

# **TÍTULO XI**

## **NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE**

---



## CAPÍTULO PRIMERO

### EL SUELO URBANIZABLE CON DELIMITACIÓN DE SECTORES: ORDENADO Y SECTORIZADO

#### **Art. 11.1.1. Delimitación del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.**

Constituyen el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores del presente Plan General los terrenos, específicamente delimitados en los planos en sectores, que contienen las determinaciones de ordenación precisas y suficientes para garantizar su adecuada inserción en el modelo territorial, formando parte necesaria de su estructura general y destinados a absorber con suficiencia las necesidades de suelo urbanizado apto para la edificación según las proyecciones, dimensiones y características del desarrollo urbano del municipio previstas durante la vigencia mínima del Plan General, que a estos efectos se considera de doce (12) años, mediante su desarrollo directo o en virtud de Planes Parciales.

#### **Art. 11.1.2. División de los Sectores del Suelo Urbanizable.**

1. Los terrenos clasificados como urbanizables en las categorías de Ordenado y Sectorizado vienen ordenados y divididos por sectores, los cuales constituyen unidades geográficas y urbanísticas con características homogéneas dentro de cada uno de ellos y diferenciables de los demás, señalándose cada uno expresamente mediante la delimitación de su perímetro preciso en los planos.

2. El Suelo Urbanizable con delimitación de sectores se divide en:

- a) Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio: es el suelo urbanizable con delimitación sectorial en el que el presente Plan General establece su ordenación pormenorizada completa para su ejecución inmediata en los primeros años de las previsiones temporales del mismo por existir garantías suficientes para ello y contar aquélla con una aceptación generalizada de los sujetos interesados en su ejecución, tratándose de sectores del PGMO-95 con planeamiento de desarrollo y proyectos de urbanización definitivamente aprobados pero cuya urbanización no se encuentra culminada.
- b) Suelo Urbanizable Sectorizado: es el suelo urbanizable con delimitación de sectores respecto al cual el presente Plan General establece las determinaciones pertenecientes de la ordenación estructural y las pormenorizadas preceptivas exigidas por la Ley de Ordenación Urbanística, para su desarrollo, a corto o medio plazo, mediante la formulación del correspondiente Plan Parcial.

3. Tendrán igualmente y de modo automático la consideración de Suelo Urbanizable Sectorizado, o en su caso Ordenado, los terrenos de la categoría del Suelo Urbanizable No Sectorizado previstos en el Plan General, cuando se incorporen al proceso urbanístico mediante la aprobación definitiva de sus Planes de Sectorización.

#### **Art. 11.1.3. Relación de los Sectores delimitados en el Suelo Urbanizable.**

1. Los ámbitos de planeamiento del suelo urbanizable con delimitación de sectores establecidos por el presente Plan General son:

a) Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio

- El Carrascal – Sector 14
- La Milagrosa – Sector 26
- Pozoalbero Norte – Sector 32
- La Norieta – Sector 34
- Rompecerones/Carretera del Calvario – Área 7
- Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos Cañada del Carrillo

b) Suelo Urbanizable Sectorizado

##### **Núcleo Principal**

##### Uso Residencial:

- Abiertas de Caulina
- Canaleja
- Geraldino
- Montealto
- Mirabal
- Montealegre I
- Montealegre II
- Pago de Lima
- Pino Solete
- San José Obrero – Camino de Espera
- Los Villares II
- Guadalcaçín I

##### Uso Actividades Económicas

- El Carrerista
- Dehesa de Siles II
- Hospital
- El Juncal I
- Parpalana
- Pastranilla

##### Sistemas Generales

- Cementerio I
- Cementerio II
- Hospital
- Rancho del Padre Bueno
- Montecastillo
- Torrox II
- Los Villares

## Otros Núcleos

### Uso Residencial

- Garrapilos I – La Barca
- Nueva Jarilla Norte

### Uso Actividades Económicas

- Garrapilos II – La Barca
- Vegas del Torno

### Sistemas Generales

- Arroyo del Rano (Nueva Jarilla)
- Nuevo Cementerio (La Barca)

#### **Art. 11.1.4. Determinaciones del Plan General en el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores.**

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

- a) Las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural:
- La delimitación de su ámbito y su adscripción a cada una de las categorías.
  - Fijación de la edificabilidad total de cada uno de los sectores.
  - Delimitación de las distintas Áreas de Reparto y determinación de su Aprovechamiento Medio.
  - La asignación de los usos globales en cada sector.
  - Asignación de intensidades o densidades de ocupación.
  - Establecimiento de la reserva de viviendas protegidas en los sectores con el uso global residencial.
  - Delimitación e identificación de los Sistemas Generales Y Sistemas Locales de carácter estructurante.
  - Delimitación e identificación de los ámbitos, espacios y elementos que requieren especial protección por sus singulares valores arquitectónicos, históricos o culturales.
  - Delimitación e identificación de los bienes de dominio público y sus servidumbres.
  - Previsiones y orden de prioridades de la ejecución de los Sistemas Generales
- b) Las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva:
- Para todos los sectores, los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de los sectores del suelo urbanizable, incluyendo las reservas dotacionales y la asignación de las características morfológicas y tipológicas de la

edificación, y en su caso, de las propuestas de ubicación y diseño estructural de los equipamientos públicos de zonas verdes y espacios libres calificados de sistemas locales para su conexión y coherencia.

- De igual modo, y para todos los sectores, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación.
  - También para todos los sectores, la identificación, en su caso, de los ámbitos, espacios y elementos para los que el Plan General prevea medidas de protección por sus valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales, y no pertenezcan a la ordenación estructural.
- c) Las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada que, con el carácter de potestativas, establece en el Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio:
- La asignación de los usos pormenorizados.
  - La definición de los sistemas locales.
  - La determinación de la altura de las edificaciones.
  - Señalamiento de alineaciones y rasantes.
  - Establecimiento de las tipologías y ordenanzas.
  - Establecimiento, en su caso, del sistema de actuación.
  - Establecimiento de plazos para la ejecución urbanística.
  - Identificación, en su caso, de los edificios declarados expresamente fuera de ordenación y los de necesaria conservación.
2. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado vienen ordenados y estructurados, en virtud del número 1 anterior, en sectores de ordenación mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:
- Zonas por cada uso o actividad global dominante del suelo o de la edificación. Los Sistemas Generales incluidos en la delimitación del sector se considerarán como zonas del sector en que se hallen enclavados, salvo que por sí mismos constituyan un sector de planeamiento especial. Cada sector puede tener varias zonas diferentes y distintos sectores pueden poseer zonas de igual clase de uso.
  - Intensidad o densidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad, número de unidades o volumen por unidad de superficie de suelo, que identifica la capacidad de los "contenedores" o "continentes" de la actividad "ocupada" o "contenida". Zonas de distintos usos pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación.
  - Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso contenido, aunque no en exclusiva. El mismo uso puede ser contenido en diferentes tipologías de contenedores y la misma tipología de contenedor puede ser ocupada por diferentes usos pormenorizados o, incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores. También puede ofrecerse que una misma tipología se produzca en zonas de distinta intensidad e, inversamente, zonas de la misma intensidad o aprovechamiento tengan edificaciones con distintas tipologías.

- d) Sectores o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificados como objetos específicos de ordenación detalla, ya sea de forma directa o mediante planeamiento parcial, diferenciables entre sí por razones geográficas, territoriales o temporales, según la etapa en que convenga su promoción, y por los operadores que en cada uno deban o puedan iniciar su promoción.
- e) Morfología urbana estructurante de la ordenación integral de cada sector y del Suelo Urbanizable interesado que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana a crear, favorece la coherencia de relaciones y referencias estéticas, simbólicas, sociales o históricas, garantiza la integración espacial de los sectores nuevos entre sí y con el tejido urbano heredado, limita las tipologías de edificación y ordenación a su mejor adecuación al entorno ambiental o histórico con el que deberá armonizar y trata de evitar las interrupciones lingüísticas o sintácticas en la lectura histórica del medio urbano heredado y de su patrimonio cultural en sentido amplio. La asignación al territorio de la morfología urbana estructuradora de su ordenación global se expresa en los planos y fichas que integran el Plan.
3. No obstante lo anterior, de forma excepcional, algunos terrenos calificados de Sistemas Generales adscritos al suelo urbanizable pueden quedar excluidos de la delimitación de los respectivos sectores, sin perjuicio de su necesaria adscripción a efectos de su gestión urbanística a las distintas Áreas de Reparto del urbanizable.
4. En la redacción de los respectivos Planes Parciales del Suelo Urbanizable Sectorizado serán de aplicación las normas sobre grado de vinculación establecidas en los artículos de los Títulos Primero y Segundo. De igual modo, se seguirán las normas contenidas en el artículo correspondiente para la innovación de la ordenación detallada de los Suelos Urbanizables Ordenados.
5. Los Sistemas Generales en Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado adscritos al mismo, cuando no vengán incluidos en sectores, se ejecutarán directamente, sin necesidad de formular planeamiento especial.
6. Los Sistemas Generales Adscritos al Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado por el presente Plan General son los siguientes:
- Viario.
  - Espacios Libres.
  - Equipamientos.
  - Infraestructuras.
7. Definiciones y Criterios interpretativos de las fichas de Sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado:

**Uso dominante:** Se refiere al Uso Característico dominante en el Sector, sin perjuicio de que en el mismo puedan aparecer otros usos minoritarios compatibles con el dominante, debiendo quedar reflejada esa compatibilidad y distribución de usos de manera global y pormenorizada por manzanas en el Plan Parcial de desarrollo del Sector.

A los efectos del artículo 17.1.2ª.b) de la LOUA, el Uso Característico de los sectores para los que se define el Uso dominante de Actividades Económicas tendrá la consideración de Uso Terciario.

**Edificabilidad para uso comercial y terciario:** La asignación de una edificabilidad concreta para estos usos en los ámbitos con uso global residencial, podrá destinarse a cualquier uso compatible con el residencial.

**Superficie aproximada total:** Es la superficie medida según los límites trazados en la cartografía de referencia del documento de Revisión-Adaptación del PGOU. El planeamiento parcial de desarrollo deberá ajustar esos límites en función de un levantamiento topográfico exhaustivo que deberá tener definición de escala 1:500, aunque siempre respetando las referencias de los límites impuestos en el Plan General (delimitación de propiedades, ejes o líneas exteriores de viales existentes, arroyos, acequias, etc...). Producto de este ajuste podrían surgir diferencias en la cuantificación de la superficie total del sector que deberá ajustarse a la realidad definida por el planeamiento de desarrollo, sin que ello suponga en ningún caso diferencias mayores al 5% de la superficie marcada en la ficha del PGOU.

**Coefficiente de edificabilidad:** Se considera un parámetro absoluto para la obtención de la edificabilidad máxima del Sector, por lo que el parámetro referido a dicha edificabilidad máxima recogido en la ficha del PGOU será relativo al estar calculado en función de la superficie total aproximada. Por ello, la edificabilidad máxima del Sector en el documento de planeamiento de desarrollo será el producto del coeficiente de edificabilidad de la ficha por la superficie total real del sector una vez ajustada.

**Porcentajes de edificabilidad por uso y tipología:** Se consideran parámetros absolutos para el cálculo de las edificabilidades máximas o mínimas, (según lo indicado en las fichas) de cada uso y tipología a implantar en el Sector, debiendo el planeamiento de desarrollo distribuir dichas edificabilidades por uso y tipología por manzanas resultantes de la ordenación pormenorizada.

**Máxima edificabilidad residencial:** Es el producto resultante de la suma de los porcentajes de edificabilidad destinada a viviendas colectivas y unifamiliares que aparece en las fichas por la edificabilidad máxima del sector.

**Mínima edificabilidad de VPO:** Mientras que en la ficha no indique específicamente lo contrario y en sectores con uso global residencial o mixto, es el resultado de aplicar un porcentaje del 30% a la edificabilidad de uso residencial del Sector.

**Densidad:** Se considera un parámetro absoluto para la obtención del número de viviendas máximo del Sector, por lo que el parámetro referido a dicho número máximo de viviendas recogido en la ficha del PGOU será relativo al estar calculado en función de la superficie total aproximada. Por ello, el número máximo de viviendas máximo del Sector en el documento de planeamiento de desarrollo será el producto del coeficiente de edificabilidad de la ficha por la superficie total real del sector una vez ajustada.

**Mínima cesión de espacios libres:** El porcentaje que aparece en las fichas se considera un valor absoluto, estando el resultado final en función del producto de ese porcentaje por la superficie total real del sector.

**Mínima cesión de equipamiento público:** En las fichas aparece desglosada en dos: una en función de un porcentaje con carácter absoluto que dará un resultado al multiplicarlo por la superficie total real del Sector, y otra un coeficiente de superficie en función del número de viviendas máximo resultante en el planeamiento de desarrollo. El resultado total de la cesión

mínima de equipamiento público será, cuando existan ambos factores, la suma de los dos, y se hará la cesión en superficie de suelo para equipamiento público.

Número mínimo de plazas de aparcamiento en viario público: Se aclara que solo contabilizan las efectivamente dispuestas en el viario de uso público, no contabilizando por tanto ni las existentes en interior de manzana ni las dispuestas en viales privados. Se respetará lo dispuesto en el art. 4.2.11.7 (no contabilizar como aparcamiento los frentes de parcela destinados a entradas de vehículos al interior de parcela).

8. Los planeamientos de desarrollo de aquellos sectores contenidos en el ámbito del Plan General que sean colindantes con el trazado ferroviario, incluirán una separata que estudie el impacto por ruido y vibraciones inducidos por el ferrocarril y las medidas adoptadas, en su caso, para que los ruidos y vibraciones estén dentro de los niveles admisibles por la normativa sectorial vigente.

Solamente está afectado por la zona de influencia del DPMT una mínima parte del Sector Parpalana, cuya edificabilidad está por debajo de la media del urbanizable sectorizado, cumpliéndose así lo establecido en el art. 58 de la Ley de Costas. (Ver plano)

#### **Art. 11.1.5 Unidad mínima de planeamiento del suelo urbanizable sectorizado.**

1. Las unidades mínimas de ordenación y desarrollo urbanístico del Suelo Urbanizable Sectorizado son los sectores pertenecientes a esta categoría expresamente delimitados en los planos respectivos. Sin perjuicio de lo establecido en el apartado siguiente cada uno de los sectores deberá ser desarrollado mediante un Plan Parcial para la totalidad de su ámbito, debiendo integrar, en su caso, a los elementos de sistemas generales interiores al mismo. También deberán integrar elementos de los sistemas generales exteriores cuando concurren circunstancias urbanísticas vinculadas al propio desarrollo del sector, que hagan aconsejable su ordenación conjunta y se trate de elementos contiguos al sector que tengan determinada la obtención de su suelo con cargo al suelo urbanizable programado del cuatrienio en que se haya desarrollado el sector.

2. Sectores de planeamiento integrado o simultáneo. En desarrollo del Plan podrán identificarse aquellos sectores que deben coordinarse e integrar su ordenación de desarrollo, a fin de asegurar los objetivos generales y específicos definidos en el presente Plan para cada zona y garantizar la correcta solución de continuidad en los tratamientos de bordes intersticiales. A tal fin el desarrollo de la planificación en estos sectores se realizará mediante la formulación de un Plan Parcial que englobará aquellos sectores de una misma zona que deben coordinarse.

Alternativamente, podrá llevarse a cabo esta coordinación mediante la tramitación conjunta y simultánea de planes parciales individualizados para cada sector. También podrá llevarse a cabo la mencionada coordinación con la previa formulación y aprobación de un Avance de Planeamiento para el Área, que establezca los criterios a los que han de ajustarse los Planes Parciales de los sectores que lo integran y que podrán, entonces, tramitarse y desarrollarse de forma autónoma.

En las unidades de planeamiento integrado o simultáneo, el cómputo de las dotaciones de equipamiento y demás usos públicos exigidos por la legislación vigente, se podrá hacer de forma global como si se tratase de un único sector, a fin de determinar la localización y tamaño de las dotaciones con la máxima optimización social, si bien cada uno de ellos deberá contener la

superficie total de suelos de cesión gratuita que proporcionalmente le corresponden afín de asegurar la justa distribución de cargas.

3. La programación temporal de los sectores del Urbanizable Sectorizado se realizará conforme a las previsiones de programación y prioridades expresadas en estas Normas; no obstante podrá anticiparse la ejecución de algún sector siempre que se realice sin perjuicio del resto de la estrategia de la programación y se garantice por el promotor la conexión a los sistemas generales.

#### **Art. 11.1.6. Delimitación de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores.**

1. En el suelo urbanizable con delimitación de sectores se establecen 5 Áreas de Reparto (AR1.1, AR1.2, AR1.3, AR2 y AR3) integrada cada una de ellas por los sectores y los sistemas generales adscritos o incluidos en aquellos que, a continuación se indican. De igual modo, se reconoce una sexta área de reparto que se asume del Plan General anterior a fin de no alterar la determinación de los aprovechamientos de los sectores de dicho Plan que se asumen como urbanizable transitorio.

2. Las Áreas de Reparto son:

a) Área de Reparto S.U.S 1.1: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO NÚCLEO PRINCIPAL

• Sectores:

ABIERTAS DE CAULINA

CANALEJA

DEHESA DE SILES II

EL JUNCAL I

GERALDINO

GUADALCACÍN

HOSPITAL

LOS VILLARES II

MIRABAL

MONTEALEGRE I

MONTEALEGRE II

MONTEALTO

PAGO DE LIMA

PARPALANA

PINOSOLETE

SAN JOSE OBRERO-CAMINO DE ESPERA

• Sistemas Generales Incluidos:

SG HOSPITAL

SG MONTECASTILLO

SG RANCHO DEL PADRE BUENO

SG LOS VILLARES  
SG TORROX II y OTROS

b) Área de Reparto S.U.S. 1.2: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO “EL CARRERISTA”

- Sectores:  
EL CARRERISTA
- Sistemas Generales Incluidos:  
SG CEMENTERIO I

c) Área de Reparto S.U.S. 1.3: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO “PASTRANILLA”

- Sectores:  
PASTRANILLA
- Sistemas Generales Incluidos:  
SG CEMENTERIO II

d) Área de Reparto S.U.S. 2: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO O.N. NUEVA JARILLA

- Sectores:  
NUEVA JARILLA NORTE
- Sistemas Generales Incluidos.  
SG ARROYO DEL RANO NUEVA JARILLA

e) Área de Reparto S.U.S. 3: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO O.N. LA BARCA DE LA FLORIDA

- Sectores:  
LA BARCA - GARRAPILOS I  
LA BARCA - GARRAPILOS II
- Sistemas Generales Incluidos en los sectores.  
SG NUEVO CEMENTERIO - LA BARCA  
VIAL ACCESO OESTE

f) Área de Reparto S.U.S. 4: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO O.N. EL TORNO

- VEGAS DEL TORNO
- Sistemas Generales Incluidos

g) Área de Reparto 5: ÁREAS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO DE SUELO URBANIZABLE DEL PGM 95

- Sectores:  
LA MILAGROSA – SECTOR 26  
POZOALBERO NORTE – SECTOR 32  
LA NORIETA – SECTOR 34  
ROMPECERONES/CARRETERA DEL CALVARIO – ÁREA 7
- Sistemas Generales Adscritos  
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS CAÑADA DEL CARRILLO

3. El Aprovechamiento Medio para cada área de reparto de los suelos urbanizables con delimitación de sectores es:

- a) Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 1.1.- 0,3300
- b) Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 1.2.- 0,3300
- c) Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 1.3.- 0,3300
- d) Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2.- 0,3535
- e) Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 3.- 0,3259
- f) Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 4.- 0,3300
- g) Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 5.- El establecido en el Plan General anterior.

**Art. 11.1.7. Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio.**

1. Tienen la consideración de Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio, los Sectores que constituyen Ámbitos de Planeamiento Incorporado, cuya relación se incluyó anteriormente.
2. Las condiciones particulares por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume con carácter general en los términos de la Disposición Transitoria Primera de las Normas y sin perjuicio de aquellas alteraciones puntuales que se expresan en el Anexo I. Fichas de Ámbitos de planeamiento de desarrollo y/o gestión. Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en las fichas contenidas en el citado anexo de las presentes Normas Urbanísticas.
3. El Aprovechamiento Medio del área de reparto de estos sectores del urbanizable transitorio es el derivado del instrumento de planeamiento general del que traen su causa.

4. El aprovechamiento subjetivo será el correspondiente al patrimonializado derivado del Proyecto de Reparcelación que estuviese aprobado al tiempo de la entrada en vigor del Plan General; en otro caso el régimen de derechos y deberes será el correspondiente al suelo urbanizable ordenado, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior.

5. Se aplicarán idénticas reglas de interpretación y resolución de dudas que las expresadas en el artículo correspondiente a los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del Urbano.

6. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio podrán alterarse de forma puntual las determinaciones urbanísticas pertenecientes de las fincas incluidas en estos ámbitos mediante la tramitación de una modificación puntual del instrumento de planeamiento de desarrollo incorporado o bien mediante Plan Especial para la alteración de las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa, excepto cuando tenga por objeto sustituir la innovación incorporada en este Plan respecto al planeamiento antecedente reflejada en el apartado de determinaciones complementarias, en cuyo caso para su válida modificación deberá tramitarse el correspondiente expediente de Modificación de Plan General.

#### **Art. 11.1.8. El estatuto del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.**

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

a) Derechos. Los derechos y facultades del propietario del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado, son:

- a.1) El aprovechamiento urbanístico al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en un sector, será el que resulte de aplicar a su superficie el 90 % del aprovechamiento tipo del área de reparto.
- a.2) En el sistema de compensación, a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.
- a.3) En el sistema de cooperación, a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.
- a.4) En el sistema de expropiación por gestión indirecta, a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.
- a.5) Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización

b) Deberes. Los deberes del propietario del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado, son:

- b.1) Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial, cuando se trate de un Sector sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.
- b.2) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.
- b.3) Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución.
- b.4) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.
- b.5) Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.
- b.6) Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.
- b.7) Además de la urbanización genérica del apartado anterior, financiar los gastos que proporcionalmente se impongan en los distintos Sectores, para la ejecución de infraestructuras y dotaciones generales o locales, exteriores o interiores, y cualesquiera otras cargas suplementarias que se impongan, pudiendo comprender también las de instalaciones y edificaciones, cuando se prevea expresamente en los ámbitos de actuación, todo ello de conformidad con lo establecido en los art. 113.j y 86.d de la LOUA.

Para asegurar el cumplimiento de este deber, así como que dicho cumplimiento se realice de modo que se cumpla el principio general de la justa equidistribución, se establece una participación en la financiación de los costes de urbanización referidos anteriormente, y reseñados igualmente en el art. 4.2.12.3 equivalente al producto de aplicar al aprovechamiento subjetivo el 15% del valor de la unidad de



aprovechamiento urbanizada, definida y valorada a razón de 351 €/U.A. , lo que da como resultado 52,65 €/U.A. Este importe tendrá una reducción del 50% en aquellos ámbitos urbanísticos situados fuera del núcleo principal, según se define en la Memoria del presente PGOU.

El referido importe (52,65 €/U.A. ó 26,33 €/U.A. según el caso) será objeto de actualización anual, bien aplicando los índices de actualización publicados anualmente, o bien realizando una nueva tasación del valor del aprovechamiento urbanístico considerado.

- b.8) Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.
- b.9) Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
- b.10) Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
- b.11) Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
- b.12) Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
- b.13) De igual forma será exigible la financiación de la ejecución de los Sistemas Generales interiores del ámbito a aquellos sectores que cuenten en el cálculo del Aprovechamiento Medio y Objetivo con un Coeficiente de Urbanización inferior a uno (1).

#### **Art. 11.1.9. Régimen del suelo urbanizable ordenado.**

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

2. En la categoría de suelo urbanizable ordenado transitorio, las cesiones de terrenos a favor del Municipio o Administración actuante comprenden:

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

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

4. De igual modo, quedan prohibidas las obras de edificación antes de la culminación de las obras de urbanización salvo en los supuestos de realización simultánea siempre que se cumplimenten los requisitos y condiciones establecidos en el artículo 9.2.9.

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

6. Se considera que a todos los efectos se incorporan al desarrollo del suelo las correcciones y su grado de cumplimiento que se establecieron en el momento de la aprobación del desarrollo del planeamiento correspondiente en materia de Vías Pecuarias.

#### **Art. 11.1.10. Ejecución del suelo urbanizable ordenado.**

- 1. Salvo determinación en contrario en las fichas individualizadas de cada una de las actuaciones urbanísticas, el ámbito de cada sector del suelo urbanizable ordenado coincidirá con el de la unidad de ejecución.
- 2. La gestión de la unidad de ejecución se realizará por el sistema de actuación establecido en cada caso.

#### **Art. 11.1.11. Régimen del suelo urbanizable sectorizado.**

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable sectorizado, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional.

2. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado sin la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.
3. No se podrá edificar en los sectores del suelo urbanizable sectorizado hasta tanto se hayan cumplido los siguientes requisitos:
  - a) Aprobación definitiva del correspondiente Plan Parcial y Proyecto de Urbanización.
  - b) No se hayan cumplidos los trámites del sistema de actuación que corresponda.
  - c) Aprobación del Proyecto de Reparcelación.
  - d) Ejecución de las obras de urbanización.
4. Una vez aprobado definitivamente el Plan Parcial los terrenos tendrán la consideración de suelo urbanizable ordenado, siendo de aplicación el régimen propio de esta categoría de suelo expuesto en el artículo anterior.

#### **Art. 11.1.12. Ejecución del Suelo Urbanizable Sectorizado.**

1. En el Suelo Urbanizable Sectorizado, el ámbito del Sector se corresponderá con el ámbito de la unidad de ejecución.
2. No obstante lo anterior, el Plan Parcial que ordene detalladamente el Sector pueda establecer, de forma justificada, más de una unidad de ejecución en su seno. No podrán delimitarse, dentro de un mismo sector, unidades de ejecución cuyas diferencias de aprovechamiento medio entre sí sean superiores al quince por ciento (15%).
3. El Plan Parcial determinará el sistema de actuación de cada unidad de ejecución sin perjuicio de que pueda alterarse con posterioridad conforme a las previsiones de estas Normas.

## **CAPÍTULO SEGUNDO**

### **EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO**

#### **Art. 11.2.1. Definición.**

1. Constituye el Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS), el restante suelo apto para urbanizar del Municipio atendiendo a sus características naturales, su capacidad de integración de usos urbanísticos así como a las exigencias de un crecimiento racional y sostenible, cuya ordenación no se establece con carácter suficiente, ni se sectoriza en ámbitos para su desarrollo preciso, sin perjuicio de que se proceda a su delimitación a los simples efectos de su identificación y diferenciación respecto a las demás clases y categorías de suelo así como para establecer su régimen de incompatibilidades de uso. Este suelo, que no es necesario para conseguir las previsiones normales del Plan a corto plazo, se entiende imprescindible para dar cobertura a demandas a medio y largo plazo por lo que podrá tener un desarrollo anticipado en cualquier momento del periodo de vigencia del Plan General siempre que se cumplan las condiciones de sectorización establecidas.

2. Su localización se justifica, fundamentalmente, en aquellas áreas de reserva o expansión inmediata del entorno del Suelo Urbano o Urbanizable que permiten dirigir, cerrar o completar con unidades semiautónomas el crecimiento urbano, en un proceso racionalizador de ocupación del espacio de influencia de éste.
3. La delimitación de todo el Suelo Urbanizable No Sectorizado se señala en el plano de clasificación, indicándose en las normas particulares los usos incompatibles, así como los condicionantes previos que se derivan de la estructura general y orgánica establecida por el presente Plan General para su desarrollo.
4. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización se deberá incorporar la justificación de la delimitación del ámbito sectorizado que deba ser objeto de desarrollo urbanístico debiéndose garantizar que constituya una unidad urbanística integrada, todo ello en caso de que no se opte por integrar en un único Plan de Sectorización la totalidad de este suelo.

#### **Art. 11.2.2. Condiciones urbanísticas generales para la sectorización.**

1. Podrá iniciarse el desarrollo del Suelo Urbanizable No Sectorizado en cualquier momento del periodo de vigencia del Plan General siempre que se encuentre garantizada la conexión, en óptimas condiciones de funcionamiento, a las redes generales de los servicios infraestructurales de abastecimiento, saneamiento y energía eléctrica. En todo caso corresponderá al Ayuntamiento la valoración de la oportunidad de proceder a la iniciación del proceso de transformación urbanística teniendo presente tanto el cumplimiento de los condicionantes establecidos en estas Normas como los mayores beneficios que para el interés público se derivan de ello. A tal fin los propietarios podrán incorporar en la propuesta de iniciativa para la formulación del Plan de Sectorización aquellas mejoras que para el Patrimonio Municipal del Suelo se puedan derivar en caso de aceptación de la misma.
2. La delimitación del ámbito de los Planes de Sectorización en la totalidad del SUNS, para su adecuada inserción en la estructura urbana del Plan, se decidirá de tal forma que no se dejen superficies residuales de SUNS, entre estos y el Suelo Urbano o el Urbanizable, cuyas dimensiones, estructura y usos o actividades, por su marginalidad o inadecuada estructuración resultante, no permitan el desarrollo ulterior de éstas mediante otros Planes de Sectorización en unidades urbanísticas integradas autosuficientes; procediéndose necesariamente a la incorporación integradora de tales áreas residuales en el mismo Plan de Sectorización.
3. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización., la Administración Municipal podrá determinar el sistema de ejecución y la forma de gestión del mismo. Igualmente, fijará el porcentaje mínimo de viviendas sometidas a algún régimen de protección con respeto a las determinaciones mínimas establecidas en estas Normas así como el aprovechamiento urbanístico que debe integrarse en el Patrimonio Municipal del Suelo conforme a las exigencias de la legislación urbanística vigente en el momento de su aprobación, así como en su caso de la aceptación de las mejoras propuestas por el agente promotor de la actuación.
4. Sólo nacerá el derecho a la transformación este suelo para los propietarios, tras los acuerdos de formulación del Plan de Sectorización que decida su desarrollo por el sistema de compensación y de aprobación definitiva del Plan de Sectorización. En todo caso, el Ayuntamiento se reserva la facultad de decidir el sistema de ejecución en el acuerdo de formulación.

5. Los Planes de Sectorización deben estar sometidos a Evaluación Ambiental, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 7/2007 de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental, o normativa que la sustituya o complemente.

**Art. 11.2.3. Relación de los ámbitos en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.**

1. Los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado establecidos en el presente Plan General son:

- Área I – Río Viejo
- Área II – La Corta
- Área III – Montealegre
- Área IV – La Catalana
- Área V – El Juncal II
- Área VI – Guadalcaçín II
- Área VII – Torrox
- Área VIII – Prados de Montealegre
- Área IX – La Jerezana
- Área X – Garrapilos
- Área XI – Cerro del Moro – Rancho Colores

**Art. 11.2.4. Los Usos Globales incompatibles en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.**

En el Suelo Urbanizable No Sectorizado establecido por el presente Plan General tienen la consideración de usos incompatibles los que se marcan en las fichas individualizadas de cada área.

**Art. 11.2.5. Los Usos globales permitidos en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.**

Los usos globales permitidos en los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado establecidos en el presente Plan General para que el oportuno Plan de Sectorización determine su posible implantación son todos aquellos previstos en el Título VI de las Normas Urbanísticas que no se encuentren incluidos entre los usos incompatibles establecidos en las fichas individualizadas.

**Art. 11.2.6. Limitaciones.**

Las exigencias mínimas de planeamiento, que deberá respetar el Plan de Sectorización, son las especificadas en el presente Plan con carácter general para este tipo de instrumentos de ordenación en el Título II y en el presente Capítulo, además para cada ámbito, se ajustarán a las determinaciones establecidas en los planos de ordenación y en las fichas individualizadas que se incluyen en el Anexo de las presentes Normas Urbanísticas.

**Art. 11.2.7. Incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo.**

Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable No Sectorizado, son susceptibles de incorporarse al Patrimonio Municipal del Suelo, previa delimitación de su área, mediante la expropiación forzosa.

**Art. 11.2.8. Facultades de los propietarios de terrenos clasificados como urbanizable no sectorizado.**

1. Los propietarios de terrenos que pertenezcan al Suelo Urbanizable No Sectorizado, les corresponde las siguientes facultades:

- a) El derecho de formular al Municipio consulta no vinculante sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del Municipio, a las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible.

El plazo máximo para responder a la consulta realizada es de tres meses, entendiéndose el silencio en sentido negativo. La consulta únicamente tendrá alcance informativo y no vincula a la Administración, que se reserva su decisión para pronunciarse en el procedimiento específico de formulación y aprobación del Plan de Sectorización.

- b) El derecho a la iniciativa para promover su transformación, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado. El ejercicio eficaz de este derecho requiere en todo caso la aprobación del Plan de Sectorización. Hasta tanto, el derecho a la iniciativa coincidirá exclusivamente con la facultad de la presentación de la previa propuesta de delimitación del correspondiente ámbito para su tramitación y aprobación, que deberá realizarse a modo de Avance de Ordenación, en la que se justifique la oportunidad y conveniencia de su formulación, su adecuación al modelo de crecimiento urbano del municipio y a las exigencias establecidas en las normas particulares para cada ámbito. Para la válida tramitación de la propuesta será necesario acuerdo municipal de formulación que en ningún caso implicará derecho a la aprobación del Plan de Sectorización.

**Art. 11.2.9. Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado.**

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

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

2. Una vez aprobado el Plan de Sectorización, el régimen de aplicación será el correspondiente al del suelo urbanizable sectorizado, o en su caso, ordenado si se incorpora la ordenación pormenorizada completa en aquél.

#### Art. 11.2.10. Áreas del Suelo Urbanizable no Sectorizado en el PGOU de Jerez

Las Áreas de Suelo Urbanizable no Sectorizado son:

##### ÁREA I – RÍO VIEJO

Descripción: Situada al sur del núcleo principal, entre el Sector “Pino Solete”, la salida sur del ferrocarril que lo separa del Polígono El Portal, la Carretera de La Corta y el Sistema General de La Granja-Santa Teresa.

Superficie aproximada: 582.724 m<sup>2</sup>

Determinaciones propias de la ordenación estructural:

- **Usos incompatibles con esta categoría de suelo en este área:** Uso Primario, (Global “a”). Uso industrial con una edificabilidad superior al 10% de la total que se establezca para el área.

- **Condiciones para proceder a su sectorización:** Iniciada urbanización del API “Pago Solete”. Al estar afectada la presente Área I por el YACIMIENTO 14 (Las Pedreras), según se indica en el listado de Yacimientos Arqueológicos recogido en el Plano 4 de Ordenación Estructural del Término Municipal, será siempre necesaria la realización de actividad arqueológica previa, consistente en sondeos arqueológicos y/o excavación en extensión en función del tipo de obra aprobado y del grado de conocimiento del potencial arqueológico del yacimiento arqueológico. Dicha actividad, sujeta a la legislación vigente, tendrá que ser ejecutada por un técnico-arqueólogo quien deberá, junto con los técnicos municipales en materia de patrimonio cultural, proponer las medidas adecuadas para compatibilizar el proyecto de obra con la integración de los restos, siempre que estos cuenten con un valor contextual y grado de conservación aceptables. Dicha propuesta será elevada a la Consejería de Cultura para su aprobación.

Así mismo y dado que en el interior del Área se encuentra un tramo de la traza de la Cañada de Pino Solete, en el desarrollo se integrará la superficie equivalente de esta vía pecuaria como suelo público asociado, sistema general de espacios libres.

- **Condiciones que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal:** La ordenación que se plantee deberá estar en continuidad con la planteada en el Sector “Pino Solete”, debiendo continuar el vial parque hasta la Carretera de La Corta, en la que se deberá resolver el nudo de acceso.

- **Criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización:** Los sistemas generales de espacios libres y equipamientos, que en su cuantificación coincidirán con la media de lo asignado para los sectores del SUS, se ubicarán cerrando el Sistema General de La Granja-Santa Teresa hacia la Carretera de La Corta. En el caso de la vía pecuaria se proyectará su continuidad como espacio libre de lo que se disponga en el Sector “Pago Solete”.

Indicaciones no vinculantes para su desarrollo: Para cumplir las condiciones que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, los porcentajes de dotaciones (zonas verdes y equipamientos) deberían ser idénticos a los indicados en el Sector “Pino Solete”.

##### ÁREA II – LA CORTA

Descripción: Situada al sudoeste del núcleo principal, entre la zona de Pago Solete Bajo, con la que delimita al norte, y la Carretera de la Corta, colindando al oeste con el Parque de Santa Teresa y al este con el espacio libre de protección del Monasterio de La Cartuja.

Superficie aproximada: 272.421 m<sup>2</sup>

Determinaciones propias de la ordenación estructural:

- **Usos incompatibles con esta categoría de suelo en este área:** Uso Primario, (Global “a”), Usos Industriales: b1 (gran industria), b2 (pequeña industria)

- **Condiciones para proceder a su sectorización:** Iniciada urbanización del API “Pago Solete”.

- **Condiciones que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal:** La ordenación que se plantee deberá apoyarse al norte en el nuevo anillo viario propuesto que la separa de Pago Solete Bajo, aprovechando las pendientes con vistas al Valle del Guadalete y la proximidad del Parque Periurbano para desarrollar un crecimiento con buenas cualidades paisajísticas y ambientales.

La estructuración del área se planteará a partir del vial norte mencionado y de un vial de borde con Santa Teresa, completando el parque y las conexiones con este con las zonas verdes locales propuestas.

- **Criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización:** Los sistemas generales de espacios libres y equipamientos, que en su cuantificación coincidirán con la media de lo asignado para los sectores del SUS, se ubicarán en continuidad con Santa Teresa, incluyendo tanto la casa como el cortijo de la torre catalogados y que evidentemente deberán conservarse.

Indicaciones no vinculantes para su desarrollo: Para cumplir las condiciones que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, la edificabilidad no debería superar un índice de 0,25 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>. El porcentaje mínimo de superficie destinada a zonas verdes públicas incluidos sistemas generales debería ser del 25% s/superficie bruta del área.

##### ÁREA III – MONTEALEGRE

Descripción: Situada al este del núcleo principal, linda con los Sectores Montealegre I y II, con el ARI del mismo nombre y el suelo no urbanizable.

Superficie aproximada: 476.207 m<sup>2</sup>

Determinaciones de la ordenación estructural:

- **Usos incompatibles con esta categoría de suelo en este área:** Uso Primario, (Global “a”).  
Uso industrial con una edificabilidad superior al 10% de la total que se establezca para el área.

- **Condiciones para proceder a su sectorización:** Urbanización concluida de los Sectores Montealegre I y II.

- **Condiciones que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal:** La ordenación que se plantee deberá estar en continuidad con la planteada en los Sectores Montealegre I y II y con la del ARI del mismo nombre, debiendo recoger la continuidad de los viales estructurantes norte-sur de dicho ARI.

Esta ordenación tendrá como premisa fundamental el mantenimiento e integración en la nueva trama del caserío existente cuando ésta sea de primera vivienda.

- **Criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización:** Los sistemas generales de espacios libres y equipamientos, que en su cuantificación coincidirán con la media de lo asignado para los sectores del SUS, se ubicarán en posiciones en las que esté asegurada su accesibilidad y funcionalidad.

#### **ÁREA IV – LA CATALANA**

Descripción: Situada al este del núcleo principal, en continuidad con el suelo urbano de “El Pimiento” y separada por la carretera de Cortes del Cementerio Municipal.

Superficie aproximada: 606.599 m<sup>2</sup>

Determinaciones propias de la ordenación estructural:

- **Usos incompatibles con esta categoría de suelo en este área:** Residencial en todas sus categorías.

- **Condiciones para proceder a su sectorización:** Establecimiento de la necesidad de desarrollo de suelo de Actividades Económicas por parte de los organismos municipales competentes.

- **Condiciones que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal:** La ordenación que se plantee deberá resolver la continuidad con las tramas existentes en su entorno, así como los accesos desde la carretera de Cortes que permitan una optimización del uso de actividades económicas previsto.

- **Criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización:** En el límite oeste y en continuidad con el Parque de La Canaleja se ubicará una zona verde pública con una superficie mínima que garantice la protección del arroyo y que coincida con la media de lo asignado para los sectores del SUS.

Indicaciones no vinculantes para su desarrollo: Para cumplir las condiciones que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, la edificabilidad del área no debería superar a la marcada para los Sectores del SUS con uso idéntico.

#### **ÁREA V – EL JUNCAL.2 (FINCA SANTIAGO)**

Descripción: Situada en la zona este del núcleo principal, se delimita al norte por el Sector “Mirabal” del SUS, al oeste por el Cementerio Municipal, al sur por la Carretera de Cortes y al este por la Cañada de Albaladejo.

Superficie aproximada: 529.382 m<sup>2</sup>

Determinaciones propias de la ordenación estructural:

- **Usos incompatibles con esta categoría de suelo en este área:** Uso Primario, (Global “a”).  
Uso industrial con una edificabilidad superior al 10% de la total que se establezca para el área.

- **Condiciones para proceder a su sectorización:** Urbanización concluida del Sector “Mirabal” e iniciado el planeamiento de desarrollo de, al menos, el 50% del suelo urbanizable sectorizado de uso residencial de núcleo principal.

- **Condiciones que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal:** La ordenación que se plantee estará en continuidad con la planteada en el Sector “Mirabal”, debiendo incluir el nuevo trazado con la mejora de la Carretera “del 5 al 5”.

- **Criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización:** Se dispondrá una franja de protección del uso residencial alrededor del Cementerio que se imponga por Ley, integrada por un sistema general de espacios libres que en superficie coincidirá con la media de lo asignado para los sectores del SUS.

Indicaciones no vinculantes para su desarrollo: Para cumplir las condiciones que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, los porcentajes de dotaciones (zonas verdes y equipamiento), debieran ser idénticos a los marcados para el Sector “Mirabal”.

#### **ÁREA VI – GUADALCACÍN.2**

Descripción: Situada en la zona norte del núcleo principal, se delimita por la Variante Norte Autopista-Aeropuerto, el núcleo de Guadalcaçín y el Sector de SUS del mismo nombre.

Superficie aproximada: 179.190 m<sup>2</sup>

Determinaciones propias de la ordenación estructural:

- **Usos incompatibles con esta categoría de suelo en este área:** Uso Primario, (Global “a”),  
Usos Industriales: b1 (gran industria), b2 (pequeña industria)

- **Condiciones para proceder a su sectorización:** Urbanización concluida del Sector “Guadalcaçín” e iniciado el planeamiento de desarrollo de los Sectores “Pago de Lima” y “Abiertas de Caulina”.

- **Condiciones que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal:** La ordenación que se plantee estará en continuidad con la planteada en el Sector “Guadalcaçín” y con la trama urbana de dicho núcleo.

- **Criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización** Se establecerán sistemas generales de espacios libres que protejan a la Variante Norte con una superficie mínima que coincida con la media de lo asignado para los sectores del SUS.

Indicaciones no vinculantes para su desarrollo: Para cumplir las condiciones que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, las determinaciones urbanísticas y porcentajes de dotaciones deberían ser idénticas a las del Sector “Guadalcaçín”.

### **ÁREA VII – TORROX**

Descripción: - Situada al sur del núcleo principal, ocupa la franja limitada al oeste por la Higuera de Pozo Nuevo que la separa del Campo de Golf Municipal y la salida Sur de la N-IV, al sur con la Cañada del Carrillo, al este con el Polígono Industrial “El Portal” y el suelo no urbanizable, y al norte con la Laguna de Torrox y el Sistema General del mismo nombre.

Superficie aproximada: 2.664.090 m<sup>2</sup>

Determinaciones propias de la ordenación estructural:

- **Usos incompatibles con esta categoría de suelo en este área:** Uso Primario, (Global “a”), Usos Industriales: b1 (gran industria), b2 (pequeña industria)

- **Condiciones para proceder a su sectorización:** Inclusión del Área como de Oportunidad en el POT Bahía de Cádiz-Jerez, o puesta en marcha con planeamiento de desarrollo aprobado de, al menos, el 50% de los Sectores del Suelo urbanizable Sectorizado del Núcleo Principal y urbanización concluida del Sistema General “Torrox” y puesta en funcionamiento del vial de conexión este-oeste con el Polígono Industrial, pudiendo ejecutarse anticipadamente por el área.

Al estar afectada la presente Área por el YACIMIENTO 10 (Higuera de las Coles – Viña Bea), según se indica en el listado de Yacimientos Arqueológicos recogido en el Plano 4 de Ordenación Estructural del Término Municipal, será siempre necesaria la realización de actividad arqueológica previa, consistente en sondeos arqueológicos y/o excavación en extensión en función del tipo de obra aprobado y del grado de conocimiento del potencial arqueológico del yacimiento arqueológico. Dicha actividad, sujeta a la legislación vigente, tendrá que ser ejecutada por un técnico-arqueólogo quien deberá, junto con los técnicos municipales en materia de patrimonio cultural, proponer las medidas adecuadas para compatibilizar el proyecto de obra con la integración de los restos, siempre que estos cuenten con un valor contextual y grado de conservación aceptables. Dicha propuesta será elevada a la Consejería de Cultura para su aprobación

- **Condiciones que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal:** La ordenación que se plantee deberá configurar el límite sur de la ciudad, articulando la zona a nivel viario con sus colindantes, especialmente con el Polígono El Portal, creando de esta forma alternativas viarias este-oeste de las que hoy la ciudad carece.

El desarrollo del área deberá prever las conexiones con las zonas colindantes con remodelación del viario preexistente hasta adecuarlo a los nuevos requerimientos.

La ordenación deberá adaptarse a la topografía existente o alterarla levemente evitando la aparición de taludes y pendientes excesivas, debiendo respetar en cualquier caso la topografía en la zona verde principal.

- **Criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización:** En la ordenación deberá plantearse un gran sistema general de espacios libres públicos en la zona de separación con el polígono El Portal cuya superficie nunca será menor a la media de lo asignado para los sectores del SUS.

Indicaciones no vinculantes para su desarrollo: Para cumplir las condiciones que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, el viario estructurante debería ser del tipo III (31 m) en el límite oeste completando lo existente y del tipo IV (22 m) en el límite sur.

### **ÁREA VIII – PRADOS DE MONTEALEGRE**

Descripción: Situada al este del núcleo principal, linda con El Sistema General de Espacios Libres y Equipamientos de “Montecastillo” y el suelo urbano del mismo nombre, ubicándose en los que han sido denominados como “Huertos Familiares” en el planeamiento anterior, albergando numerosas viviendas, principalmente de segunda residencia.

Superficie aproximada: 828.555 m<sup>2</sup>

Determinaciones propias de la ordenación estructural:

- **Usos incompatibles con esta categoría de suelo en este área:** Uso Primario, (Global “a”), Usos Industriales: b1 (gran industria), b2 (pequeña industria).

- **Condiciones para proceder a su sectorización:** Puesta en uso del Sistema General “Montecastillo” e iniciativa contrastada, solvente y mayoritaria de los propietarios.

- **Condiciones que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal:** La ordenación que se plantee deberá estar en continuidad con la planteada en el Sistema General y la existente en el suelo urbano contiguo. Esta ordenación tendrá como premisa fundamental el mantenimiento e integración en la nueva trama del caserío existente cuando ésta sea de primera vivienda.

- **Criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización:** Los sistemas generales de espacios libres y equipamientos, que en su cuantificación al menos coincidirá con la media de lo asignado para los sectores del SUS, se ubicarán en continuidad con los colindantes asegurando su accesibilidad.

Indicaciones no vinculantes para su desarrollo: Para cumplir las condiciones que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, deberían fijarse como determinaciones máximas, (edificabilidad, densidad de viviendas, tipologías, etc...) las que

en su día tuvieron los sectores 12-13 “Montecastillo”, actualizadas con las obligaciones dimanantes de la LOUA.

### **ÁREA IX – LA JEREZANA**

Descripción: Situada al norte del núcleo principal, en el acceso al aeropuerto y a ambos márgenes de la carretera que une este sistema general con la A-4.

Superficie aproximada: 540.959 m<sup>2</sup>

Determinaciones propias de la ordenación estructural:

- **Usos incompatibles con esta categoría de suelo en este área:** Residencial en todas sus categorías.

- **Condiciones para proceder a su sectorización:** Establecimiento de la necesidad de desarrollo de suelo de Actividades Económicas por parte de los organismos municipales competentes.

- **Condiciones que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal:** La ordenación que se plantee deberá resolver convenientemente la sección y los frentes del acceso al aeropuerto, así mismo deberá tener en cuenta la implantación del apeadero ferroviario y tomarlo como uno de los alicientes funcionales de esa ordenación; permitiendo con todo ello una optimización del uso de actividades económicas previsto.

- **Criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización:** Los sistemas generales de espacios libres y equipamientos, que en su cuantificación al menos coincidirá con la media de lo asignado para los sectores del SUS SUS, se ubicarán en posiciones en las que esté asegurada su accesibilidad y funcionalidad.

Indicaciones no vinculantes para su desarrollo: Para cumplir las condiciones que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, la edificabilidad del área no debería superar a la marcada para los Sectores del SUS con uso idéntico.

### **ÁREA X – LA BARCA-GARRAPILOS**

Descripción: Situada en la zona noroeste del núcleo de La Barca de la Florida, se delimita al este por el Sector “Garrapilos I”, al sur por la carretera de Cortes de acceso al núcleo, al oeste por el sector de uso de actividades económicas de Garrapilos y al norte por el suelo no urbanizable.

Superficie aproximada: 40.600 m<sup>2</sup>

Determinaciones propias de la ordenación estructural:

- **Usos incompatibles con esta categoría de suelo en este área:** Uso Primario, (Global “a”), Usos Industriales: b1 (gran industria), b2 (pequeña industria)

- **Condiciones para proceder a su sectorización:** Urbanización concluida del Sector “Garrapilos-I”.

- **Condiciones que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal:** La ordenación que se plantee estará en continuidad con la trama urbana del Sector “Garrapilos I”, debiendo integrar y ejecutar los viales perimetrales grafiados.

- **Criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización:** Los sistemas generales de espacios libres y equipamientos, que en su cuantificación al menos coincidirán con la media de lo asignado a los sectores del SUS, se ubicarán en posiciones en las que esté asegurada su accesibilidad y funcionalidad.

Indicaciones no vinculantes para su desarrollo: Para cumplir las condiciones que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, el área debería tener con idénticas condiciones y porcentajes que el Sector “Garrapilos-I”, debiendo ser así mismo, idénticos los porcentajes de dotaciones.

### **ÁREA XI – CERRO DEL MORO-RANCHO COLORES**

Descripción: Situada en la zona sudoeste del núcleo principal, se delimita al sudeste por la salida sur, hacia el Puerto de Santa María y la Bahía de Cádiz, de la A-4, al oeste por la variante de esta misma vía y al norte por la Cañada de Guadabaja que la separa del suelo urbano no consolidado del Rancho del Raho.

La clasificación como urbanizable no sectorizado de este suelo tiene su justificación en el Convenio firmado el 19 de diciembre de 2007 entre la Junta de Andalucía y el Ayuntamiento de Jerez de la Frontera, en el que en su punto VIII se marca que “... en el Plan General se procederá a la delimitación de una Reserva de Terrenos en Suelo No Urbanizable, para la ampliación de los Patrimonios Públicos de Suelo, con el destino de promover mayoritariamente viviendas protegidas. Los suelos incluidos en la reserva de terrenos están clasificados como No Urbanizable, tienen una superficie aproximada de 300 H<sup>a</sup> en el paraje denominado Cerro del Moro y Rancho Colores, con una capacidad estimada en 9.000 viviendas protegidas”.

Superficie aproximada: 3.062.234 m<sup>2</sup>

Determinaciones propias de la ordenación estructural:

- **Usos incompatibles con esta categoría de suelo en este área:** Uso Primario, (Global “a”). Uso industrial con una edificabilidad superior al 12% de la total que se establezca para el área.

- **Condiciones para proceder a su sectorización:** Dada la vocación de dotación masiva de vivienda protegida de acuerdo con el convenio firmado, la transformación urbanística de los terrenos se podrá producir en el momento y por los procedimientos que la Administración Autónoma estimen oportunos.

- **Condiciones que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal:** Dada la importancia superficial y la capacidad de acogida de la actuación que se prevé, la ordenación que se plantee deberá resolver adecuadamente y de acuerdo a las características de cada documento de desarrollo urbanístico, entre otros, los siguientes aspectos:

- o Integración de la ordenación con la trama urbana de la ciudad existente, especialmente en lo referente a la accesibilidad del área respecto a los sistemas generales viarios de primer orden y a la movilidad tanto interna como de la ciudad respecto al área.
- o Faseado realista de la actuación, que garantice el funcionamiento de cada una de las fases desde la puesta en carga de la primera de las mismas.
- o Estudio específico de la movilidad de la zona respecto a los transportes públicos y los medios de transportes no motorizados, (itinerarios peatonales y ciclistas).
- o Estudio paisajístico de la implantación y adecuación de la misma a las especiales características topográficas del área.
- o Estudio pormenorizado de infraestructuras de abastecimiento, (eléctrico, agua, telefonía, gas natural, telecomunicaciones, etc) y saneamiento que requerirá la actuación, con especial atención a su faseado y costes.
- o Adecuado tratamiento de los espacios libres y zonas verdes públicas adaptándose las mismas a las características topográficas y a los requerimientos de una jardinería realmente adecuada al clima de la zona y los recursos disponibles, debiendo procederse a un estudio de las posibilidades de reutilización de aguas residuales para riego.
- o Estudio de requerimientos de dotaciones y equipamientos, debiéndose contemplar, dado el actual grado de aislamiento de la zona respecto de la ciudad existente, no solo la reserva de suelos sino también cuando fuera preciso la ejecución de esos equipamientos.
- o Adecuación de las tipologías a implantar a los estudios antes mencionados, especialmente a los de implantación respecto a la topografía y al paisaje urbano resultante.

**- Criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización:** Los sistemas generales de espacios libres y equipamientos, que en su cuantificación al menos coincidirá con la media de lo asignado para los sectores del SUS, se ubicarán en posiciones en las que esté asegurada su accesibilidad y funcionalidad.

Indicaciones no vinculantes para su desarrollo: Para cumplir las condiciones que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, el uso dominante debiera ser el residencial, con un máximo de un 88% de la edificabilidad total destinada a este uso y un mínimo del 12% de esa edificabilidad total destinado a terciario y, en su caso si se estimara oportuno, a actividades económicas.

De esa edificabilidad destinada a uso residencial, un mínimo del 60% deberá ir destinada a viviendas de protección oficial, que representarán un mínimo del 62% del número total de viviendas.

## CAPÍTULO TERCERO

### TRATAMIENTO DE LAS VÍAS PECUARIAS EN DESARROLLOS DE SUELOS URBANIZABLES

#### **Art. 11.3.1. Vías Pecuarias afectadas por desarrollos de suelos urbanizables**

Los desarrollos de suelos urbanizables de cualquier clase que contengan o afecten a Vías Pecuarias, deberán solicitar el deslinde, a instancia de parte, si estas no estuvieran deslindadas, debiendo dar solución a la continuidad de la vía, mediante trazado alternativo viable, que garantice la integridad superficial sobre Suelo No Urbanizable de Especial Protección o manteniendo el trazado actual, diferenciando el mismo del sector e integrándolo como Sistema General de Espacios Libres, sin que su superficie signifique una merma respecto a la que se establezca como mínima de espacios libres públicos en el sector. Para aquellos sectores del SUS en los que exista afección por Vías Pecuarias no deslindadas, la superficie afectada por la misma quedará excluida de la del sector a efectos del cómputo de la edificabilidad.