las Actuaciones en Sectores del Suelo No Urbanizable”*: se elimina al completo este apartado puesto que ya no existe esta categoría de suelo a raíz de la subsanación de deficiencias.
- Apartado 9.1.3. *“Sistemas Generales Viarios, de Espacios Libres, de Equipamientos y de Servicios Públicos e Infraestructuras”* [antes, aptdo. 9.1.4]. se actualiza este apartado [texto y tablas] conforme a los ajustes realizados en el modelo urbano correspondientes a los nuevos sistemas previstos.
- Apartado 9.2. *“Las Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio”*: este apartado se rehace al completo de acuerdo con el nuevo modelo y con los sistemas que en él se contemplan.
- Apartado 9.2.1. *“Criterios de Aplicación según las Clases de Suelo”*: se renombra este apartado eliminando la referencia a *“según las clases de suelo”*; se elimina el título del subapartado *“Suelo Urbano No Consolidado”* y se actualizan el texto y las tablas. Además, se elimina el subapartado completo del suelo urbanizable y se actualizan las ilustraciones de las áreas de reparto conforme al nuevo modelo. Anterior Ilustración 38. *“Configuración del Área de Reparto AR-SRS-R01”*: se elimina.
- Anteriormente, apartado 9.2.2. *“Cumplimiento del Artículo 60.c de la LOUA”*: se elimina este apartado.
- Apartado 9.2.2. *“Homogeneización de Usos y Tipologías”* [antes, aptdo. 9.2.3. *“Homogeneización de Usos y Tipologías según la Clase de Suelo”*]: se elimina el primer párrafo, se elimina el título del subapartado denominado *“Determinación del Aprovechamiento Medio en Suelo Urbano No Consolidado”* y se eliminan el subapartado completo relativo a *“Determinación del Aprovechamiento Medio en Suelo Urbanizable”*, la anterior ilustración 39. *“Terrenos de los sectores urbanizables del oeste”* y la página correspondiente al área de reparto de suelo urbanizable AR-SRS-R01. Además, se actualizan las dos áreas de reparto en suelo urbano no consolidado conforme al modelo [antes AR-SUNC-01 y AR-SUNC-02, ahora AR-SUNC-SSB-R05 y SUNC-SSB-I02-ARI respectivamente].
- Apartado 9.3. *“Sistemas de Actuación”*: se actualiza el primer párrafo eliminando la mención al suelo urbanizable y, más adelante, la mención a las dotaciones incluidas en la unidad de ejecución.
- Capítulo 10. *“Estudio Económico Financiero”*; en particular, los siguientes:
- Apartado 10.5. *“Criterios para la Valoración Económica de la Ejecución”*: se añade una salvedad sobre las intervenciones de viario local para que pueden estar asignadas a los ámbitos de planeamiento, según el caso, y no siempre al Ayto., como ocurre con el SUNC-SSB-R05.
- Apartado 10.7. *“Valoración de los Sistemas Generales”*, subapartado sobre *“Sistema General de Espacios Libres”*. Se actualiza la redacción para adecuarla al modelo. Se actualizan todas las tablas relativas a sistemas generales propuestos. En la tabla de sistema general de infraestructuras se elimina el depósito de abastecimiento anteriormente contemplado.
- Apartado 10.8. *“Valoración de las Redes Generales de Infraestructuras”*. Se actualizan las tres tablas relativas a costes de infraestructuras de conformidad con las necesidades del nuevo modelo. En la tabla relativa a los costes de saneamiento, se ha considerado el *“Proyecto de Agrupación de Vertidos y EDAR de San Sebastián de los Ballesteros”*, cuantificando las redes contenidas en este proyecto.
- Apartado 10.9. *“Valoración de la Ejecución de los Ámbitos de Planeamiento”*: se actualizan los datos contenidos en las tablas.
- Apartado 10.9.1. *“Áreas o Sectores de Suelo Urbano No Consolidado”*: se actualizan las tablas de los costes de aportación a infraestructuras de los ámbitos, conforme al nuevo modelo

urbano y de infraestructuras. Y, en particular, se elimina el concepto de financiación suplementaria de urbanización en todas ellas.

- Anteriormente, apartado 10.9.2. "*Sectores de Suelo Urbanizable*": se elimina este apartado completamente, puesto que no existen sectores de suelo urbanizable en el nuevo modelo.
- Apartado 10.9.2. "*Actuaciones Públicas*" [antes, aptdo. 10.9.3]: se eliminan las referencias textuales y en las tablas sobre el anterior depósito en el término municipal de Santaella. Se elimina la anterior tabla 87 sobre el IUB.02 "*Depósito de Abastecimiento y Regulación*". Se actualizan los datos de la EDAR de acuerdo con los requerimientos del nuevo modelo urbano y de infraestructuras. Por último, se actualizan la redacción de las intervenciones puntuales de viario [anteriormente denominada Intervenciones de Ejecución Asistemática], aplicándoles el sistema de expropiación y añadiendo y eliminando las actuaciones que ahora se han validado.

### Planos de Ordenación

- Se modifican todos los planos de ordenación estructural y completa del núcleo urbano y del territorio municipal.
- Se modifican los planos de infraestructuras:
  - ORD\_4.1.1. "*Infraestructuras de Abastecimiento*". Se actualiza este plano, eliminando los tramos de redes que no obedecen al nuevo modelo urbano.
  - ORD\_4.1.2. "*Infraestructuras de Saneamiento*". Se actualiza este plano de acuerdo con el nuevo modelo urbano y los colectores contemplados en el proyecto de la EDAR.
  - ORD\_4.1.3. "*Infraestructuras de Electricidad y Telecomunicaciones*". Se actualiza este plano de acuerdo con el nuevo modelo urbano.

### Normas Urbanísticas

- Art. 5.4. "*Modificaciones*": se elimina la referencia al suelo urbanizable.
- Arts. 14.1.b. "*La clasificación y las categorías del suelo [OE]*" [antes, arts. 15.1.b]: se rectifica el 14.1.b eliminando las referencias al suelo ordenado y sectorizado.
- Art. 17.3. "*Gestión del plan: áreas de reparto*" [antes, art. 18.1 y 18.3]: se elimina la regulación relativa al suelo urbanizable.
- Art. 22. "*Sistemas supramunicipales, sistemas generales y sistemas locales*" [antes, art. 23]: se actualiza la relación de sistemas y sus correspondientes superficies atendiendo al modelo urbano.
- Art. 25. "*Sistema de comunicaciones*" [antes, art. 26]: se rectifica el apartado 2 para eliminar la referencia a viarios orientativos en el suelo urbanizable.
- Art. 26.2.b. "*Sistema supramunicipal de espacios libres*" [antes, art. 27.2.b]: se actualiza.
- Art. 27. "*Sistema de espacios libres*", [antes, art. 28]: se actualiza su denominación.
- Art. 29. "*Sistemas de servicios urbanos e infraestructuras urbanas básicas*" [antes, art. 30]: se elimina la referencia a suelo urbanizable en el apartado 2.
- Art. 59. "*Ámbito de aplicación*" [antes, art. 60], apartado 2: se elimina la referencia a suelo urbanizable.
- Título IX. "*Normativa Específica en Suelo Urbanizable*": rectificada al completo.
- Art. 197 "*Definición y delimitación [OE]*" [anterior 204]: se eliminan los dos anteriores apartados 204.1 y 204.3 y el anterior apartado 204.2 pasa a constituir el nuevo artículo 197.
- Art. 198. "*Desarrollo del suelo urbanizable*" [antes, art. 205]: se renumera y se introduce un nuevo apartado primero.
- Art. 199. "*Determinaciones del Plan en suelo urbanizable*" [antes, art. 206]: se introduce un nuevo apartado primero; por consiguiente, el anterior apartado primero es ahora el segundo, modificándose ligeramente la redacción de su primer párrafo, y el anterior

apartado segundo es ahora el tercero, también modificándose ligeramente la redacción de su primer párrafo.

- Se elimina el anterior artículo 207 "*Áreas de reparto en suelo urbanizable y aprovechamiento medio [OE]*".
- Se renombra el Capítulo 2º del Título VIII, antes denominado "*Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable*" y ahora titulado "*Ámbitos en Suelo Urbanizable No Sectorizado*".
- Se ha añadido un nuevo artículo 200 "*Usos incompatibles, condiciones de sectorización y criterios de disposición de sistemas generales*".

### **Fichas de Planeamiento y de Sistemas Generales**

- Se actualizan las siguientes fichas de planeamiento: SUNC-SSB-R05-ARI [ahora, SUNC-SSB-R05], SUNC-SSB-I01-API y SUNC-SSB-I02ARI; SRNS-SSB-01, SRNS-SSB-02, SRNS-SSB-03 y SRNS-SSB-04; SG-SI-P-SPU.01 "*Punto Limpio*", SG-VIA-P-SSB.01.03 "*Viarío Este • Tramo 3*"; [ahora SG-VIA-P-SSB.01 "*Glorieta*"].
- SUNC-SSB-R05: se actualiza con las nuevas consideraciones.
- Se eliminan las siguientes fichas de planeamiento relacionadas con esta subsanación de deficiencias:
  - SRS-SSB-R01: los terrenos se integran en el SRNS-SSB-01.
  - SG-EL-P-URB.01 "*Parque Urbano Este*": se elimina esta ficha; estos terrenos se incorporan al sector SUNC-SSB-R05.
  - SG-EL-P-PUR.01 "*Parque Urbano Sureste*": estos terrenos se incorporan al SRNS-SSB-04.
  - SG-EL-P-PUR.02 "*Parque Lineal • Tramo Norte*" y SG-EL-P-PUR.03 "*Parque Lineal • Tramo Sur*": los terrenos se incorporan al SRNS-SSB-01.
  - SG-EL-P-PUR.04 "*Parque Pozo de los Puercos*": esta actuación se relocaliza en el descansadero del pozo de los puercos SG-EL-P-URB.02.
  - SG-VIA-P-SSB.01.01 "*Viarío Este • Tramo I*" y SG-VIA-P-SSB.01.02 "*Viarío Este • Tramo 2*": los terrenos se incorporan al SG-EL-P-URB.01.
- Se crean las siguientes fichas: SG-EL-P-URB.01 "*Parque Piedra del Lobo*", SG-EL-P-URB.02 "*Parque Pozo de los Puercos*", SG-SI-P-IUB.01 "*EDAR de San Sebastián de los Ballesteros*", SG-VIA-P-SSB.01 "*Glorieta*".

## E.2. En Relación al Modelo de Crecimiento y la Clasificación y Categorización del Suelo. Sobre la Clasificación-Categorización

### Contenido

*El modelo de crecimiento propuesto... lo que a continuación se observa:*

1. La categoría de suelo urbano no consolidado de las parcelas incluidas en el ámbito del SUNC-SSB-R05-ARI, con frente de fachada a las calles "De la Fuente" y del "Pozo del Agua Buena", en idéntica situación de acceso al SRNS-SSB-02 y SRNS-SSB-01.

### Análisis

Esta **subsanción de deficiencias** devuelve la consideración de suelo urbano consolidado a las aperturas viarias necesarias para conectar el ámbito SUNC-SSB-R05 con las calles de la Fuente y del Pozo del Agua Buena al producirse la redelimitación del ámbito. Alternativamente, se crea una intervención puntual de viario situada en las proximidades de la Fuente de San Rafael delimitada sobre suelo urbano consolidado [que antes estuvo incluido en el ámbito], en idéntica consideración de acceso a las intervenciones contiguas a los ámbitos SRNS-SSB-01 y SRNS-SSB-02. Esta intervención puntual de viario, al igual, que el resto procedentes la DSU [que este Plan General conserva], se conseguirá por el sistema de expropiación. La ficha de planeamiento del sector SUNC-SSB-R05 dispone determinaciones orientadas a propiciar la apertura de conexiones entre el mismo y las calles perimetrales. Además, se revisa la necesidad de alguna de las actuaciones previstas vinculadas a SRNS-SSB-02.

Las anteriormente denominadas "Intervenciones de Ejecución Asistemática [IEA]" pasan a denominarse "Intervenciones Puntuales de Viario [IPV]", como se recoge en la siguiente tabla:

Intervenciones Puntuales de Viario	
Aprob. Definitiva	Texto Refundido
IEA-01	—
IEA-02	IPV-01
IEA-03	—
IEA-04	IPV-02
IEA-05	IPV-03
IEA-06	IPV-05
IEA-07	IPV-04
—	IPV-06

### Carácter de la Subsanción

En general, conforme a lo expresado en "E.1".

### Memoria de Ordenación

- Apartado 5.3.5 "*Ordenación del Suelo Urbano Consolidado [SUC]*" [antes, aptdo. 5.3.3], subapartado "*Las Intervenciones de Puntuales de Viario*": se ha actualizado de acuerdo con el nuevo modelo urbano.
- Apartado 9.1.2. "*Desarrollo de las Actuaciones en Suelo Urbano*", subapartado "*Actuaciones de Obtención de Suelo para Dotaciones Locales*": se ha actualizado de acuerdo con el nuevo modelo urbano.
- Apartado 10.9.2 "*Actuaciones Públicas*" [antes, aptdo. 10.9.3], subapartado "*Actuaciones Relativas a Dotaciones Vieras*": se ha actualizado de acuerdo con el nuevo modelo urbano.

### Planos

- ORD\_2.1.1\_NU “*Ordenación Pormenorizada, Sistemas y Alineaciones*”: contempla los cambios en las intervenciones.
- En general, todos los planos de ordenación al redelimitarse el sector SUNC-SSB-R05.

### Fichas de Planeamiento

- Fichas IEA-01 a IEA-07: estas fichas se eliminan por completo; en su sustitución, se crean **IPV-01 a IPV-06** “intervenciones puntuales de viario”. Ver el apartado G1 situado más adelante, así como la tabla incluida más arriba.
- Ficha SUNC-SSB-R05: se eliminan las anteriores intervenciones de viario vinculadas a este ámbito, manteniéndose únicamente la intervención IPV-06. No obstante, se especifica como nuevo criterio que la ordenación que se prevea deberá valorar la posibilidad de nuevas conexiones viarias en el suelo urbano consolidado entre el sector y las calles perimetrales.

### E.3. En Relación al Modelo de Crecimiento y la Clasificación y Categorización del Suelo. Sobre la Clasificación-Categorización

#### Contenido

*El modelo de crecimiento propuesto... lo que a continuación se observa:*

2. La clasificación como suelo urbano no consolidado (SUNC) de los terrenos clasificados como suelo no urbanizable por el vigente PDUS e incluidos en los sistemas generales SG-SI-SPU-01 (Punto limpio, con 2.258 m<sup>2</sup>), SG-EL-P-PUR-04 (Parque del Pozo de los Puercos, con 9.631 m<sup>2</sup>); SG-VIA-P-SSB.01 (nuevo viario entre el núcleo de población y el área de equipamiento deportivo Piedra del Lobo).

#### Análisis

Las fichas de planeamiento de los sistemas generales contenidas en el volumen de Normas Urbanísticas y, en particular, las de los sistemas SG-SI-SPU-01 "Punto Limpio", SG-EL-P-PUR-04 "Pozo de los Puercos" y SG-VIA-P-SSB.01 recogen como ordenación estructural referencias la clase y categoría de suelo a las que se vinculaban en el área de reparto a la que pertenecían.

En particular:

- La reserva de terrenos para el punto limpio SG-SI-SPU.01 cuenta con los servicios urbanísticos básicos [art. 45.1.a] y sigue adscrita al SUNC-SSB-I02-ARI, aunque se redimensiona de acuerdo con las indicaciones recibidas de EPREMASA.
- La reserva de terrenos para el parque SG-EL-P-PUR.04 "Pozo de los Puercos", que se localizaba en terrenos del suelo no urbanizable de carácter natural o rural, desaparece a raíz de esta subsanación de deficiencias; se elimina, por tanto, su ficha.
- La reserva de terrenos que existía anteriormente para el vial SG-VIA-P-SSB.01 conformado por tres partes diferenciadas, que se localiza en terrenos del suelo no urbanizable de carácter natural o rural, se caracteriza, a raíz de esta subsanación de deficiencias, como sistema general de espacios libres SG-EL-P-URB.01, aunque se mantiene la glorieta más occidental, que queda adscrita al ámbito SUNC-SSB-R05.

Esta subsanación de deficiencias contempla que el ahora SG-EL-P-URB.01 [espacios libres de paseo entre el núcleo urbano y los equipamientos] se obtenga por expropiación, que el SG-SI-SPU.01 [punto limpio] quede vinculado al ámbito SUNC-SSB-I02-ARI en el área de reparto correspondiente y que la vía SG-VIA-P-SSB.01 se ciñe estrictamente a la glorieta situada en el extremo de la calle Sabadell, también adscrita al ámbito SUNC-SSB-R05.

#### Carácter de la Subsanación

En general, conforme a lo expresado en "E.1".

#### Memoria

- Apartado 6.6. "El Sistema General de Comunicaciones", subapartado "Varios Urbanos Propuestos": se recoge la nueva descripción de los sistemas.
- Apartado 6.7. "El Sistema General de Espacios Libres", subapartado "Espacios Libres Municipales Existentes" y "Espacios Libres Municipales Propuestos": se recoge la nueva descripción de los sistemas.
- Apartado 6.9 "El Sistema General de Servicios Públicos e Infraestructuras", subapartado de "Servicios Públicos e Infraestructuras Propuestos". Se complementa la descripción del punto limpio SG-SI-P-SPU.01 para acomodarla a su nueva situación en el modelo urbano.
- Apartado 6.11 "Cuantificación de los Sistemas Generales": se actualiza la tabla 18 "Cuantificación de los Sistemas Generales" y, en particular, el punto limpio SG-SI-P-SPU.01 de acuerdo con su nueva superficie.

- Apartado 8.2.2. "*Cumplimiento del Artículo 10.1.c.c1 de la LOUA*": se calcula la nueva ratio de sistemas generales atendiendo a la nueva configuración de los espacios libres previstos.
- Apartado 9.1.3. "*Sistemas Generales Viarios, de Espacios Libres, de Equipamientos y de Servicios Públicos e Infraestructuras*" [antes, aptdo. 9.1.4.]: se actualiza la relación de sistemas contemplados en esta subsanación de deficiencias.
- Apartado 9.2.2. "*Homogeneización de Usos y Tipologías*" [antes, aptdo. 9.2.3. "*Homogeneización de Usos y Tipologías según la Clase de Suelo*"]: se actualizan las tablas de las áreas de reparto con la situación de los nuevos sistemas.
- Apartado 10.7. "*Valoración de los Sistemas Generales*": se actualizan los sistemas contemplados en este texto refundido.
- Apartado 10.9. "*Valoración de la Ejecución de los Sistemas de Planeamiento*": se actualizan las tablas del SUNC-SSB-R05 y del SUNC-SSB-R02-ARI.

### Planos

- Todos los de ordenación.

### Normativa

- Art. 22. "*Sistemas supramunicipales, sistemas generales y sistemas locales*" [antes, art. 23]: se actualizan las referencias a los sistemas y sus superficies.
- Art. 196. "*Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado y aprovechamiento medio [OE]*" [antes, art. 203]: se actualizan las áreas de reparto.

### Fichas de Planeamiento

- Se han modificado las fichas de planeamiento de estos sistemas de acuerdo con el modelo: SG-EL-P-URB.01, SG-SI-P-SPU.01 y SG-VIA-P-SSB.01; se elimina la anterior ficha SG-EL-P-PUR.04, que se sustituye por la SG-EL-P-URB.02. Se actualizan las tablas que anteceden a estas fichas.
- Además, se actualizan las fichas de los ámbitos que tienen alguna a referencia los sistemas. SUNC-SSB-I02-ARI [punto limpio] y SUNC-SSB-R05 [glorieta].



## E.4. En Relación al Modelo de Crecimiento y la Clasificación y Categorización del Suelo. Sobre Sistemas Generales

### Contenido

3. *El sistema general SG-P-PUR-02 y 03, dada su localización y características geométricas.*

### Análisis

Esta **subsanación de deficiencias** elimina estas reservas de terrenos con destino al sistema general de espacios libres; no obstante, los terrenos sobre los que estaban definidas se incorporan al ámbito de suelo urbanizable no sectorizado contiguo SRNS-SSB-01, que engloba también el anterior suelo urbanizable sectorizado SRS-SSB-R01.

### Carácter de la Subsanación

En general, conforme a lo expresado en "E.1".

### Memoria

Se actualiza esta subsanación en todas las referencias de la memoria de ordenación.

- Apartado 6.7. "*El Sistema General de Espacio Libres*", subapartado "*Espacios Libres Propuestos*": se eliminan estos dos sistemas generales de espacios libres.
- Apartado 6.11. "*Cuantificación de los Sistemas Generales*": se eliminan de la tabla los sistemas generales de espacios libres citados.
- Apartado 8.1.4. "*Cumplimiento del Artículo 45.4.A en Términos de Suelo*": se actualiza.
- Apartado 8.2.2. "*Cumplimiento del Artículo 10.1.A.c.1 de la LOUA*": se actualiza.
- Apartado 9.1.3. "*Sistemas Generales Viarios, de Espacios Libres, de Equipamientos y de Servicios Públicos e Infraestructuras. Tablas sobre Programación...*" [antes, aptdo. 9.1.4]: se actualiza la tabla de programación de los sistemas generales de espacios libres.
- Apartado 9.2.2. "*Homogeneización de Usos y Tipologías...*" [antes, apartado 9.2.3]: se elimina la tabla de área de reparto AR-SRS-R01 a la que antes estaban vinculados, ya que se elimina el sector SRS-SSB-R01.
- Apartado 10.7. "*Valoración de los Sistemas Generales*": se eliminan de la tabla sobre "*Sistema General de Espacios Libres*" los dos sistemas generales de espacios libres citados.
- Anterior apartado 10.9.2 "*Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado*": se ha eliminado.

### Planos

- Se actualizan todos, por eliminación de estos dos sistemas de espacios libres.

### Normas Urbanísticas

- Art. 22. "*Sistemas supramunicipales, sistemas generales y sistemas locales*" [antes, art. 23]. Se eliminan las referencias a estos dos sistemas de espacios libres.
- Art. 197. "*Definición y delimitación [OE]*" [antes, art. 204]: se elimina el apartado 3, que hacía referencia los sistemas generales de espacios libres.

### Fichas de Planeamiento

- Ficha SRS-SSB-R01: se elimina esta ficha y, con ella, las referencias a estos espacios libres.
- Fichas SG-EL-P-PUR.02 y 03: desaparecen.
- Ficha SRNS-SSB-01: se ajusta, incorporando a la delimitación actual del ámbito SRNS-SSB-01 los anteriores sistemas SG-EL-P-PUR.02 y 03 y el anterior sector SRS SSB R01.



## E.5. En Relación al Modelo de Crecimiento y la Clasificación y Categorización del Suelo. Sobre Sistemas Generales

### Contenido

4. La ubicación identificada en el plano de ordenación estructural ORD\_1.1.2 de Estructura Territorial para el sistema general de depuración del municipio y la calificación del SG-IUB.01 "Depósito de Abastecimiento", al encontrarse en el término municipal de Santaella.

### Análisis

Se trata de una errata la mención al SG.SI.IUB.01 como depósito de abastecimiento tal como está recogida en el certificado de aprobación definitiva de la CTOTU, que realmente estaba referenciado como SG-SI-P-IUB.02. No obstante, este sistema se ha eliminado al no encontrarse dentro del término municipal de San Sebastián de los Ballesteros.

La nueva EDAR de San Sebastián de los Ballesteros, con referencia SG-SI-P-IUB.01, se sitúa en la parcela con referencia catastral 14059A005000320000DY, según la información facilitada por el Ayuntamiento para esta subsanación de deficiencias, sustituyéndose la anterior simbología que representaba su localización en el plano ORD\_1.1.2 "*Estructura del Territorio*" por la reserva de sus suelos propuesta.

Se ha eliminado cualquier referencia a infraestructuras exteriores al término municipal.

Además, se sustituye la anterior simbología de localización de la EDAR de La Victoria en el plano ORD\_1.1.2 "*Estructura del Territorio*" por la reserva de sus suelos existente y se identifica adecuada y transversalmente en el resto del documento como sistema general de servicios públicos e infraestructuras existente SG-SI-E-IUB.01.

### Carácter de la Subsanación

En general, conforme a lo expresado en "E.1".

### Memoria de Ordenación

- Apartado 6.9. "*Sistema General de Servicios Públicos e Infraestructuras*", subapartado "*Sistemas de Servicios Públicos e Infraestructuras Existentes*": se eliminan las referencias al IUB.01 del anterior depósito de abastecimiento y en su lugar se ha identificado la EDAR de La Victoria [SG-SI-E-IUB.01]. En el subapartado "*Sistemas de Servicios Públicos e Infraestructuras Propuestas*" se actualiza la redacción relativa a la EDAR de San Sebastián de los Ballesteros con los datos actualizados proporcionados por el Ayto. para esta subsanación de deficiencias. Además, también se elimina el IUB-02 que consistía en la ampliación del depósito supramunicipal de Santaella.
- Apartado 6.11. "*Cuantificación de los Sistemas Generales*": se han eliminado las referencias al depósito SG-SI-E-IUB.01. Se añade la EDAR del municipio de La Victoria [SG-SI-E-IUB.01], que se encuentra en el término municipal de San Sebastián. Se actualiza la EDAR de San Sebastián de los Ballesteros [SG-SI-P-IUB.01, antes IUB.01] y se elimina el depósito de abastecimiento propuesto IUB-02.
- Apartado 7.7.2. "*Red de Abastecimiento Propuesta*": se actualiza la redacción para eliminar la referencia a la propuesta de ampliación del depósito ubicado en Santaella.
- Apartado 9.1.3. "*Sistemas Generales Viarios, de Espacios Libres, de Equipamientos y de Servicios Públicos e Infraestructuras*" [antes, apartado 9.1.4]: se actualiza la tabla sobre "*Programación de los sistemas generales de infraestructuras*" eliminando el depósito de abastecimiento [IUB.02; ampliación] e incorporando la EDAR de San Sebastián de los Ballesteros [SG-SI-P-IUB.01].

- Apartado 10.7. “*Valoración de los Sistemas Generales*”, subapartado de “*Sistemas Generales de Servicios e Infraestructuras*”: se actualiza la tabla.
- Apartado 10.9.2. “*Actuaciones Públicas*” [antes, aptdo. 10.9.3], subapartado “*Actuaciones Referidas a Infraestructuras*”: se actualiza la localización y la superficie de suelo para la EDAR de San Sebastián de los Ballesteros con los datos proporcionados por el Ayto. para esta subsanación de deficiencias. Se elimina todo lo referente a la ampliación del depósito propuesta. Se verifica el capítulo de infraestructuras.

En general, al desaparecer el depósito de Santaella y su ampliación, se emplea la referencia SG-SI-E-IUB.01 para la EDAR de La Victoria.

### Planos

- ORD\_1.1.1: se actualiza de acuerdo con la nueva ubicación de la EDAR.
- ORD\_1.1.2: se actualiza de acuerdo con la nueva ubicación de la EDAR y los colectores generales que contempla el proyecto; se ha eliminado del plano la ubicación del sistema general existente SG-SI-E-IUB.01 “*Depósito de Abastecimiento*” situado en el término municipal de Santaella, así como las redes generales que a él acometen.
- ORD\_1.2.2: se actualiza la leyenda.
- ORD\_4.1.1 y ORD\_4.1.2: se actualizan estos planos de infraestructuras.

### Normativa

- Art. 22.2.d “*Sistemas supramunicipales, sistemas generales y sistemas locales*” [antes, art. 23]: se eliminan las referencias al depósito existente en Santaella y a su ampliación. Se introduce la superficie de la EDAR de San Sebastián toda vez que se ha sustituido el símbolo de su localización por la reserva de sus suelos, cuestión que también se realiza para la EDAR de La Victoria.

### Fichas de Planeamiento

- Se elimina la referencia al depósito situado en el término municipal de Santaella y a su ampliación de la tabla que antecede a las fichas de sistemas generales.
- SG-SI-P-IUB.01: se crea esta nueva ficha de acuerdo con la ubicación de la nueva EDAR.

## E.6. En Relación al Modelo de Crecimiento y la Clasificación y Categorización del Suelo. Sobre Sistemas Generales

### Contenido

5. La superficie del SG-EL-PUR.01 (4.479,78 m<sup>2</sup>) "vinculados" al suelo urbanizable no sectorizado SRNS-SSB.04 (13.680 m<sup>2</sup>), dadas las dimensiones de la actuación prevista y la tipología del entorno.

### Análisis

Esta **subsanción de deficiencias** propone eliminar la reserva de terrenos con destino a sistema general de espacios libres SG-EL-P-PUR.01, incluyendo dichos terrenos en el ámbito SRNS-SSB-04, que permanece en el modelo.

### Carácter de la Subsanción

En general, conforme a lo expresado en "E.1".

### Memoria

Se actualiza esta subsanción en todas las referencias de la memoria de ordenación.

- Apartado 6.7. "*El Sistema General de Espacios Libres*", subapartado "*Espacios Libres Propuestos*": se elimina el SG-EL-P-PUR.01 "*Parque Urbano Sureste*".
- Apartado 6.11. "*Cuantificación de los Sistemas Generales*": se elimina de la tabla el sistema general de espacios libres citado.
- Apartado 8.2.2. "*Cumplimiento del Artículo 10.1.A.c.c1 de la LOUA*": se actualiza.
- Apartado 9.1.3. "*Sistemas Generales Viarios, de Espacios Libres, de Equipamientos y de Servicios Públicos e Infraestructuras. Tablas sobre Programación...*" [antes, aptdo. 9.1.4]: se actualiza la tabla de programación de los sistemas generales de espacios libres.
- Apartado 10.7. "*Valoración de los Sistemas Generales*": se elimina de la tabla "*Sistema General de Espacios Libres*" el sistema general de espacios libres citado.

### Planos

- Se actualizan todos, por eliminación de este sistema de espacios libres.

### Normas Urbanísticas

- Art. 22.2.b "*Sistemas supramunicipales, sistemas generales y sistemas locales*" [antes, art. 23]. Se elimina la referencia a este sistema de espacios libres.

### Fichas de Planeamiento

- SG-EL-P-PUR.01: desaparece esta ficha.
- SRNS-SSB-04: se actualiza esta ficha.

## F. En Relación con el Suelo Urbano

### Contenido

*La definición de las tipologías relacionadas en el art. 114, y referidas en los art. 143 para Residencial Intensivo Carolino RIC (residencial entre medianeras), art. 156 para Residencial Intensivo Ensanche RIE (residencial entre medianeras); art. 168 para Residencial Intensivo Heterogéneo, REH (unifamiliar adosada y jardín delantero) y art. 180 para Residencial Ensanche Contemporáneo REC (unifamiliar adosada frente homogéneo), por resultar contradictorias con los parámetros edificatorios establecidos en las ordenanzas para dicha zonas.*

### Análisis

Revisada la definición de las citadas tipologías, no se aprecia contracción con los parámetros edificatorios para ellas establecidos en las ordenanzas de cada una de las zonas.

- Zona RIC "*Residencial Intensivo Carolino*": las tipologías previstas en el art. 135 "*Tipologías*" [anterior art. 143] son factibles en las parcelas mínimas del art. 132 "*Parcela mínima edificable*" [anterior art. 140] con las condiciones exigidas en los art. 133 y ss. [anteriores arts. 141 y ss.], adecuándose a la realidad edificatoria existente en la zona.
- Zona RIE "*Residencial Intensivo Ensanche*": las tipologías previstas en el art. 148 "*Tipologías*" [anterior art. 156] son factibles en las parcelas mínimas del art. 145 "*Parcela mínima edificable*" [anterior art. 153] con las condiciones exigidas en los arts. 146 y ss. [anteriores arts. 154 y ss.], adecuándose a la realidad edificatoria existente en la zona.
- Zona REH "*Residencial Extensivo Heterogéneo*": las tipologías previstas en el art. 160 "*Tipologías*" [anterior art. 168] son factibles en las parcelas mínimas del art. 157 "*Parcela mínima edificable*" [anterior art. 165] con las condiciones exigidas en los art. 158 y ss. [anteriores arts. 166 y ss.], adecuándose a la realidad edificatoria existente en la zona.
- Zona REC "*Residencial Ensanche Contemporáneo*": las tipologías previstas en el art. 172 "*Tipologías*" [anterior art. 180] son factibles en las parcelas mínimas del art. 169 "*Parcela mínima edificable*" [anterior art. 177] con las condiciones exigidas en los art. 170 y ss. [anteriores arts. 178 y ss.], adecuándose a la realidad edificatoria existente en la zona.

Las tipologías propuestas para cada zona ya existen en ellas; sólo se introduce como novedosa la tipología de pareada en la zona REH, pero se ha comprobado que es realizable por el tamaño del parcelario y porque ya existen tanto viviendas adosadas como aisladas en dicha zona, con el retranqueo que allí las caracteriza.

En coherencia con los cambios introducidos a raíz de los cambios detallados en C.1 y considerando las tipologías mencionadas en el apartado anterior, así como las condiciones de implantación de la edificación en cada una de estas ordenanzas, se han recalculado los parámetros globales de edificabilidad y nivel de densidad. Los cambios introducidos derivados de este apartado son los mismos, por tanto, que los realizados en C.1. Por eso se señala también expresamente la ordenanza de la zona IND · Industrial, no señalada en esta deficiencia, pero de la que también se revisan sus parámetros estructurales, conforme queda aclarado en la subsanación C.1.

### Carácter de la Subsanación

#### Memoria

- Apartado 5.3.3. "*La Delimitación de Zonas del Suelo Urbano*": se crea este nuevo apartado para la introducción de las zonas delimitadas.

## Planos

- Plano ORD\_1.2.1\_NU: se han reflejado las distintas zonas homogéneas delimitadas, indicando sus parámetros estructurales.

## Normas Urbanísticas

- Artículo 131. "*Uso, edificabilidad global, nivel de densidad y media dotacional*" [RIC] [antes, art. 139].
- Artículo 144. "*Uso, edificabilidad global, nivel de densidad y media dotacional*" [RIE] [antes, art. 152].
- Artículo 156. "*Uso, edificabilidad global, nivel de densidad y media dotacional*" [REH] [antes, art. 164].
- Artículo 168. "*Uso, edificabilidad global, nivel de densidad y media dotacional*" [REC] [antes, art. 176].
- Artículo 180. "*Uso, edificabilidad global, nivel de densidad y media dotacional*" [IND] [antes, art. 188].

## G.1. En Relación a las Áreas de Reforma Interior, Actuaciones Aisladas y Sectores

### Contenido

1. La determinación, contenida en las fichas de planeamiento, de obtener el suelo de las actuaciones aisladas previstas en el PGOU mediante transferencias de aprovechamiento urbanístico y, en su caso, reconsiderar la necesidad de mantener las 7 actuaciones aisladas previstas.

### Análisis

Toda vez que el modelo urbano se ve modificado en esta subsanación de deficiencias:

- Se mantienen las intervenciones de apertura de viario señaladas en la DSU al norte de las calles de la Victoria, de los Naranjos y de la Fuente [anteriormente IEA-02, IEA-04, IEA-05], eliminando las introducidas por el Plan [anteriormente, IEA-01, IEA-03].
- Se mantiene la apertura de viario situada en el extremo occidental de las calles de la Victoria [anteriormente, IEA-06], así como la prevista en la DSU situada en la confluencia de las calles de la Victoria y Pablo de Olavide [anteriormente, IEA-07].
- El sector SUNC-SSB-R05 se redelimita para extraer de su ámbito las conexiones que lo conectaban con las calles del Pozo del Agua Buena y de la Fuente [que vuelven a tratarse como suelo urbano consolidado]; en cambio, se mantiene la apertura situada al este de dicho sector propuesta por el Plan, pero se propone como intervención puntual de viario.

Las intervenciones puntuales de viario se obtendrán por el sistema de expropiación, por lo que se han eliminado las referencias a transferencias de aprovechamiento urbanístico.

### Intervenciones Puntuales de Viario

Aprob. Definitiva	Texto Refundido
IEA-01	—
IEA-02	IPV-01
IEA-03	—
IEA-04	IPV-02
IEA-05	IPV-03
IEA-06	IPV-05
IEA-07	IPV-04
—	IPV-06

En general, tanto en la memoria como en las fichas de planeamiento, se sustituye el concepto de “sistema de actuación” por el de “sistema de obtención” al cambiar el procedimiento de transferencia de aprovechamiento urbanístico por el de expropiación.

### Carácter de la Subsanación

#### Memoria de Ordenación

- En todos los casos, se cambia la denominación IEA [de intervención de ejecución asistemática] por IPV [intervención puntual de viario].
- Apartado 5.3.5. “Ordenación del Suelo Urbano Consolidado [SUC]” [antes, aptdo. 5.3.3], anterior subapartado “Las Intervenciones de Ejecución Asistemática”; ahora denominado “Las Intervenciones Puntuales de Viario”: se actualiza la eliminación/permanencia de las IEA y la aparición de una nueva IPV. En general, se actualiza este párrafo.
- Anteriormente apartado 5.3.5. “Ordenación del Suelo Urbanizable Sectorizado [SRS]”: se ha eliminado este apartado y, con él, las referencias a las intervenciones de ejecución asistemática.

- Apartado 9.1.2. “*Desarrollo de las Actuaciones en Suelo Urbano*”, subapartado “*Actuaciones de Obtención de Suelo para Sistemas Viarios Locales*”: se ajusta la redacción [texto y tabla] para adecuarla al nuevo modelo urbano.
- Apartado 10.9.2. “*Actuaciones Públicas*” [antes, apartado 10.9.3], subapartado “*Actuaciones Relativas a Dotaciones Viarias*”: se actualiza toda la redacción de este apartado conforme al nuevo modelo.

### Planos

- ORD\_1.2.2\_NU. “*Usos Globales, Sistemas Generales y Patrimonio*”: se han eliminado los rótulos de las anteriormente denominadas “*Intervenciones de Ejecución Asistemática*” [IEA], puesto que no debe incorporarse esta información en un plano de carácter estructural.
- ORD\_2.1.1\_NU. “*Ordenación Pormenorizada: Sistemas y Alineaciones*”: se actualiza de acuerdo con las intervenciones que contempla el nuevo modelo.

### Fichas de Planeamiento

- Se actualiza la tabla genérica que antecede a las fichas.
- Se eliminan las fichas de las intervenciones puntuales de viario que desaparecen; se añade la que surge con motivo de esta subsanación de deficiencias y se revisan todas.
- Ficha SUNC-SSB-R05: se actualiza al incorporarle una actuación de viario IPV-06.
- Ficha SRNS-SSB-01: se eliminan las referencias a las intervenciones de viario que antes se vinculaban a este ámbito.

## G.2+G.3. En Relación a las Áreas de Reforma Interior, Actuaciones Aisladas y Sectores

### Contenido

2. *La consideración de API (área con planeamiento incorporado), fichas de las actuaciones SUNC-SSB-R01-API, R02-API y R06, con la necesidad de redactar un Estudio de Detalle, un Proyecto de Urbanización y un Proyecto de Reparcelación, cuando todas ellas, según consta en la memoria, cuentan con la ordenación pormenorizada establecida en Estudio de Detalle aprobado, y también con Proyecto de Urbanización. En este sentido, se deberá referenciar en la ficha de planeamiento el instrumento de ordenación urbanística que contienen las determinaciones de ordenación detallada de la actuación, y en su caso adicionalmente, los instrumentos de gestión y ejecución, que entre otras determinaciones ya contiene los plazos de ejecución, sin que resulte necesario volver a establecerlos. En este mismo orden de cosas, resulta inadecuado para estas actuaciones que en sus fichas de planeamiento se introduzcan los coeficientes de ponderación del techo edificable según ordenanzas.*
3. *API, por cuanto resulta dudoso este tratamiento cuando se le ha introducido en el presente PGOU un nuevo objetivo, como es la creación de un viario, para garantizar la continuidad viaria de la Calle Diputada Angelina Costa con el futuro suelo urbanizable. Igualmente, para la SUNC-SSB-R03-API, se ha introducido por el presente PGOU un cambio de trazado en el viario previsto, lo que resulta contradictorio con su condición de "área de planeamiento incorporado".*

### Análisis G2

Se trata de una errata la referencia al ámbito SUNC-SSB-R06 contenida en el certificado de aprobación definitiva del Plan General; con toda probabilidad se trate del ámbito SUNC-SSB-R04.

Se han modificado las fichas de planeamiento de los ámbitos SUNC-SSB-R01, R02 y R04 para aclarar que no resulta necesario redactar estudio de detalle. Asimismo, estas fichas recogen la identificación de los instrumentos de ordenación urbanística que en cada caso estableció la ordenación detallada, así como los instrumentos de gestión y de ejecución aprobados, en su caso, para dichos ámbitos. En este caso, no es necesario establecer ningún tipo de plazos para la ejecución del planeamiento.

El nuevo tratamiento que se realiza de estos ámbitos, antes todos conceptualizados como áreas de planeamiento integrado [API], es el siguiente:

- Se mantienen como API los ámbitos delimitados en el PDSU que contaban con ordenación urbanística, bien desde el propio PDSU o con estudios de detalle posteriores aprobados, según el caso, y que, además, cuentan con instrumentos de ejecución también aprobados [proyectos de urbanización y reparcelación]. Es el caso de los ámbitos SUNC-SSB-R01-API, SUNC-SSB-R02-API y SUNC-SSB-I01-API.
- Se convierten en ARI aquellos ámbitos delimitados en el PDSU pero que no llegaron a aprobar los instrumentos de ejecución correspondientes, en desarrollo de la ordenación que se le atribuía desde el PDSU. Toda vez que con la aprobación definitiva del Plan General se deroga el anterior documento, no puede entenderse que la ordenación de estos ámbitos continúa vigente y, por tanto, no se le reconoce este régimen transitorio. Es el caso de los ámbitos ahora denominados SUNC-SSB-R03-ARI y SUNC-SSB-R04-ARI.

Por último, se han eliminado de las fichas de planeamiento de las API los coeficientes de ponderación del techo edificable.

### Análisis G3

- No se han introducido en el Plan General ningún nuevo objetivo al ámbito referenciado SUNC-SSB-R04 puesto que la ordenación viaria que se contempla ya estaba incluida en el trazado de la UE-5 de la DSU. No obstante, este ámbito cambia de API a ARI porque aún no habría aprobado los instrumentos de ejecución previstos.



- El viario previsto en la UE-3 de la DSU se traslada de la manera más aproximada y factible posible al ámbito SUNC-SSB-R04, dada la aparición de dos edificaciones con fachada a la calle Paseo del Carril. No obstante, este ámbito cambia de API a ARI porque aún no habría aprobado los instrumentos de ejecución previstos.

## Carácter de la Subsanación

### Memoria de Ordenación

En general, con arreglo a "E.1".

- Apartado 5.1. "*La Clasificación del Suelo*": se ha actualizado la tabla 6. "*Clasificación del suelo y su cuantificación*" [antes, tabla 7].
- Apartado 5.3.2. "*La Clasificación del Suelo y el Modelo de Crecimiento*": se actualiza el apartado de suelo urbano no consolidado [SUNC].
- Apartado 5.3.6. "*Ordenación del Suelo Urbano No Consolidado [SUNC]*" [antes, aptdo. 5.3.4]. Se actualiza en general este apartado para adecuarlo a los cambios introducidos relativos a API/ARI en la ordenación.
- Apartado 6.10. "*Cuantificación de los Sistemas Locales*": se actualizan las referencias a los ámbitos SUNC con su nueva denominación.
- Apartado 8.2.1. "*Cumplimiento del Art. 10.1.A.b de la LOUA*": se actualizan las tablas y el texto para adecuarlos a la nueva configuración del modelo [API/ARI/sector].
- Apartado 8.2.2. "*Cumplimiento del Art. 10.1.A.c.1 de la LOUA*": se actualiza el texto para adecuarlo a la nueva configuración del modelo [API/ARI/sector].
- Apartado 8.2.5. "*Cumplimiento del Art. 17.5 de la LOUA*": se actualiza el texto para adecuarlo a la nueva configuración del modelo [API/ARI/sector].
- Apartado 9.1.2. "*Desarrollo de las Actuaciones en Suelo Urbano*"; subapartado "*Áreas o Sectores del Suelo Urbano No Consolidado*": se ajusta la redacción para adecuarla al nuevo modelo urbano.
- Apartado 9.2.1. "*Criterios de Aplicación*" [antes, aptdo. 9.2.1. "*Criterios de Aplicación según las Clases de Suelo*"]: se actualizan las áreas de reparto de los distintos ámbitos del suelo urbano no consolidado, clarificando su denominación.
- Apartado 10.9.1. "*Áreas o Sectores de Suelo Urbano No Consolidado*": se actualizan las tablas con la nueva denominación de los ámbitos y sus datos.

### Planos

- Nada respecto del SUNC-SSB-R04.
- ORD\_1.2.1. "*Clasificación del Suelo*": se actualiza conforme al modelo, recogiendo la nueva denominación de API/ARI.
- ORD\_1.2.2. "*Usos Globales, Sistemas Generales y Patrimonio*": se actualiza conforme al modelo, recogiendo la nueva denominación de API/ARI.
- ORD\_1.2.3. "*Áreas de Reparto*": se actualiza conforme al modelo, recogiendo la nueva denominación de API/ARI.
- ORD\_2.1.1\_NU "*Ordenación Pormenorizada, Sistemas y Alineaciones*": se actualiza para precisar las alineaciones del viario de la actuación SUNC-SSB-R03.
- ORD\_4.1.1, ORD\_4.1.2 y ORD\_4.1.3: se actualizan conforme al modelo, recogiendo la nueva denominación de API/ARI.

### Normas Urbanísticas

- Art. 192. "*Desarrollo y ejecución del suelo urbano no consolidado*" [antes, art. 200]: se actualiza para referirse adecuadamente a las API/ARI.

- Art. 195. "*Determinaciones sobre ámbitos en suelo urbano no consolidado*" [nuevo]: se implementa este nuevo artículo, en el que se refieren adecuadamente a las API/ARI.
- Art. 196. "*Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado y aprovechamiento medio [OE]*" [antes, art. 203]: se rectifica la mención al número de áreas de reparto y su aprovechamiento medio. Se actualizan las tablas contenidas en este artículo. Se actualizan las denominaciones de los ámbitos y su condición de API/ARI. Se elimina el apartado que erróneamente expresaba que las API no se incluyen en áreas de reparto puesto que, realmente, en sí mismas constituyen un área de reparto.

### **Fichas de Planeamiento**

- Se actualizan las siguientes fichas de planeamiento SUNC-SSB-R01-API, SUNC-SSB-R02-API, SUNC-SSB-R03-API [ahora, SUNC-SSB-R03-ARI] y SUNC-SSB-R04-API [ahora, SUNC-SSB-R04-ARI].

## G.4. En Relación a las Áreas de Reforma Interior, Actuaciones Aisladas y Sectores

### Contenido

4. Para las áreas de suelo urbanizable no sectorizado, los criterios para proceder a su sectorización deberán asegurar que no se superan las cuotas máximas de viviendas y suelo establecidas por la Norma 45 para el municipio, con la modulación efectuada por el Decreto 11/2008. Igualmente, la inclusión de criterios genéricos e indeterminados sobre la disposición de los sistemas generales de equipamiento, así como la vinculación de la sectorización a la obtención previa de las actuaciones aisladas previstas por el PGOU para los ámbitos SRNS-SSB-01 y 02. Igualmente prescribir medidas de corrección ambiental o arqueológica para los ámbitos SRNS-SSB-03 y 4, por cuanto tales medidas, en su caso, serán determinadas por los órganos sectoriales en la tramitación de los correspondientes planes de sectorización.

### Análisis

*"[los]... criterios para proceder a [la] sectorización [de las áreas de suelo urbanizable no sectorizado] deberán asegurar que no se superan las cuotas máximas de viviendas y suelo establecidas por la Norma 45 para el municipio, con la modulación efectuada por el Decreto 11/2008.*

En las fichas de planeamiento de los ámbitos del suelo urbanizable no sectorizado se ha añadido una observación [dentro de las condiciones para proceder a la sectorización] que recuerda la obligación de cumplir la Norma 45 del POT.

*"...la inclusión de criterios genéricos e indeterminados sobre la disposición de los sistemas generales de equipamiento..."*

Se mantiene la redacción de los criterios sobre la disposición de los sistemas generales de equipamientos: no caben otros criterios sino los genéricos, toda vez que el Plan aún no conoce la ordenación más detallada que adquirirían los sectores que, en su caso, se delimiten.

*"...así como la vinculación de la sectorización a la obtención previa de las actuaciones aisladas previstas por el PGOU para los ámbitos SRNS-SSB-01 y 02".*

En virtud del modelo resultante de esta subsanación de deficiencias, se establece el sistema de expropiación para las actuaciones aisladas de viario; desde esta óptica, resultaría contradictoria la obtención previa de las actuaciones aisladas con cargo a la sectorización por cuanto la obtención ahora es pública. Se elimina esta determinación en las fichas de planeamiento SRNS-SSB-01 y SRNS-SSB-02.

*"...prescribir medidas de corrección ambiental o arqueológica para los ámbitos SRNS-SSB-03 y 04, por cuanto tales medidas, en su caso, serán determinadas por los órganos sectoriales en la tramitación de los correspondientes planes de sectorización".*

Las medidas arqueológicas referenciadas obedecían a la anterior redacción del art. 19 del Catálogo del Plan; comoquiera que este art. 19 desaparece ahora, se elimina la prescripción de esta medida en las fichas de planeamiento de los ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado SRNS-SSB-03 y 04. Asimismo, se eliminan las medidas de corrección ambiental relativas a zonas de transición acústica incluidas y a la afección sobre la Vereda de la Blanca el ámbito SRNS-SSB-03.

### Carácter de la Subsanación

#### Fichas de Planeamiento

- Los criterios para proceder a la sectorización de los ámbitos del suelo urbanizable no sectorizado añaden una observación relativa al cumplimiento de la norma 45.
- SRNS-SSB-01 y 02: se elimina la vinculación con las actuaciones de viario previstas.
- SRNS-SSB-03 y 04: se eliminan las medidas de corrección ambiental y arqueológica.

## G.5.a En Relación a las Áreas de Reforma Interior, Actuaciones Aisladas y Sectores

### Contenido

5. Se aprecian diversas incoherencias y errores materiales respecto a las determinaciones contenidas en las siguientes actuaciones urbanísticas en las fichas de planeamiento:
  - a. Para el SUNC-SSB-R05-ARI, al establecer el aprovechamiento medio en 0,332235, cuando es 0,332253, el exceso de aprovechamiento, que en lugar de 4.873 u.a resulta ser de 5.819,42 u.a. la identificación y cuantificación del SSGG incluido, SG-EL-P-URB.01, cuando se superpone la trama de espacio libre con terrenos del sistema viario, la edificabilidad global del sector resulta, al fijarse en 0,60 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, cuando debe ser 0,54 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>s, las determinaciones estructurales establecidas que no se corresponden con la regulación contenida en el artículo 10.2 de la LOUA, para un área de reforma interior.

### Análisis

En general, conforme a "E.1".

El ámbito SUNC-SSB-R05 ha pasado de conceptualizarse como **área de reforma interior** a un **sector en suelo urbano no consolidado**. Además, como consecuencia de los cambios introducidos en el nuevo modelo, se procede tanto a su redelimitación como a la eliminación del sistema general que estaba incluido en el modelo de la aprobación definitiva. Además, los sistemas generales antes adscritos se reducen ahora a los terrenos para la construcción de una glorieta en el extremo oriental de la calle Sabadell. Todo ello conduce a configurar unas nuevas determinaciones urbanísticas para el sector y, por consiguiente, los valores del aprovechamiento medio del área de reparto varían ostensiblemente.

Puesto que se ha modificado el modelo resultante de la subsanación de deficiencias, y, de manera muy concreta, los mecanismos de obtención de los sistemas, los datos citados se han sustituido por los que han resultado del nuevo cálculo.

El área de reparto en la que se incluye el sector SUNC-SSB-R05 se llamaba anteriormente AR-SUNC-01 y ahora se denomina AR-SUNC-SSB-R05.

### Carácter de la Subsanación

#### Memoria

- Apartado 9.1.3. "*Sistemas Generales Viarios, de Espacios Libres, de Equipamientos y de Servicios Públicos e Infraestructuras*" [antes, aptdo. 9.1.4]: se actualiza la adscripción de sistemas a la nueva configuración de las áreas de reparto.
- Apartado 9.2.1. "*Criterios de Aplicación*": se actualiza la tabla 50. "*Áreas de Reforma Interior y Sectores con Áreas de Reparto Independientes*" [antes, tabla 59]. Se actualiza la ilustración núm. 37. "*Configuración del Área de Reparto AR-SUNC-SSB-R05*" [antes, ilustración 36. "*Configuración del Área de Reparto AR-SUNC-01*"]. Se actualiza la ilustración 38. "*Configuración del Área de Reparto AR-SUNC-SSB-I02-ARI*" [antes, ilustración 37. "*Configuración del Área de Reparto AR-SUNC-02*"].
- Anteriormente, apartado 9.2.2. "*Cumplimiento del Art. 60.c de la LOUA*": se elimina al ser una comprobación propia del suelo urbanizable.
- Apartado 9.2.2. "*Homogeneización de Usos y Tipologías*" [antes, aptdo. 9.2.3]: se actualizan las tablas y las ilustraciones del área de reparto AR-SUNC-SSB-R05 [antes, AR-SUNC-01].
- Apartado 10.7. "*Valoración de los Sistemas Generales*"; subapartados "*Sistema General Municipal de Espacios Libres*" y "*Sistema General Viario*": se elimina la adscripción a esta área de reparto del anterior sistema general de espacios libres "*Parque Pozo de los Puercos*" [anterior PUR.04] y el sistema general incluido "*Parque Urbano Este*" [anterior URB.01] y ahora sólo se adscribe la glorieta [SG-VÍA-P-SSB.01] situada en el extremo oriental de la calle Sabadell.

### Planos

- ORD\_1.2.1\_NU "*Clasificación del Suelo*": se actualiza conforme a la nueva configuración del ámbito SUNC-SSB-R05 y se implementan los datos estructurales de la zona en la que se integra.
- ORD\_1.2.3\_NU "*Áreas de Reparto*": se actualiza conforme a la nueva configuración del área de reparto AR-SUNC-SSB-R05.

### Normas Urbanísticas

- Art. 196. "*Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado y aprovechamiento medio [OE]*" [antes, art. 203]: se actualiza este artículo.
- Art. 195. "*Determinaciones sobre ámbitos en suelo urbano no consolidado*" [nuevo]: se recogen las determinaciones sobre el sector de suelo urbano no consolidado.

### Fichas de Planeamiento

- SG-EL-P-URB.01 "*Parque Urbano Este*": se elimina esta ficha, que estaba vinculada al AR-SUNC-01.
- SG-EL-P-PUR.04 "*Parque Pozo de los Puercos*": se elimina esta ficha, sistema vinculado al AR-SUNC-01.
- SG-VIA-P-SSB.01.01 "*Viario Este • Tamo 1*": se elimina esta ficha, sistema vinculado al AR-SUNC-01.
- SG-VIA-P-SSB.01.02 "*Viario Este • Tamo 2*": se elimina esta ficha, sistema vinculado al AR-SUNC-01.
- SG-VIA-P-SSB.01.03 "*Viario Este • Tamo 3*": se actualiza esta ficha, que ahora se denomina SG-VIA-P-SSB.01 "*Glorieta*", sistema adscrito al AR-SUNC-SSB-R05.
- SUNC-SSB-R05: se actualiza esta ficha, que recoge ahora los datos subsanados resultantes del nuevo cálculo, teniendo en cuenta que este ámbito tiene ahora la consideración de sector a diferencia de su anterior consideración como área de reforma interior.

## G.5.b. En Relación a las Áreas de Reforma Interior, Actuaciones Aisladas y Sectores

### Contenido

5. Se aprecian diversas incoherencias y errores materiales respecto a las determinaciones contenidas en las siguientes actuaciones urbanísticas en las fichas de planeamiento:
  - b. Para el SUNC-SSB-I02-ARI, la posibilidad de monetarizar la carga de dotaciones locales en base en lo regulado en el artículo 55.3 de la LOUA, no siendo éste aplicable al caso.

### Análisis

Esta subsanación de deficiencias propone que el área SUNC-SSB-I02-ARI quede exenta de la obligación de cesiones locales, dadas sus características y su realidad física; por tanto, no resulta necesario disponer la monetarización de tales cesiones.

No se estima conveniente que existan reservas para cesiones locales en el interior del ámbito, por cuanto los suelos vacantes están fuertemente influenciados por el despliegue de las instalaciones vinculadas a la actividad de la Cooperativa y por la movilidad asociada a vehículos y maquinaria de gran volumen, que requieren disponer de estos espacios vacantes de la parcela para el normal funcionamiento de la actividad. La implementación de estos espacios dotacionales y, sobre todo, de la necesidad de que fueran accesibles, condicionaría sobremanera la viabilidad de las distintas operaciones que forman parte de su proceso productivo y que son necesarias desarrollar en este espacio. Por consiguiente, se estima justificada la exención de estas reservas para cesiones locales.

### Carácter de la Subsanación

#### Memoria

- Apartado 5.3.6. "*Ordenación del Suelo Urbano No Consolidado [SUNC]*" [antes, aptdo. 5.3.4], subapartado "*SUNC-SSB-I02-ARI*": se introduce la justificación de exención de dotaciones.

#### Ficha de Planeamiento

- SUNC-SSB-I02-ARI: se modifica para eximir de las cesiones de dotaciones locales y se elimina la referencia a la posible monetarización de las mismas.

## G.5.c. En Relación a las Áreas de Reforma Interior, Actuaciones Aisladas y Sectores

### Contenido

5. Se aprecian diversas incoherencias y errores materiales respecto a las determinaciones contenidas en las siguientes actuaciones urbanísticas en las fichas de planeamiento:
  - c. Las anteriores actuaciones SUNC-SSB-R05-ARI, y el SUNC-SSB-I02-ARI son consideradas como áreas de reforma interior, resultando inadecuado su desarrollo mediante un plan parcial de ordenación y los niveles mínimos de cesiones para dotaciones locales establecidos en las fichas de planeamiento, por cuanto alcanzan, sin justificación expresa, los niveles mínimos previstos para los sectores según lo previsto en el art. 17.1.2ª.a y b de la LOUA.

### Análisis

Esta subsanación de deficiencias corrige la consideración del ámbito SUNC-SSB-R05 como área de reforma interior, considerándolo ahora como sector. Por tanto, los niveles mínimos para dotaciones locales alcanzan, al menos, los niveles mínimos previstos para los sectores en la LOUA [art. 17].

Esta subsanación de deficiencias anula la obligación de realizar un plan parcial en el ámbito SUNC-SSB-I02-ARI; además, ahora el nuevo Texto Refundido establece la ordenación pormenorizada de este ámbito, sin necesidad de ulterior planeamiento de desarrollo.

### Carácter de la Subsanación

#### Memoria

- En general, en todo el documento, se ha eliminado el sufijo de "-ARI" en la identificación del ámbito SUNC-SSB-R05, que ahora se configura como sector.
- Apartado 5.3.6. "*Ordenación del Suelo Urbano No Consolidado [SUNC]*" [antes, aptdo. 5.3.4], subapartado "*SUNC-SSB-R05*": se actualizan las referencias del ámbito a sector; y subapartado "*SUNC-SSB-I02-ARI*": se introduce que el Texto Refundido incorpora ahora la ordenación detallada para este ámbito sin necesidad de ulterior planeamiento de desarrollo.

#### Planos

- ORD\_2.1.1 "*Calificación...*": recoge la ordenación de detalle del SUNC-SSB-I02-ARI.

#### Normas Urbanísticas

- Art. 180. "*Uso, edificabilidad global, nivel de densidad y media dotacional*" [Zona IND Industrial] [antes, art. 188]: la media dotacional de esta zona es cero porque los dos ámbitos que la conforman carecen de sistemas locales.

#### Fichas de Planeamiento

- SUNC-SSB-R05: se actualiza la ficha de este ámbito; se mantiene el desarrollo mediante un plan parcial, ahora que el ámbito se configura como sector.
- SUNC-SSB-I02-ARI: se actualiza la ficha de este ámbito con las nuevas consideraciones, asignando la ordenación completa y eliminando la necesidad de redactar un planeamiento de desarrollo.

## **G.5.d. En Relación a las Áreas de Reforma Interior, Actuaciones Aisladas y Sectores**

### **Contenido**

5. *Se aprecian diversas incoherencias y errores materiales respecto a las determinaciones contenidas en las siguientes actuaciones urbanísticas en las fichas de planeamiento:*
  - d. *En la actuación SRS-SSB-R01, el cálculo del aprovechamiento objetivo homogenizado, establecido en 10.943,10 u.a. y en consecuencia resultan erróneos, tanto el aprovechamiento medio, como los excesos del sector, el subjetivo y el de la administración. Además, se aprecia un error en la consideración de la superficie del sector, que se confunde con la superficie del área de reparto y en este mismo orden de cosas el número de viviendas previstas.*

### **Análisis**

Esta subsanación de deficiencias elimina el sector SRS-SSB-R01, por lo que no es necesario introducir estas correcciones.

### **Carácter de la Subsanación**

En general, conforme a "E.1".

- En todo el documento del Plan General se ha eliminado cualquier referencia al SRS-SSB-R01 y, en general, cualesquiera determinaciones relativas al suelo urbanizable, como ya se ha expresado anteriormente en esta subsanación de deficiencias.



## H.1.a En Relación a las Áreas de Reparto

### Contenido

1. *La adscripción e inclusión de los sistemas generales previstos para las áreas de reparto AR-SUNC-01 y 02 y AR-SRS-01 en orden a garantizar la viabilidad económica de los sectores. [...]*

### Análisis

El modelo urbano del Plan General sufre importantes cambios a raíz de esta subsanación de deficiencias, de manera que los ámbitos y los sistemas generales adscritos y/o inscritos resultantes tienen una nueva relación y ha sido necesario redefinir las áreas de reparto.

- El área de reparto AR-SUNC-01 estaba formada por el ámbito SUNC-SSB-R05 y los sistemas generales SG-EL-P-URB.01 [incluido], SG-VIA-P-SSB.01 y SG-EL-P-URB.04 [adscritos]. En virtud de esta subsanación de deficiencias, el ámbito SUNC-SSB-R05 tiene la consideración de sector de suelo urbano no consolidado y se le adscribe reserva de terrenos con destino al sistema general SG-VÍA-P-SSB.01. Se propone que este ámbito constituya su propia área de reparto.
- El área de reparto AR-SUNC-02 estaba formada por el ámbito SUNC-SSB-I02-ARI y el sistema general adscrito SG-SI-P-SPU.01. En virtud de esta subsanación de deficiencias se modifican ciertas determinaciones del ámbito SUNC-SSB-I02-ARI para facilitar su desarrollo, pero sigue teniendo adscrita la reserva de terrenos con destino al sistema general SG-SI-P-SPU.01, por lo que permanece el área de reparto que conforman, aunque se ha reenumerado adecuadamente.
- El sector SRS-SSB-R01 y las reservas de terrenos con destino a sistemas generales de espacios libres SG-EL-P-URB.02 y 03 desaparecen en esta subsanación de deficiencias, por lo que también desaparece el área de reparto AR-SRS-01.

La viabilidad económica del único ámbito residencial propuesto en el Plan General [SUNC-SSB-R05] queda garantizada por cuanto las cargas externas adscritas son reducidas en relación con el tamaño del sector. La viabilidad económica del ámbito SUNC-SSB-I02-ARI queda garantizada por la reducción de las cesiones locales, aunque mantenga la adscripción del SG-SI-SPU.01.

### Carácter de la Subsanación

#### Memoria de Ordenación

- Apartado 9.2. *“Las Áreas de Reparto y el Aprovechamiento Medio”*: se actualiza en coherencia con el modelo tras la subsanación de deficiencias.

#### Planos

- ORD\_1.2.3\_NU: se actualiza.

#### Normativa

- Art. 17. *“Gestión del Plan: áreas de reparto”* [antes, art. 18]: se actualiza.
- Título VIII *“Normativa Específica en Suelo Urbano No Consolidado”*; Capítulo 2º: se modifica, actualizando su denominación, que ahora es *“Ámbitos y Áreas de Reparto en Suelo Urbano No Consolidado”* [antes *“Áreas de Reparto en Suelo Urbano Consolidado”*] además de introducir un nuevo artículo 195 *“Determinaciones sobre ámbitos en Suelo Urbano No Consolidado”* y actualizando el art. 196 *“Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado y aprovechamiento medio [OE]”* [antes art. 203], conforme a los cambios introducidos en el modelo.

- Título IX *“Normativa Específica en Suelo Urbanizable”*; Capítulo 1º *“Condiciones Generales”*: se actualiza, incorporando en el art. 197 *“Definición y delimitación [OE]”* [anterior art. 204] la nueva configuración de ámbitos del modelo e introduciendo en los artículos 198 *“Desarrollo del suelo urbanizable”* [anterior art. 205] y 199 *“Determinaciones del Plan en suelo urbanizable”* [anterior art. 206] un primer apartado sobre regulación del suelo urbanizable no sectorizado.
- Título IX *“Normativa Específica en Suelo Urbanizable”*; Capítulo 2º: se modifica, actualizando su denominación, que ahora es *“Ámbitos en Suelo Urbanizable No Sectorizado”* [antes *“Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable”*], para eliminar la regulación sobre áreas de reparto y aprovechamiento medio [que ya no existen en suelo urbanizable] e incorporar la regulación relativa a usos incompatibles, condiciones de sectorización y criterios de disposición de sistemas generales de los suelos urbanizables no sectorizados.

## H.1.b. En Relación a las Áreas de Reparto

### Contenido

1. [...] La adscripción del sistema supramunicipal área de adecuación recreativa procedente del POTSURCO, Parque SG-EL-P-PUR.04, Pozo de los Puercos, con 9.631 m<sup>2</sup>, adyacente a la piscina municipal, al SUNC-SSB-R05-API, al tratarse de un área de reparto del suelo urbano no consolidado.

### Análisis

Esta subsanación de deficiencias elimina la reserva de terrenos con destino a sistema general de espacios libres que se referenciaba como SG-EL-P-PUR.04; por lo que desaparece la deficiencia señalada.

El área de adecuación recreativa determinada en el POTSurCo se materializa en los terrenos de naturaleza pecuaria del abrevadero del Pozo de los Puercos al ser compatibles los usos de ambos.

En relación con la deficiencia A.1, la correspondencia con el POTSurCo del espacio para área de adecuación recreativa se ha realizado finalmente mediante el sistema general municipal de espacios libres SG-EL-P-URB.02 "Parque Pozo de los Puercos" en los terrenos de naturaleza pecuaria ya públicos, no siendo necesaria su obtención.

### Carácter de la Subsanación

#### Memoria de Ordenación

- Apartado 5.2.4 "Integración de las Determinaciones sobre Articulación Territorial del Planeamiento Territorial"; subapartado "El Sistema Supramunicipal de Espacios Libres": se introduce.
- Apartado 6.7. "El Sistema General de Espacios Libres", subapartado "Espacios Libres Municipales Propuestos": se actualiza, eliminando las referencias a SG-EL-P-PUR.04.
- Apartado 6.11. "Cuantificación de los Sistemas Generales": se actualiza, eliminando las referencias a SG-EL-P-PUR.04.
- Apartado 8.2.2. "Cumplimiento del Artículo 10.1.A.c.c1 de la LOUA": se actualiza, eliminando las referencias a SG-EL-P-PUR.04.
- Apartado 9.1.3. "Sistemas Generales Viarios, de Espacios Libres, de Equipamientos y de Servicios Públicos e Infraestructuras" [antes, aptdo. 9.1.4]: se actualiza, eliminando las referencias a SG-EL-P-PUR.04.
- Apartado 10.7. "Valoración de los Sistemas Generales", subapartado "Sistema General Municipal de Espacios Libres": se actualiza, eliminando las referencias a SG-EL-P-PUR.04.

#### Planos

- Todos los planos de ordenación.

#### Normas Urbanísticas

- Art. 22. "Sistemas supramunicipales, sistemas generales y sistemas locales" [antes, art. 23].
- Art. 196. "Áreas de reparto en suelo urbano no consolidado y aprovechamiento medio [OE]" [antes, art. 203].

#### Fichas de Planeamiento

- SUNC-SSB-R05: se actualiza esta ficha, donde ya no está adscrito el SG-EL-P-PUR.04.
- SG-EL-P-PUR.04: se elimina esta ficha.
- SG-EL-P-URB.02: se crea la ficha de este sistema que ahora responde al área de adecuación recreativa prevista en el POTSurCo [deficiencia A.1].

## H.2. En Relación a las Áreas de Reparto

### Contenido

2. La justificación y la imputación a las áreas de reparto del suelo urbano no consolidado y urbanizable sectorizado de 5 €/UA en concepto de gastos de ejecución de sistemas generales adscritos (pags. 142 y 143 de la memoria de ordenación) I (EQ y EL).

### Análisis

Esta subsanación de deficiencias elimina la imputación de estas cuotas con el fin contribuir a la viabilidad económica del sector [en relación con el apartado anterior H.1].

### Carácter de la Subsanación

#### Memoria de Ordenación

- Apartado 10.9.1. “Áreas o Sectores del Suelo Urbano No Consolidado”: se actualiza, eliminando de las tablas el apartado sobre “Financiación Suplementaria de Urbanización”, en relación al anterior artículo 18.3 de las Normas Urbanísticas, que también se elimina.
- Anterior Apartado 10.9.2 “Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado”: se elimina el apartado y con él la imputación económica citada.

#### Normas Urbanísticas

- Art. 17. “Gestión del Plan: áreas de reparto” [antes, art. 18].

### H.3. En Relación a las Áreas de Reparto

#### Contenido

3. La justificación, para la ejecución de los sistemas generales de infraestructuras (redes de abastecimiento de agua y saneamiento), prevista en el art. 18.3 de las Normas Urbanísticas de 5€/UA, para las actuaciones en el suelo urbano no consolidado y de 10 €/UA, para las del urbanizable, improcedencia de aplicarse a los API.

#### Análisis

Esta subsanación de deficiencias elimina la imputación de estas cuotas con el fin contribuir a la viabilidad económica del sector [en relación con el anterior apartado H.1].

#### Carácter de la Subsanación

##### Memoria de Ordenación

- Apartado 10.9.1. “Áreas o Sectores del Suelo Urbano No Consolidado”: se actualiza, eliminando de las tablas el apartado sobre “Financiación Suplementaria de Urbanización”, en relación al anterior artículo 18.3 de las Normas Urbanísticas, que también se elimina.
- Anterior Apartado 10.9.2 “Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado”: se elimina el apartado y con el la imputación económica citada.

##### Normas Urbanísticas

- Art. 17. “Gestión del Plan: áreas de reparto” [antes, art. 18].

## I.1. En Relación con las Normas Urbanísticas

### Contenido

Resultan inadecuados, a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística, sectorial o administrativa, los contenidos expresados a continuación en lo relativo a:

1. Las medidas tendentes a evitar fenómenos urbanos de conurbación referidas en el art. 13.

### Análisis

#### **Artículo 13. Ordenación de los procesos de conurbación urbanística**

La clasificación de suelos urbanos o urbanizables cuyos límites exteriores se sitúen a una distancia medida sobre e

l propio terreno igual o inferior a 500 m de los suelos urbanos o urbanizables situados en municipio o municipios colindantes deberá atender a:

- a. Considerar la clasificación y calificación de los suelos existentes en el término municipal colindante a efectos de establecer su más adecuada ordenación y, en su caso, articulación con aquéllos.
- b. Resolver, en su caso, la integración de los tejidos urbanos, las infraestructuras viarias, de abastecimiento, saneamiento y energéticas. Se asegurará que las infraestructuras viarias tengan el tratamiento de vías urbanas, debiendo contar con encintado de aceras y alumbrado público.
- c. Establecer, en su caso, suelo no urbanizable de especial protección o sistema general de espacios libres que asegure la separación funcional de los suelos urbanos o urbanizables correspondientes a los distintos municipios.

Dado que la Comisión Territorial estima que no concurren los supuestos de hecho a los que se refiere el art. 41 [D] del POTSurCo, se elimina este artículo 13, renumerando los siguientes.

### Carácter de la Subsanación

#### Memoria de Ordenación

- Existe una referencia a esta casuística de conurbaciones en el apartado 4.2.2. "Ordenación General del Territorio Municipal", subapartado "Modelo de Asentamientos Poblacionales" de la Memoria de Ordenación; sin embargo, no es necesario eliminar esta referencia.

#### Normas Urbanísticas

- Anterior art. 13 "Ordenación de los procesos de conurbación urbanística": se elimina este artículo y se renumeran a partir del mismo.

## I.2. En Relación con las Normas Urbanísticas

### Contenido

Resultan inadecuados, a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística, sectorial o administrativa, los contenidos expresados a continuación en lo relativo a:

2. El establecimiento de cuotas de urbanización suplementarias del art. 18.3.

### Análisis

#### **Artículo 18. Gestión del Plan: áreas de reparto**

3. Con la finalidad de financiar proporcionalmente los sistemas generales de infraestructuras localizados fuera de la delimitación de áreas y sectores en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable, se establece una cuota de urbanización por importe de cinco euros [5,00 €] por unidad de aprovechamiento en áreas de reforma interior de suelo urbano, y cuota de urbanización por importe de diez euros [10,00 €] por unidad de aprovechamiento en sectores de suelo urbanizable sectorizado, sin incluir los conceptos impositivos que correspondan, que deberá satisfacerse en el momento de aprobación del proyecto redistributivo. El Ayuntamiento actualizará esta cantidad sin que ello suponga innovación de este Plan General.

Se eliminan las cuotas de urbanización previstas para determinadas áreas y sectores del suelo urbano no consolidado y urbanizable, para lo que se elimina el apartado 3 de este artículo y el concepto de “financiación suplementaria de urbanización” en todas las tablas del estudio económico del apartado 10.9 de la Memoria de Ordenación.

### Carácter de la Subsanación

#### **Memoria de Ordenación**

- Apartado 10.9. “*Valoración de la Ejecución de los Ámbitos de Planeamiento*”: se actualiza.

#### **Normas Urbanísticas**

- Art. 17.3. “*Gestión del Plan: áreas de reparto*” [antes, art. 18.3]: se elimina el citado apartado de este artículo.

### I.3. En Relación con las Normas Urbanísticas

#### Contenido

Resultan inadecuados, a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística, sectorial o administrativa, los contenidos expresados a continuación en lo relativo a:

3. La inclusión de los "Uso de actividades productivas del sector primario" de los arts. 64.1 y 66.

#### Análisis

En la Memoria de Ordenación se contempla e identifica esta relación de usos, en coherencia con la normativa urbanística, por lo que se ha procedido a eliminar la referencia al "uso de actividades productivas del sector primario".

Por otra parte, en la Normativa Urbanística:

- Se elimina del art. 63.1 [tabla "Relación de Usos"] los correspondientes a las actividades productivas del sector primario.
- Asimismo, se elimina el anterior art. 66 por insistir en la regulación concreta de este tipo de usos.
- Se elimina el Cap. 3º del Título V: anteriormente, arts. 78 y 79.

#### Carácter de la Subsanción

##### Memoria de Ordenación

- Apartado 6.4. "Tipos de Usos" [tabla "Relación de Usos"]: se eliminan los usos referenciados.

##### Normas Urbanísticas

- Art. 63.1. "Relación de usos" [antes, art. 64.1]: se elimina el citado apartado de este artículo.
- Anteriormente, art. 66. "Usos de actividades productivas del sector primario": se elimina el citado artículo.
- Anteriormente, art. 78. "Clases de usos pormenorizados": se elimina este artículo.
- Anteriormente, art. 79. "Condiciones particulares": se elimina este artículo.



## I.4. En Relación con las Normas Urbanísticas

### Contenido

*Resultan inadecuados, a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística, sectorial o administrativa, los contenidos expresados a continuación en lo relativo a:*

4. *La necesidad, con carácter general, de un estudio de detalle en parcelas con superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup> del art. 166.*

### Análisis

#### **Artículo 166. Condiciones de implantación y alineación de la edificación**

[...]

*Las parcelas de, al menos, 1.000 m<sup>2</sup> requerirán de la aprobación de un estudio de detalle previo al proyecto de edificación que precise la implantación en la parcela, alineaciones, retranqueos, alturas...*

Se considera incensario el requerimiento previsto en el Plan de realizar un estudio de detalle para implantar edificaciones en solares de superficie superior a 1.000 m<sup>2</sup>.

### Carácter de la Subsanación

#### **Normas Urbanísticas**

- **Art. 158.** "*Condiciones de implantación y alineación de la edificación*" [antes, art. 166]: se elimina el tercer párrafo del citado artículo.

## I.5. En Relación con las Normas Urbanísticas

### Contenido

Resultan inadecuados, a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística, sectorial o administrativa, los contenidos expresados a continuación en lo relativo a:

5. La regulación del uso de grandes superficies minoristas del art. 95.

### Análisis

#### **Artículo 95. Grandes superficies minoristas**

1. Tendrá la consideración de gran superficie minorista, con independencia de su denominación, todo establecimiento de carácter individual o colectivo, en el que se ejerza la actividad comercial minorista y tenga una superficie útil para la exposición y venta al público superior a 2.500 m<sup>2</sup>.
2. Quedan excluidos de la consideración de grandes superficies minoristas de carácter colectivo los mercados municipales de abastos, así como las agrupaciones de comerciantes establecidas en los espacios comerciales que tengan por finalidad realizar cualquier forma de gestión en común, con independencia de la forma jurídica que adopten. No obstante, si en alguno de los dos supuestos anteriores hubiera un establecimiento comercial individual que superase los 2.500 m<sup>2</sup> de superficie útil para la exposición y venta al público, este se considerará gran superficie minorista.
3. Las grandes superficies minoristas colectivas constituyen un único establecimiento comercial.
4. No perderá, sin embargo, la condición de gran superficie minorista el establecimiento individual que, teniendo una superficie útil para la exposición y venta al público que supere el límite establecido en el apartado 1, forme parte, a su vez, de una gran superficie minorista de carácter colectivo.

Se elimina el concepto de "Gran Superficie Minorista" dado que no se prevé que se implanten este tipo de actividades de acuerdo con el modelo urbano territorial.

En la Memoria de Ordenación se eliminan las categorías del uso pormenorizado Comercio.

### Carácter de la Subsanación

#### **Normativa Urbanística**

- Art.47.7. "*Licencias de actividad*" [antes, art. 48.7]: se elimina la referencia a grandes superficies minoristas.
- Art. 88.1.a. "*Clases de usos pormenorizados*" [antes, art. 93.1.a], punto primero, subapartado tercero: se elimina la referencia a las grandes superficies minoristas.
- Art. 89.4. "*Establecimientos comerciales*" [antes, art. 94.4]: se elimina la referencia a grandes superficies minoristas.
- Anteriormente, art. 95: se elimina este artículo.
- Art. 91.3. "*Superficie útil para la exposición y venta al público*" [antes, art. 97.3]: se elimina en este apartado la regulación de las grandes superficies minoristas.

## I.6. En Relación con las Normas Urbanísticas

### Contenido

Resultan inadecuados, a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística, sectorial o administrativa, los contenidos expresados a continuación en lo relativo a:

6. La exigencia redes de saneamiento separativas, sin alternativa, del art. 129.2.

### Análisis

#### Artículo 129. Red de saneamiento y depuración

2. La red a ejecutar en las nuevas áreas y sectores será separativa, debiendo discurrir necesariamente por los viales y, preferentemente, por los ejes de éstos.

El citado artículo se introduce para alinear la normativa urbanística con las “Recomendaciones sobre el Contenido Mínimo en Materia de Aguas de los Planeamientos Urbanísticos y de los Actos y Ordenanzas Locales”. Se introduce una alternativa, también al hilo de dichas recomendaciones, “tan solo en casos justificados, de desarrollos urbanos en zonas consolidadas sin redes separativas, se permitirán redes unitarias”.

### Carácter de la Subsanación

#### Memoria de Ordenación

- Apartado 7.8.2 “Red de Saneamiento Propuesta”, subapartado “Criterios Básicos de la Red de Saneamiento Propuesta”, apartado primero: se añade que, excepcionalmente, se permitirán las redes unitarias tan sólo en casos justificados de desarrollos urbanos en zonas consolidadas sin redes separativas.

#### Normativa Urbanística

- Art. 121.2. “Red de saneamiento y depuración” [antes, art. 129.2]: “La red a ejecutar en las nuevas áreas y sectores será separativa, debiendo discurrir necesariamente por los viales y, preferentemente, por los ejes de éstos; **tan sólo en casos justificados, de desarrollos urbanos en zonas consolidadas sin redes separativas, se permitirán redes unitarias**”.

## I.7. En Relación con las Normas Urbanísticas

### Contenido

Resultan inadecuados, a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística, sectorial o administrativa, los contenidos expresados a continuación en lo relativo a:

7. La prohibición de segregaciones en la ordenanza RIC y la omisión de parámetros de parcela mínima para su adecuada segregación del art. 140.

### Análisis

El parcelario de la zona RIC está formado por 212 parcelas. Dada las características dimensionales de la misma, y, en comparación con los parámetros de otras zonas, se estima adecuado establecer la parcela mínima en 75 m<sup>2</sup> y una fachada mínima de 6 m. Del total de parcelas de esta zona del suelo urbano, sólo el 10% son inferiores a 75 m<sup>2</sup>, aunque se trata de parcelas ya existentes en la Delimitación de Suelo Urbano, por lo que para permitir su ejecución se entiende necesario introducir la condición de que serán edificables aquellas parcelas del catastro de urbana, estimándose adecuado fijar el corte temporal que marca la entrada en vigor de la misma [7/septiembre/2005].

Por otra parte, existen 77 parcelas superiores a 150 m<sup>2</sup>, aproximadamente un tercio del total, que sería el conjunto sobre el que podría operar las segregaciones potenciales en la zona, parámetro que se entiende adecuado.

Además, se ha constatado la existencia de parcelas con una longitud de fachada inferior a 6 m, aunque no se trata de una dimensión característica en la zona. En este sentido, se propone que la anchura mínima de fachada sea de 6 m, sin perjuicio del respeto a las que tienen menor dimensión.

En consecuencia, se propone establecer una parcela mínima de 75 m<sup>2</sup> de superficie y de 6 m de longitud de fachada. Además, serán edificables las parcelas de superficie o fachada inferiores a las de la parcela mínima si existían a la entrada en vigor de la Delimitación de Suelo Urbano. Por último, podrán segregarse parcelas cuyo resultado cumpla las dimensiones de la parcela mínima edificable.

Para la necesaria coherencia, se ha añadido al artículo 100.1 "*Definiciones*" [anterior art. 108.1] la consideración de parcela histórica como aquella parcela catastral existente a la entrada en vigor de la Delimitación de Suelo Urbano.

### Carácter de la Subsanación

#### Memoria

- Apartado 5.3.3. "*La Delimitación de Zonas del Suelo Urbano*" [nuevo]: se crea este apartado, donde se corrige el nivel de densidad de la zona de suelo urbano RIC en concordancia con los cambios introducidos de parcela mínima.

#### Normas Urbanísticas

- Art. 132. "*Parcela mínima edificable*" [antes, art. 140]: se modifica este artículo, que queda como sigue:

##### **Artículo 140. Parcela mínima edificable**

##### **Parcela mínima edificable:**

- Superficie mínima: 75 m<sup>2</sup>.
- Fachada mínima: 6 m.
- Serán edificables las parcelas catastrales existentes a la entrada en vigor de la Delimitación de Suelo Urbano [BOP núm. 52, de 7 de septiembre de 2005].

**Agregación de parcelas:**

Se permite la agregación de parcelas en el caso de imposibilidad de cumplimiento del programa mínimo de vivienda o cuando esté vinculada a la implantación de edificios dotacionales.

**Segregación de parcelas:**

Se permite la segregación de parcelas siempre que las parcelas resultantes cumplan las dimensiones de la parcela mínima edificable.

- Art. 100.1. "*Definiciones*" [antes, art. 108.1]: se añade la definición de parcela histórica existente a la entrada en vigor de la Delimitación de Suelo Urbano.
- Art. 131. "*Uso, edificabilidad global, nivel de densidad y media dotacional*" [antes, art.139]: se añade "*media dotacional*" al título del artículo. Se recalcula el nivel de densidad tras el reconocimiento de la parcela histórica establecida.

**Planos**

- Plano ORD\_1.2.1\_NU: se ha reflejado el nivel de densidad de la zona homogénea delimitada RIC, en concordancia con los cambios introducidos de parcela mínima.

## I.8. En Relación con las Normas Urbanísticas

### Contenido

Resultan inadecuados, a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística, sectorial o administrativa, los contenidos expresados a continuación en lo relativo a:

8. La contradicción de declarar uso complementario, en lugar de alternativo, a la residencia plurifamiliar, cuando el uso característico es la residencia unifamiliar en las ordenanzas RIC y RIE, en los arts. 149.2 y 162.2.

### Análisis

#### Artículo 149. Regulación de Usos Pormenorizados

[...]

##### 2. Uso complementario:

- **[RVP] Vivienda plurifamiliar.**
- Aparcamiento al servicio de la vivienda.

#### Artículo 162. Regulación de usos pormenorizados

##### 1. Uso característico:

- [RVU] Vivienda unifamiliar.

##### 2. Uso complementario:

- **[RVP] Vivienda plurifamiliar.**
- Aparcamiento al servicio de la vivienda.

Los anteriores artículos 149.2 y 162.2 [actuales 141 y 154] habilitaban el uso pormenorizado de vivienda plurifamiliar como uso complementario del uso característico de vivienda unifamiliar de manera incorrecta, atendiendo a la definición de uso complementario establecida en el actual artículo 61.1.a. "*Clases de usos globales*" [anterior 62.1.a]. Por tanto, el uso se configura como uso alternativo.

### Carácter de la Subsanación

#### Normas Urbanísticas

- Art. 141. "*Regulación de usos pormenorizados*" [antes, art. 149]: se modifica este artículo, que ha quedado como sigue:

#### Artículo 141. Regulación de usos pormenorizados

[...]

##### 2. Uso complementario:

- Aparcamiento al servicio de la vivienda.

[...]

##### 4. Usos alternativos:

- **[RVP] Vivienda plurifamiliar.**
- Equipamiento comunitario: docente, sanitario, asistencial, administrativo, comercial, cultural, deportivo, religioso, social y alojamientos transitorios.

- Art. 154. "*Regulación de usos pormenorizados*" [antes, art. 162]. Se modifica este artículo, que ha quedado como sigue:

#### Artículo 154. Regulación de usos pormenorizados

[...]

##### 2. Uso complementario:

- Aparcamiento al servicio de la vivienda.

[...]

4. Usos alternativos:

- **[RVP] Vivienda plurifamiliar.**
- Equipamiento comunitario: docente, sanitario, asistencial, administrativo, comercial, cultural, deportivo, religioso, social y alojamientos transitorios.

## I.9. En Relación con las Normas Urbanísticas

### Contenido

Resultan inadecuados, a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística, sectorial o administrativa, los contenidos expresados a continuación en lo relativo a:

9. La previsión del uso de vivienda unifamiliar como complementario en la ordenanza IAL, en lugar de compatible, sin que esté justificado por razones de seguridad del art. 198.2.

### Análisis

#### **Artículo 198. Regulación de usos pormenorizados**

1. *Uso característico:*
  - [I1T] Talleres artesanales.
  - [I1A] Almacenes.
2. *Uso complementario:*
  - [RVU] Vivienda unifamiliar, siempre que se justifique su vinculación con el uso característico y que lo permita la normativa sectorial de aplicación.
  - Aparcamiento.
3. *Usos compatibles:*
  - [TCO] Terciario comercio
  - [THE] Terciario hostelería y esparcimiento.
  - [TOA] Terciario oficinas y usos administrativos.
4. *Usos alternativos:*
  - Equipamiento comunitario: asistencial, administrativo, comercial, cultural, deportivo, social y servicios urbanos.

El anterior art. 198.2 [actual 190] habilitaba el uso pormenorizado de vivienda unifamiliar como uso complementario de manera incorrecta, atendiendo a la definición de uso complementario establecida en el actual 61.1.a. "*Clases de usos globales*" [anterior 62.1.a.]. Por tanto, el uso se configura como uso compatible.

### Carácter de la Subsanación

#### **Normas Urbanísticas**

- El Capítulo 6º del Título VII. "*Normativa Específica en Suelo Urbano No Consolidado*" actualiza ahora su denominación, pasando a llamarse Capítulo 6º. "*Normas Particulares de la Zona IND • Industrial*" como consecuencia de cambios en el modelo introducidos por subsanaciones anteriores.
- Art. 190. "*Regulación de usos pormenorizados*" [antes, art. 198]: se modifica este artículo, que queda como sigue:

#### **Artículo 190. Regulación de usos pormenorizados**

1. *Uso característico:*
  - [I1T] Talleres artesanales.
  - [I1A] Almacenes.
2. *Uso complementario:*
  - Aparcamiento.
1. *Usos compatibles:*
  - **[RVU] Vivienda unifamiliar, siempre que se justifique su vinculación con el uso característico y que lo permita la normativa sectorial de aplicación.**
  - [TCO] Terciario comercio
  - [THE] Terciario hostelería y esparcimiento.
  - [TOA] Terciario oficinas y usos administrativos.



4. *Usos alternativos:*

- *Equipamiento comunitario: asistencial, administrativo, comercial, cultural, deportivo, social y servicios urbanos.*

## I.10. En Relación con las Normas Urbanísticas

### Contenido

Resultan inadecuados, a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística, sectorial o administrativa, los contenidos expresados a continuación en lo relativo a:

10. La omisión en los artículos 203 y 207.4 del coeficiente de ponderación aplicable a la vivienda protegida en suelo urbano no consolidado y urbanizable.

### Análisis

De conformidad con lo expresado en el actual apartado 9.2.2 "Homogeneización de Usos y Tipologías" [antes 9.2.3], se recoge en la normativa urbanística [Título VIII] un coeficiente de ponderación aplicable a la vivienda protegida de 0,85. El Capítulo II de este Título VIII se renombra como "*Ámbitos y Áreas de Reparto en Suelo Urbano No Consolidado*" para dar mejor cabida a la regulación de los ámbitos del suelo urbano no consolidado en la situación actual del modelo.

Al haberse introducido por otras cuestiones del modelo un nuevo artículo 195 denominado "*Determinaciones sobre ámbitos en Suelo Urbano No Consolidado*", la regulación sobre el coeficiente de ponderación de vivienda protegida requerido se entiende adecuada realizarla en este artículo.

Por otra parte, el Plan, tras esta subsanación de deficiencias, no contempla sectores en suelo urbanizable, de manera que se ha eliminado el art. 207.4 y, en consecuencia, no ha sido necesario establecer ningún coeficiente de ponderación relativo a viviendas protegidas en esta clase de suelos.

### Carácter de la Subsanación

#### Memoria de Ordenación

- Apartado 9.2.2. "*Homogeneización de Usos y Tipologías*" [antes, aptdo. 9.2.3], subapartado "*Determinación del Aprovechamiento Medio en Suelo Urbanizable*": se elimina este subapartado porque ya no existe esta clase de suelo. En consecuencia, se eliminan los coeficientes de uso y tipología, entre ellos, el de vivienda protegida, así como la tabla correspondiente a áreas de reparto en suelo urbanizable. También se renombra el apartado 9.2.2, [antes denominado "9.2.3. *Homogeneización de Usos y Tipologías Según la Clase de Suelo*"] al contener solo determinaciones sobre suelo urbano y haberse eliminado las relativas al urbanizable.

#### Normas Urbanísticas

En el Título VIII, Capítulo 2º:

- Se renombra este capítulo como "*Ámbitos y Áreas de Reparto en Suelo Urbano No Consolidado*".
- Se regula el coeficiente de ponderación de vivienda protegida para el suelo urbano no consolidado en el nuevo artículo 195 introducido denominado "*Determinaciones sobre ámbitos en Suelo Urbano No Consolidado*".

En el Título IX, Capítulo 2º:

- Anteriormente, art. 207. "*Áreas de reparto en suelo urbanizable y aprovechamiento medio [OE]*": se elimina este artículo y, por consiguiente, el Capítulo 2º. "*Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable*".

## I.11. En Relación con las Normas Urbanísticas

### Contenido

Resultan inadecuados, a lo dispuesto en la vigente legislación urbanística, sectorial o administrativa, los contenidos expresados a continuación en lo relativo a:

11. La omisión de la regulación del suelo urbanizable no sectorizado (arts. 204 a 206).

### Análisis

La normativa específica del suelo urbanizable recogía la delimitación de los ámbitos del suelo urbanizable sectorizado; sin embargo, se omitía la regulación de estos suelos. Como consecuencia del cambio de modelo urbano-territorial derivado de esta subsanación de deficiencias, han desaparecido los suelos urbanizables sectorizados y las áreas de reparto que lo estructuraban, por lo que la normativa, en este Título IX. "*Normativa Específica en Suelo No Urbanizable*", sufre cambios importantes.

Se mantienen, rectificándolas, las Condiciones Generales del Capítulo 1º recogidas en este Título, de forma que las menciones y las determinaciones de suelos urbanizables sectorizados den cobertura a los ámbitos del suelo urbanizable no sectorizado.

Se elimina el Capítulo 2º. "*Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable*" y el único artículo que contiene, dado que ya no existen suelos urbanizables sectorizados u ordenados. En su defecto, se incorpora un nuevo Capítulo 2º "*Ámbitos en Suelo Urbanizable No Sectorizado*" para introducir la regulación del suelo urbanizable no sectorizado.

### Carácter de la Subsanación

#### Normas Urbanísticas

- Art. 197. "*Definición y delimitación [OE]*" [antes, art. 204]: se eliminan los apartados 1 y 3 sobre los sectores anteriormente delimitados.
- Art. 198. "*Desarrollo del suelo urbanizable*" [antes, art. 205]: se rectifica este artículo; se introduce un nuevo apartado 1, renumerando los siguientes.
- Art. 199. "*Determinaciones del Plan en suelo urbanizable*" [antes, art. 206]: se rectifica este artículo. Se introduce un nuevo apartado 1 que recoge determinaciones para el suelo urbanizable no sectorizado. Los nuevos apartados 2 y 3, antes 1 y 2, se mantienen, aunque corrigiendo ligeramente su redacción para indicar que será necesario completar ciertas determinaciones en el desarrollo normal de un suelo urbanizable.

En el Título IX, Capítulo 2º:

- Anteriormente, art. 200. "*Áreas de reparto en suelo urbanizable y aprovechamiento medio [OE]*" [antes, art. 207]: se elimina este artículo y, por consiguiente, el Capítulo 2º. "*Áreas de Reparto en Suelo Urbanizable*". Se sustituyen por un nuevo Capítulo 2º "*Ámbitos en Suelo Urbanizable No Sectorizado*", art. 200. "*Usos incompatibles, condiciones de sectorización y criterios de disposición de sistemas generales*".

## J.1. En Relación al Patrimonio Histórico y al Catálogo de Bienes Protegidos

### Contenido

1. Para los elementos del catálogo (ARQ-5 a 15) con nivel de protección ambiental, la prohibición de la demolición a totalidad de las edificaciones incluidas de la parcela, para los que, además, en algunos casos, se aprecia un alto grado de transformación, que requería de su consideración.

### Análisis

Se precisa la definición del nivel protección ambiental expresado en el art 8.c "*Grados de protección en edificaciones catalogadas*" [anterior art. 12.c] de la normativa del Catálogo para clarificar los elementos él protegidos según el tenor siguiente:

- c. Protección ambiental.** : Incluye aquellos inmuebles de valor arquitectónico, decorativo, popular pintoresco y ambiental que, por las características de su fachada y por ser piezas de un escenario urbano concreto al que le aportan cualidades ambientales, deben conservarse con los detalles ambientales y estéticos de su fachada, como su diseño, volumetría, altura y materiales y también los internos, como la primera crujía u otras estructuras, cuando las condiciones de conservación así lo aconsejen. Se asigna a las parcelas en las que la edificación existente está sometida mayoritariamente al nivel de intervención 5 [sustitución], siendo menores los elementos y cuerpos sujetos a niveles más conservadores [1 a 4].

En las fichas ARQ-5 a ARQ-15, salvo ARQ-10 [que tiene protección integral], se modifica el apartado de elementos a mantener del apartado de ordenación para dar respuesta a la subsanación requerida.

En general, se detecta en el Catálogo una errata en el uso de las palabras "*grado*" y "*nivel*" que se corrige, empleando la primera para referirse a la protección de los bienes y la segunda para referirse a los tipos de obras permitidas.

### Carácter de la Subsanación

#### Memoria de Ordenación

- Apartado 4.3.4. "*Objetivos y Criterios Respecto al Patrimonio Urbano y Catálogo*": se modifica el párrafo correspondiente a la protección ambiental en coherencia con el art. 8 [antes, art. 12] de la normativa del catálogo.

#### Catálogo, Memoria

- Apartado 1.1. "*Introducción*": se reorganiza el uso de las palabras "*grado*" y "*nivel*" en coherencia con sus definiciones.

#### Catálogo, Normas

- Art. 8. "*Grado de protección en edificaciones catalogadas*" [antes, art. 12] de la normativa de protección incluida en el Catálogo: se modifica el apartado "c" de este artículo.
- Art. 12. "*Tipos y grados de protección*" [antes, art. 17]: se modifica su anterior título de "*Tipos y niveles de protección*" y también en su contenido la palabra "*nivel*" por "*grado*".
- Art. 15. "*Grados de protección*" [antes, art. 26]: anteriormente su título era "*Niveles de protección*".

#### Catálogo, Fichas

- En el apartado de ordenación de todas las fichas se modifica la etiqueta "*Nivel de Protección*" por la de "*Grado de Protección*" para hacerlas coherentes con el art. 8 [antes, art. 12].

- Se modifican las fichas de Catálogo ARQ-05 a ARQ-15 [excepto la ARQ-10] en su apartado de Ordenación para que la regulación individualizada del bien protegido sea coherente con la definición de la protección ambiental y atienda a la subsanación requerida. El ARQ-10 se excluye de este tratamiento porque tiene nivel de protección integral.

## J.2. En Relación al Patrimonio Histórico y al Catálogo de Bienes Protegidos

### Contenido

3. La inclusión como elementos del Catálogo de PGOU de los yacimientos YAQ-2 a 4.

### Análisis

El informe de la Delegación de Cultura, de 27/09/2012, respecto del Documento de Aprobación Inicial, recoge:

*"Por otra parte, el Plan sólo recoge la existencia de un yacimiento, especificando en su ficha correspondiente del Catálogo los niveles de intervención permitidos. No obstante, se tienen referencias documentales de otros dos yacimientos, fruto de hallazgos con motivo del trazado del gaseoducto, al igual que ocurrió con el Yacimiento de La Blanca. Estos dos nuevos yacimientos son:  
Yacimiento La Victoria (X: 339658,35851, Y: 4170659,53763)  
Yacimiento La Cruz del Barco (X: 340815,378636, Y: 4170957,9463)."*

Un segundo informe de la Delegación de Cultura, de 19/10/2012, indica:

*"Se informa que, con fecha 24.09.12 y en el transcurso de una visita realizada por técnicos de esta Delegación Territorial a San Sebastián de los Ballesteros con motivo de informar posibles afecciones patrimoniales relacionadas con parcelas afectadas en el PGOU, se ha detectado un yacimiento arqueológico romano. El citado yacimiento se encuentra entre el Camino de Fernán Núñez, prolongación de la calle Piedra del Lobo y el Camino de los Alamillos. Está en el antiguo Pago de la Fuente, observándose una gran cantidad de material arqueológico en superficie, fruto del laboreo, en el polígono 4, parcelas 164 y 191. De todo ello se da traslado a los efectos oportunos."*

Se elimina la protección y la catalogación de los yacimientos YAQ-2 a YAQ-4, por considerarse que, efectivamente, no presentan restos emergentes ni han sido estudiados con metodología científica, sino, únicamente, se trata de hallazgos casuales.

En este caso, los elementos YAQ-02 a YAQ-04 se relacionan en la memoria, a título meramente informativo.

### Carácter de la Subsanación

#### Memoria de Ordenación

- Apartado 4.2.4. *"Objetivos de Preservación y Uso Alternativo del Patrimonio en el Medio Rural"*: siguiendo las indicaciones del Certificado de aprobación definitiva y teniendo en consideración los informes de la Consejería de Cultura, sólo queda catalogado el yacimiento de La Blanca y los otros tres quedan documentados en esta memoria, pero no entran en el Catálogo.
- Apartado 4.3.4. *"Objetivos y Criterios Respecto del Patrimonio Urbano y Catálogo"*: se elimina la mención a la definición de las zonas a cautelar.
- Apartado 5.2.2. *"Categorías en la Clasificación del Suelo No Urbanizable"*, párrafo b]. *"Suelos No Urbanizables por la Plantificación Territorial o Urbanística"*: se elimina el último párrafo al eliminarse la especial protección antes vinculada a estos yacimientos. Tiene relación con la subsanación D1.

#### Planos de Ordenación

- Plano ORD\_1.1.1 "Clasificación y Ordenación del Suelo": eliminar la especial protección por la planificación urbanística que se sustenta en el patrimonio arqueológico.
- Plano ORD\_3.1.1\_NU "Catálogo".
- Plano ORD\_3.1.1\_PE "Catálogo".

### Normas Urbanísticas

- Art. 213.1.c. "*Elementos singulares protegidos en suelo no urbanizable*" [antes, art. 220.1.c]: se han eliminado los elementos YAQ-02 a YAQ-04 de la tabla.
- Anteriormente, art. 240. "*Suelo no urbanizable de especial protección por planificación urbanística: patrimonio [OE]*": se elimina por resultar innecesario, en relación con la subsanación D1.

### Catálogo, Memoria

- El catálogo arqueológico del Plan General queda únicamente con un elemento: el YAQ-1.
- Se han contemplado los bienes YAQ-02 a YAQ-04 únicamente a título informativo.
- Apartado 1.1. "*Introducción*": se actualiza el número de elementos catalogados.
- Apartado 1.6. "*Patrimonio Arqueológico*": se han transformado los subapartados 1.6.2, 1.6.3 y 1.6.4 para que revistan sólo carácter informativo y se agrupan en un único apartado 1.6.2. "*Otros yacimientos existentes no catalogados*".

### Catálogo, Normas

- Se rectifica el art. 2.c para eliminar la referencia a cautelas y a zonas a cautelar.
- Se eliminan las referencias YAQ-02 a YAQ-04 de los arts. 3.3 y 11.4 [antes, arts. 7.3 y 15.5, respectivamente].

### Catálogo, Fichas

- Se eliminan las fichas YAQ-02 a YAQ-04.

### J.3. En Relación al Patrimonio Histórico y al Catálogo de Bienes Protegidos

#### Contenido

3. *La categoría de protección del Patrimonio Urbanístico (art. 30 y fichas URB-01 y 02), que hace referencia a la morfología de manzanas y calles supuestamente originarias y parcelario rústico respectivamente, no se justifica la correspondencia entre las tramas actuales y las fundacionales, sobre todo cuanto no se encuentra protegido ni declarado por el órgano competente. Las medidas dispuestas en sus niveles de intervención y actuaciones prohibidas, o ya están reguladas en otros apartados del PGOU, o carecen de naturaleza urbanística.*

#### Análisis

El Plan recoge las referencias a la investigación histórica que verifica suficientemente la correspondencia entre la urdimbre urbana del área central de la localidad con la traza derivada de su fundación como ciudad carolina, así como de “las suertes” del territorio.

La Corporación mantiene el criterio de considerar oportuna la protección de los valores patrimoniales, incluso los urbanísticos, que puedan ponerse en valor para relacionar el municipio con la Red de Ciudades Carolinas.

El Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial de Córdoba sigue encontrando insuficientes los datos y argumentos aportados adicionalmente sobre los valores urbanísticos de la ciudad carolina y de las suertes y, en consecuencia, a pesar de que el Órgano de Cultura no informó negativamente la creación de este catálogo de valores urbanísticos, finalmente se eliminan las fichas URB-01 y URB-02, así como todo lo que conlleva la desaparición de estos dos elementos en los diferentes documentos que conforman el Plan.

#### Carácter de la Subsanación

##### Memoria

- Apartado 1.3. *“Documentos que Integran el Plan General”*: se elimina el documento D4. *“Catálogo Urbanístico”*.
- Apartado 3.9. *“Plan de Ordenación del Territorio del Sur de Córdoba”*, subapartado 4. *“Potenciar el desarrollo turístico basado en el patrimonio cultural y de la naturaleza.”*: se elimina del último párrafo la referencia a protección morfológica.
- Apartado 4.3.4. *“Objetivos y Criterios Respecto al Patrimonio Urbano y Catálogo”*: se elimina la mención al catálogo urbanístico como una división de los elementos de catálogo; también se elimina el subapartado sobre *“Patrimonio Urbanístico”* al final del apartado 4.3.4.
- Apartado 5.3.1. *“Integración de las Determinaciones en el Núcleo Urbano del Planeamiento Territorial”*: se elimina la referencia al elemento URB-01 al final del apartado.

##### Planos

- ORD\_2.1.1\_NU: se elimina la protección patrimonial urbanística.
- ORD\_3.1.1\_PE: se eliminan los elementos del catálogo urbanístico URB-01 y URB-02.
- ORD\_3.1.1\_NU: se eliminan los elementos del catálogo urbanístico URB-01 y URB 02.

##### Normas Urbanísticas

- Art. 6.1.4. *“Contenido Documental del Plan”*: se elimina en este apartado la referencia al patrimonio urbanístico.
- Art. 213. *“Elementos singulares protegidos en suelo no urbanizable”* [antes, art. 220]: se elimina el apartado 220.1.d. *“Patrimonio Urbanístico”*.



**Catálogo, Memoria**

- Apartado 1.1. "*Introducción*": se elimina la mención al catálogo urbanístico en la relación de categorías. Se elimina la codificación relativa al catálogo urbanístico.
- Apartado 1.8. "*Patrimonio Urbanístico*": se elimina este apartado. Sin embargo, los apartados 1.8.1. "*Estructura Urbanística del Término Municipal*" y 1.8.2. "*Estructura Urbanística de la Villa*" pasan a integrarse al final del apartado 1.4. "*Reseña Histórica*" como 1.4.3 y 1.4.4, respectivamente.

**Catálogo, Normas**

- Art. 2.b: se elimina el grupo relativo a catálogo urbanístico.
- Art. 4 [antes, art. 8]: se elimina la tabla de catálogo urbanístico.
- Capítulo 6º: se elimina la normativa específica del patrimonio urbanístico, arts. 28, 29 y 30.

**Catálogo, Fichas**

- Se eliminan las fichas URB-01 y URB-02 y, por tanto, el capítulo que conformaban.

## J.4.a. En Relación al Patrimonio Histórico y al Catálogo de Bienes Protegidos

### Contenido

4. En relación a las disposiciones normativas del Catálogo se señalan las siguientes inadecuaciones e incoherencias:
  - a. La regulación de carácter sectorial, de los arts. 3 a 6 y 21 a 23 (sujetos responsables, prevalencia de normativa, sobre las actividades arqueológicas, infracciones y sanciones).

### Análisis

Se elimina de la normativa de protección introducida en el Catálogo los arts. 3 a 5 para no interferir con la normativa sectorial relacionada.

El art. 6 no interfiere con la normativa sectorial, pero, dada su redacción, se ha trasladado e integrado la regulación de la prevalencia al art. 7 "*Interpretación del Plan General*", de las Normas Urbanísticas.

La redacción actual del art. 6 de las normas de protección es la siguiente:

**Artículo 6. Aplicación de las normas de protección del patrimonio**

*Las Normas contenidas en el presente Título prevalecerán sobre las determinaciones de cualquier otro documento del Plan, así como sobre el contenido de cualquier otra sección de este Catálogo.*

El art. 7.3 de las Normas Urbanísticas actualiza su redacción:

**Artículo 7. Interpretación del Plan General**

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:
  - **Las determinaciones de protección contenidas en el Catálogo sobre cualquier otro documento del Plan.**
  - La memoria sobre la planimetría.
  - La normativa urbanística sobre los restantes documentos del Plan en cuanto a ejecución del planeamiento, régimen jurídico y aprovechamientos del suelo.
  - La planimetría de ordenación completa sobre la restante planimetría en cuanto a su mayor precisión.
  - Las ordenanzas generales sobre las particulares.

Por último, se eliminan de la normativa de protección introducida en el Catálogo los arts. 21 a 23 para no interferir con la normativa sectorial relacionada.

### Carácter de la Subsanación

#### Catálogo

- Se eliminan los arts. 3-5.
- Se elimina el art. 6 y se traslada la regulación de la prevalencia de la documentación que contiene al art. 7.3 de las Normas Urbanísticas.
- Se eliminan los arts. 21-23.

#### Normas Urbanísticas

- Se modifica el art. 7.3. "*Interpretación del Plan General*" para introducir en él la regulación de la prevalencia de la documentación que contenía el art. 6 de la normativa de protección contenida en el Catálogo.

## **J.4.b. En Relación al Patrimonio Histórico y al Catálogo de Bienes Protegidos**

### **Contenido**

4. *En relación a las disposiciones normativas del Catálogo se señalan las siguientes inadecuaciones e incoherencias:*
  - b. *La identificación como pertenecientes a la ordenación estructural de los YAQ-2 a 4 (art. 7).*

### **Análisis**

Como se ha expuesto en el apartado J.2, se eliminan del Plan los elementos YAQ-02 a YAQ-04.

### **Carácter de la Subsanación**

Ídem al apartado J.2.

## J.4.c. En Relación al Patrimonio Histórico y al Catálogo de Bienes Protegidos

### Contenido

4. En relación a las disposiciones normativas del Catálogo se señalan las siguientes inadecuaciones e incoherencias:
  - c. La inclusión de otras normas carentes de contenido urbanístico y de título competencial para su regulación de los arts. 16, 25 y 29.

### Análisis

Se eliminan de la normativa de protección introducida en el Catálogo los arts. 16, 25 y 29, carentes de contenido urbanístico y de título competencial para su regulación.

Asimismo, se elimina una mención en la memoria de ordenación relativa al establecimiento de un procedimiento reglado sobre actuaciones en yacimientos en el penúltimo párrafo del subapartado "Protecciones Sectoriales: Protección Arqueológica" del apartado 5.2.3 "Calificación y Estructura General del Territorio Municipal".

### Carácter de la Subsanación

#### Memoria de Ordenación

- Apartado 5.2.3. "*Calificación y Estructura General del Territorio Municipal*", subapartado "*Protecciones Sectoriales: Protección Arqueológica*": se corrige.

#### Catálogo

- Se eliminan los arts. 16, 25 y 29.

## J.4.d. En Relación al Patrimonio Histórico y al Catálogo de Bienes Protegidos

### Contenido

4. En relación a las disposiciones normativas del Catálogo se señalan las siguientes inadecuaciones e incoherencias:
  - d. La valoración de "conveniencia y oportunidad" de realizar una obra particular, en el procedimiento de concesión de licencia municipal establecida en el art. 13.a).

### Análisis

La redacción del art. 9 [antes, art. 13] de las normas específicas de protección es la siguiente:

**Artículo 13. Documentación técnica de los proyectos de obras sobre edificaciones protegidas**

Además de la documentación exigida en las normas generales, la solicitud de licencia de obras incluirá la siguiente documentación técnica:

- a. Memoria: descripción pormenorizada de la actuación en base a la información del Catálogo:
  - [...].
  - Objeto y alcance de la intervención en relación con lo establecido en las presentes Normas y en la ficha de Catálogo, justificando la oportunidad y conveniencia de las obras a realizar y su adecuación a los niveles de intervención definidos.
  - [...].

Se actualiza de la siguiente manera:

**Artículo 9. Documentación técnica de los proyectos de obras sobre edificaciones protegidas**

Además de la documentación exigida en las normas generales, la solicitud de licencia de obras incluirá la siguiente documentación técnica:

- a. Memoria: descripción pormenorizada de la actuación en base a la información del Catálogo:
  - [...].
  - Objeto y alcance de la intervención en relación con lo establecido en las presentes Normas y en la ficha de Catálogo, **justificando su adecuación** a los niveles de intervención definidos.
  - [...].

### Carácter de la Subsanación

#### Catálogo

Se actualiza la redacción del art. 9.a [antes, art. 13.a] de las normas específicas de protección.

## J.4.e. En Relación al Patrimonio Histórico y al Catálogo de Bienes Protegidos

### Contenido

4. En relación a las disposiciones normativas del Catálogo se señalan las siguientes inadecuaciones e incoherencias:
  - e. La exigencia de levantamientos de planta y fachada del tramo de calle donde se ubique el edificio protegido, del art. 13.c) y lo regulado en el art. 14, que lo limita a los edificios colindantes con los de nivel integral.

### Análisis

Se rectifica la redacción del art. 9.c [antes, art. 13.c] de las normas específicas de protección contenidas en el Catálogo, sustituyendo la frase "...recogiendo las fachadas del tramo de calle o calles donde se ubique el edificio]" por "[**recogiendo las fachadas de los edificios colindantes**]".

Se rectifica la redacción del art. 10 [antes, art. 14] de las normas específicas de protección contenidas en el Catálogo, de la siguiente manera:

- Rectificación de la denominación del art. 10 [antes, art. 14], sustituyendo la palabra "construcciones" por "*edificaciones*".
- Sustitución del art. 10.1 [antes, art. 14.1] "*Se consideran construcciones inmediatas a edificaciones protegidas las colindantes con las protegidas de grado integral*" por "*Se consideran edificaciones inmediatas a los inmuebles incluidos en el Catálogo Arquitectónico las colindantes con los mismos*".
- Eliminación del último párrafo del art. 10.2 [antes, art. 14.2], por ser redundante con lo expresado en el art. 9 [antes, art. 13]: "*En estos casos, para la solicitud de licencia, deberán presentarse planos conjuntos con la totalidad de los edificios protegidos colindantes, de forma que se justifique la actuación*".

### Carácter de la Subsanación

#### Catálogo, Normativa

- Se rectifica la redacción del art. 9.c [antes, art. 13.c].
- Se rectifica la redacción del art. 10 [antes, art. 14].

## J.4.f. En Relación al Patrimonio Histórico y al Catálogo de Bienes Protegidos

### Contenido

4. *En relación a las disposiciones normativas del Catálogo se señalan las siguientes inadecuaciones e incoherencias:*
  - f. *La cláusula de incorporación automática de elementos al Catálogo del PGOU de los arts. 15.4 y 24.3.*

### Análisis

Se eliminan los apartados 15.4 y 24.3. de los respectivos artículos, actuales arts. 11 y 14, para evitar la incorporación automática de bienes al Catálogo sin seguir el procedimiento urbanístico precedente.

### Carácter de la Subsanación

#### **Catálogo, Normativa**

Se eliminan los apartados 11.4 [antes, art. 15.4] y 14.3 [antes, art. 24.3]. de los respectivos artículos y se reenumeran sus apartados consecutivamente.

## J.4.g. En Relación al Patrimonio Histórico y al Catálogo de Bienes Protegidos

### Contenido

4. En relación a las disposiciones normativas del Catálogo se señalan las siguientes inadecuaciones e incoherencias:
  - g. La definición contenida en el art. 17 sobre los yacimientos con Protección Nivel I (resto emergente).

### Análisis

La redacción anterior del art. 17 era la siguiente:

**Artículo 17. Tipos y niveles de protección**

Se establece un único nivel de protección:

1. **Protección Integral:** incluye los yacimientos detectados o subyacentes.

**Nivel I:** elementos que necesitan ser estudiados con metodología arqueológica para establecer criterios de protección y conservación máximos. La actividad arqueológica aplicable dependerá de la naturaleza y el valor científico de los restos aparecidos y estará reglada por el Decreto 168/2003, de 17 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Actividades Arqueológicas. Cualquier actuación en esta zona deberá contar con un Plan de Investigación suscrito por profesional acreditado y aprobado por la Comisión Provincial de Patrimonio Histórico.

La nueva redacción del art. 12 se propone en estos términos:

**Artículo 12. Tipos y grado de protección**

Se establece un único grado de protección:

**Protección Integral:** incluye los lugares en los que existen vestigios emergentes, es decir, se tiene constancia de la existencia de yacimiento arqueológico, pero se desconocen su entidad y sus características.

### Carácter de la Subsanación

#### Catálogo, Normativa

- Se actualiza el art. 12 [antes, art 17].
- Se actualiza la ficha del yacimiento YAQ-01: en el apartado de ordenación de esta ficha, se rectifican las condiciones para los campos de actuaciones permitidas y prohibidas.



## J.4.h. En Relación al Patrimonio Histórico y al Catálogo de Bienes Protegidos

### Contenido

4. *En relación a las disposiciones normativas del Catálogo se señalan las siguientes inadecuaciones e incoherencias:*
  - h. *La prescripción de intervenciones arqueológicas para terrenos carentes de protección por la Administración sectorial del Patrimonio Histórico y la prevalencia de los restos sobre la capacidad de ordenación de las actuaciones del suelo urbano no consolidado y urbanizable del art. 19.*

### Análisis

Se elimina el art. 19 de las normas específicas de protección, puesto que:

- Apartado 1: no es posible establecer, desde el plan General, entornos arqueológicos y, en consecuencia, no se pueden establecer Intervenciones sobre los mismos.
- Apartados 2-4: hacen mención a yacimientos situados en suelos urbanos no consolidados y urbanizables, casuística que no se produce en el Plan.

### Carácter de la Subsanación

#### Normativa, Fichas de Planeamiento

- Se elimina de las fichas de planeamiento la necesidad de intervención arqueológica preventiva según especificaba el art. 19, dado que éste ha desaparecido: SRNS-SSB-03, SRNS-SSB-04, SG-EL-P-URB.01 [antes, SG-VIA-P-SSB.01.01-01.03].

#### Catálogo, Normativa

- Se elimina el anterior art. 19 de las normas de específicas de protección del patrimonio arqueológico.

## J.4.i. En Relación al Patrimonio Histórico y al Catálogo de Bienes Protegidos

### Contenido

4. *En relación a las disposiciones normativas del catálogo se señalan las siguientes inadecuaciones e incoherencias:*
  - i. *El establecimiento de un régimen del suelo para los yacimientos arqueológicos (art. 20) por ser redundante y contradictorio con la ficha de protección.*

### Análisis

Dado que en este mismo documento queda finalmente aclarado que la existencia de un yacimiento no comporta una especial protección para los terrenos donde se ubica y, en consecuencia, el régimen del suelo aplicable será el de suelo no urbanizable de carácter natural o rural, se elimina el art. 20 por establecer un régimen del suelo específico contrario a la regulación del Plan.

### Carácter de la Subsanación

#### Catálogo, Normativa

- Se elimina el anterior art. 20 de las normas de específicas de protección incluidas en el Catálogo.

## J.4.j. En Relación al Patrimonio Histórico y al Catálogo de Bienes Protegidos

### Contenido

4. En relación a las disposiciones normativas del Catálogo se señalan las siguientes inadecuaciones e incoherencias:
  - j. La traslación a los proyectos de obra de justificar el "valor" de los bienes protegidos, del art. 27.1.

### Análisis

El patrimonio etnológico identificado en el Plan se refiere exclusivamente a un conjunto de siete [7] fuentes públicas de titularidad municipal situadas en espacios públicos, cuyos valores etnológicos quedan adecuadamente documentados en el Catálogo. En este caso, es necesario rectificar el art. 16.1 [antes art. 27.1] atendiendo al carácter público de los bienes para eliminar referencias a licencias de obras, comunicaciones al interesado, etc. Por otra parte, también resulta innecesario que en los documentos de futuras intervenciones se identifiquen o justifiquen los valores etnológicos, por cuanto éstos ya han quedado expresados en el Plan.

Por otra parte, en coherencia con la estructura de definición de grados y niveles de protección establecida para otros elementos del patrimonio, tales como el arquitectónico, se detecta que el anterior artículo 26 [actual art. 15 "Grados de protección"] se denomina "Niveles de protección" cuando en realidad se está definiendo el grado correspondiente y que en el anterior artículo 27 [actual art. 16 "Niveles de intervención sobre el patrimonio etnológico"], antes denominado "Intervenciones en el patrimonio etnológico", es el punto idóneo para regular los niveles de intervención. En consecuencia, los anteriores grados I y II, que en realidad son niveles de protección, se trasladan al actual artículo 16 "Niveles de intervención sobre el patrimonio etnológico" [anterior art. 27 pero denominado "Intervención en el patrimonio etnológico"].

Como conclusión, al atender la subsanación solicitada respecto de la inadecuación o incoherencia de trasladar a un proyecto la justificación del valor se ha entendido muy conveniente, al mismo tiempo, resolver la incoherencia respecto de grados y niveles de intervención en la normativa del Catálogo.

Asimismo, esta incoherencia entre el concepto grado/nivel se corrige también en el apartado de ordenación de las fichas de catálogo de los elementos etnológicos, cambiándose el anterior campo de "nivel de protección" por "grado de protección" y el de "nivel" por "grado".

El actual art. 16 [antes, art. 27] se modifica con la siguiente redacción:

#### **Artículo 16. Niveles de intervención sobre el patrimonio etnológico**

*El Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos define para cada elemento, el nivel de intervención para cada uno de los elementos existentes:*

1. **Nivel I:** *se incluyen en esta categoría por su singularidad y porque deben mantenerse en su total integridad, procurándose su recuperación funcional.  
Al efecto de establecer la idoneidad de la intervención pretendida de acuerdo con los valores del bien etnológico protegido y cuando las obras tengan un alcance mayor que el de la mera conservación, los proyectos para su intervención deberán constatar, en su caso, el estado de conservación y las características históricas, tipológicas y constructivas del bien y su emplazamiento [mediante textos, planimetría a escala adecuada y fotografías]; asimismo, la propuesta deberá justificar su adecuación y coherencia con la protección y los valores reconocidos en el presente Plan.*
2. **Nivel II:** *se incluyen en esta categoría por su valor de conjunto.  
Podrán sustituirse completamente por otro elemento que mantenga la coherencia con elementos similares, procurándose su recuperación funcional.*

En las fichas de los elementos del catálogo etnológico de nivel II, se modifica el campo de actuaciones permitidas para incluir la sustitución.

### **Carácter de la Subsanación**

---

#### **Catálogo, Normativa**

- Se actualiza la redacción y la denominación del art. 16 [antes, art. 27].
- Se actualiza la redacción y la denominación del art. 15 [antes, art. 26].

#### **Catálogo, Fichas**

- ETN-03: se modifica el campo de actuaciones permitidas para incluir la sustitución.
- ETN-04: se modifica el campo de actuaciones permitidas para incluir la sustitución.
- ETN-05: se añade la conservación al campo de actuaciones permitidas.
- ETN-06: se añade la conservación al campo de actuaciones permitidas.
- ETN-01 a ETN-07: se cambian uno por otro los campos de nivel por grado.

## Otras Incidencias Apreciadas Durante la Elaboración del Texto Refundido

### Contenido

- Puesto que no existe plano de ordenación completa del término municipal por resultar innecesario, se elimina del texto de las Normas Urbanísticas las referencias existentes a este plano: art. 6.2.c. "*Contenido documental del plan*".
- Art. 232. "*Infraestructuras territoriales*". En su apartado 5.d se elimina la referencia al ya derogado Decreto 2/2012.
- Art. 237. "*Suelo No Urbanizable de Especial Protección de Dominio Público Pecuario*". En el apartado 3 se sustituye la referencia a ordenación **completa** por **estructural**.
- Renombrar el suelo no urbanizable de **especial protección de aguas** por **especial protección de dominio público hidráulico**:
  - Memoria de Ordenación: apartado 5.2.2. "*Categorías en la Clasificación del Suelo No Urbanizable*", subapartado [C].
  - Plano: ORD\_1.1.1.
  - Normas Urbanísticas: art. 209.1.a y art. 236.

### Memoria de Ordenación

- Apartado 1.3. "*Documentos que Integran el Plan General*": se incorpora, dentro del documento de planos, la referencia al documento B3. *Planos del Estudio de Impacto Ambiental*.
- Apartado 5.3.5. "*Ordenación del Suelo Urbano Consolidado*" [antes, aptdo. 5.3.3]: se precisa en el segundo párrafo que las zonas a las que se refiere este apartado son las de ordenanza, a diferencia de otros apartados donde se mencionaban las "zonas homogéneas"; si bien, estas zonas son coincidentes. La zona de ordenanza anteriormente identificada como "Zona Industria de Almacenamiento" [IAL] se re-denomina como "Zona Industrial" [IND], cambio que se realiza para responder tanto al SUNC-SSB-I01-API como al SUNC-SSB-I02-ARI, ya que éste último ahora cuenta con ordenación pormenorizada establecida desde el Plan. Se crean dos subzonas: IAL, industria de almacenamiento, e IAB, industria abierta.
- Apartado 7.2.3. "*Descripción de Aspectos Específicos*": se actualiza la redacción de este apartado puesto que se incorpora el lugar exacto del proyecto de EDAR y agrupación de vertidos.

### Planos

- ORD\_1.2.1\_NU "*Clasificación del Suelo*": se han eliminado los rótulos de las anteriormente denominadas "*Intervenciones de Ejecución Asistemática*" [IEA], puesto que no debe incorporarse esta información en un plano de carácter estructural.
- Plano ORD\_1.1.2: se elimina la referencia a la carretera CP-008 de su leyenda.
- ORD\_1.2.2\_NU. "*Usos Globales, Sistemas Generales y Patrimonio*": se han eliminado los rótulos de las anteriormente denominadas "*Intervenciones de Ejecución Asistemática*" [IEA], puesto que no debe incorporarse esta información en un plano de carácter estructural.

### Normativa Urbanística

- Art. 27. "*Sistema de espacios libres*" [antes, art. 28. "*Sistema local de espacios libres*"]: se rectifica el título de este artículo eliminando la palabra "local".
- Art. 127. "*Zonas del Suelo Urbano*" [antes, art. 135] y Capítulo 6º. "*Normas Particulares de la Zona Industrial [IND]*", del Título VII: se crean dos subzonas en la ordenanza industrial.

### **Catálogo, Normativa**

- De acuerdo con las indicaciones del Servicio de Urbanismo de la Delegación Territorial acerca del establecimiento de cautelas sobre yacimientos arqueológicos, se revisa la normativa del Catálogo y se elimina, en el art. 2.c una mención a cautelas que en él existía.

### **Referencias Normativas**

- **LT:** ya no está vigente la Ley 12/1999, de 15 de diciembre, del Turismo.
- **TMRTA:** ya no está vigente el Decreto 20/2002, de 29 de enero, de Turismo en el Medio Rural y Turismo Activo.

