# PLIEGO DE PRESCRIPCIONES TÉCNICAS QUE HA DE REGIR PARA LA REDACCIÓN DE LAS FASES DE APROBACIÓN PROVISIONAL Y DEFINITIVA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE UTRERA

**Procedimiento: NEGOCIADO SIN PUBLICIDAD**

## INDICE


- **FASES DEL TRABAJO.**

  1. INFORMACIÓN Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA. INFORME DE ALEGACIONES.
  2. DOCUMENTO APTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL.
  3. DOCUMENTO DEL CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN Y TEXTO COMPLETO DEL PLAN GENERAL.

- **CONTENIDO SUSTANTIVO Y DOCUMENTAL SEGÚN FASES DE REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN.**

  - DOCUMENTO DE PLAN GENERAL.

- **PRESUPUESTO. PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS. FORMA DE PAGO.**

# ¬ FASES DEL TRABAJO.

El trabajo se desarrollará de acuerdo con la siguiente metodología general y fases operativas:

1. INFORMACIÓN Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA. INFORME DE ALEGACIONES.
2. DOCUMENTO APTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL.
3. DOCUMENTO DEL CUMPLIMIENTO DE RESOLUCIÓN Y TEXTO COMPLETO DEL PLAN GENERAL.

## 1. INFORMACIÓN Y PARTICIPACIÓN PÚBLICA. INFORME DE ALEGACIONES.

Con la Aprobación Inicial se abre un período de exposición pública durante el cual debe producirse la definitiva contrastación social de las soluciones de planeamiento que se concretarán en la formulación de alegaciones.

El anuncio de información pública del documento de planeamiento contiene manifestación expresa de que tiene por objeto, también, el Estudio de Impacto Ambiental, EsIA, a fin de facilitar la presentación de alegaciones y sugerencias específicas sobre la incidencia ambiental de las transformaciones urbanísticas y su agrupamiento en un bloque diferenciado.

Transcurrido este período, el adjudicatario analizará técnica y jurídicamente las alegaciones al documento de planeamiento; así como los condicionantes que puedan derivarse de la Declaración Previa que el Órgano Ambiental emita tras estudiar las alegaciones y sugerencias relativas al EsIA; y también de las procedentes de los informes y aportaciones del resto de las Administraciones o Instituciones.

En el correspondiente "Informe de Alegaciones" el adjudicatario incluirá las propuestas de modificaciones que se estimen oportunas, a fin de que sean resueltas por el organismo urbanístico competente.

## 2. DOCUMENTO APTO PARA APROBACIÓN PROVISIONAL.

Después de que por parte del organismo competente resuelva lo oportuno sobre las alegaciones, informes y aportaciones presentadas, se formalizará el documento apto para su Aprobación Provisional.

## 3. DOCUMENTO DEL CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN Y TEXTO COMPLETO DEL PLAN GENERAL.

Aprobado definitivamente el Plan General de Ordenación Urbanística, cuando proceda, se realizará la confección del documento de Cumplimiento de la Resolución con arreglo a la mencionada Resolución de aprobación definitiva.

En este caso, con posterioridad se elaborará un Texto Completo del Plan General de Ordenación Urbanística que refunda las determinaciones aprobadas en ambas Resoluciones.

# ¬ CONTENIDO SUSTANTIVO Y DOCUMENTAL SEGÚN FASES DE REDACCIÓN Y TRAMITACIÓN.

De acuerdo con el proceso de trabajo descrito anteriormente, si como consecuencia de las alegaciones formuladas y de la contestación a las mismas formuladas por el equipo adjudicatario de los trabajos de redacción, así como de los criterios municipales, se tuviera que redactar nuevo documento para su aprobación provisional, el contenido de dicho documento será el siguiente:

- **DOCUMENTO DE PLAN GENERAL.**

INDICE**:**

A. INTRODUCCIÓN.

B. MEMORIA GENERAL.
1. INTRODUCCIÓN. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES
2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO
   2.1. Las condiciones geográficas y socioeconómicas del territorio.
   2.2. Las condiciones derivadas de los antecedentes de planeamiento y de las diversas legislaciones sectoriales con incidencia en el territorio.
   2.3. La estructura urbana y la edificación.
   2.4. Estudio sobre la vivienda.
   2.5. Dotaciones: Espacios Libres y Equipamientos.
   2.6. Tráfico y Movilidad.
   2.7. Infraestructuras y Servicios.
   2.8. Valoración y diagnóstico de la problemática urbana.
3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA
   3.1. Descripción y justificación de la propuesta concreta de ordenación estructural efectuada, de la ordenación pormenorizada y de su cumplimiento y adecuación a la ordenación estructural, incluyendo información estadística de sus magnitudes, contemplando especialmente los siguientes aspectos:
      1. El modelo territorial propuesto.
      2. La red de Sistemas Generales.
      3. Descripción y justificación de la ordenación del Suelo Urbano y de las actuaciones previstas sobre el mismo.
      4. Descripción y justificación de la ordenación del Suelo Urbanizable.
      5. Justificación de las determinaciones propuestas en el Plan en materia de política de viviendas e intervenciónes en el mercado del suelo.
      6. Justificación de las determinaciones del Plan en el Suelo Clasificado como No Urbanizable.
      7. Justificación de las medidas de protección del Patrimonio Histórico.
      8. Justificación de la coherencia del Plan.
   3.2. Programación y la evaluación de los recursos.
4. MARCO PARCIPATIVO. RESULTADOS DE LOS PROCESOS DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA.

C. PLANOS.
   1. PLANOS DE INFORMACIÓN
   2. PLANOS DE ORDENACIÓN
      2.1. PLANOS DE ORDENACIÓN ESTRUCTURAL
         - Para todo el territorio municipal
         - Para el Suelo Urbano
         - Para el Suelo Urbanizable
         - Para el Suelo No Urbanizable
      2.2. PLANOS DE ORDENACIÓN COMPLETA
         Para el Suelo Urbano: .
         - En el Suelo Urbano Consolidado
            1. Preceptivos
            2. Potestativos
         2. En el Suelo Urbano No Consolidado
            1. Preceptivos
            2. Potestativos
         Para el Suelo Urbanizable
         - En el Suelo Urbanizable Ordenado
            1. Preceptivos
            2. Potestativos
         2. En el Suelo Urbanizable Sectorizado
            1. Preceptivos
            2. Potestativos
         3. En el Suelo Urbanizable No Sectorizado
            1. Preceptivos
            2. Potestativos
         Para el Suelo No Urbanizable
            1. Preceptivos
            3. Potestativos

D. NORMAS URBANÍSTICAS Y ORDENANZAS.
   1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES
      1. Preceptivas
      2. Potestativas
   2. DISPOSICIONES PARTICULARES PARA CADA CLASE DE SUELO
      - Suelo Urbano Consolidado:
         1. Preceptivas
         2. Potestativas
      - Suelo Urbano No Consolidado:
         1. Preceptivas
         2. Potestativas
      - Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado:
         1. Preceptivas
         2. Potestativas
      - Suelo Urbanizable No Sectorizado:
         1. Preceptivas
         2. Potestativas
      - Suelo No Urbanizable:
         1. Preceptivas
         2. Potestativas

3. FICHAS DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO Y/O DE GESTIÓN

E. CATÁLOGO DE BIENES PROTEGIDOS.
   a) Memoria descriptiva y justificativa
   b) Ficha de cada elemento

F. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

G. ANEXOS.

- SOBRE ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS
- SOBRE CUANTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES BÁSICAS DEL PLAN

La documentación citada deberá aportarse en formato papel, tamaño A3, (dos copias), y en formato digital. El documento en formato digital se realizará de acuerdo con lo establecido en el Anexo “Especificaciones Técnicas de entregas en formato digital” que se adjunta al presente Pliego.

## A. INTRODUCCIÓN

- Marco general

La Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía configura el Plan General como el instrumento que determina la ordenación urbanística general del municipio, estableciendo que sus contenidos deben desarrollarse de acuerdo con los principios de máxima simplificación y proporcionalidad según las características de cada municipio.

Sobre la base de esta directriz, el presente documento explicita el contenido de la documentación que debe incorporarse en los Planes Generales de Ordenación Urbanística de los municipios considerados de relevancia territorial.

El Decreto 150/2003, de 10 de junio, en desarrollo de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía concreta los criterios para la determinación de los municipios de relevancia territorial, según población (los mayores de 20.000 habitantes) y ámbitos territoriales (los pertenecientes a aglomeraciones urbanas y al espacio litoral). De acuerdo con ello, dentro de los municipios de relevancia territorial se integran municipios de muy diversa población (por ejemplo, el menor tiene 261 habitantes) y características. Por tanto, la aplicación de los contenidos establecidos en este Pliego debe modularse, para su simplificación, en los casos de los municipios de población menor o incluso mediana teniendo a su vez como referencia la estructura y los contenidos de los Pliegos de Prescripciones Técnicas elaborados por esta Consejería para el resto de municipios, menores o medios, que no son de relevancia territorial, a los que habría que añadir las determinaciones específicas de los municipios de relevancia territorial.

Los distintos documentos que componen el Plan General formarán un conjunto integrado, cuyas determinaciones se superponen y complementan para definir la ordenación integral del territorio en el ámbito municipal. Esta ordenación se concretará en las acciones estructurantes en el conjunto del territorio y en el núcleo o núcleos urbanos, así como en las relacionadas con el desarrollo urbano, y en la regulación pormenorizada del régimen urbanístico de cada una de las parcelas del municipio.

- Sobre la documentación.

El conjunto de determinaciones antes expresado se desarrollará a lo largo de una serie de documentos, escritos y gráficos, elaborados de acuerdo con lo establecido en los Artículos 8 y 19 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. De igual modo, se tendrá en cuenta las exigencias derivadas de los Artículos 37 al 42, ambos inclusive, del vigente Reglamento de Planeamiento Urbanístico que conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria Novena de la Ley 7/2002, sean compatibles con las contenidas en la Ley.

La documentación escrita se compone principalmente de la Memoria y las Normas Urbanísticas. Éstas se completan con una serie de Fichas, que particularizan el régimen urbanístico de áreas concretas (Sectores, Unidades de Ejecución, Áreas Urbanas, Ámbitos de planeamiento de desarrollo…), o detallan las acciones previstas y su programación temporal.

La documentación gráfica del Plan General se confeccionará sobre base cartográfica digitalizada, preferentemente la que estuviera elaborada por el Instituto Cartográfico de Andalucía o, en todo caso, de conformidad con los criterios adoptados por éste; procurando su compatibilidad e integración con la cartografía catastral, cuando se disponga de ella. Se editará a diferentes escalas como se expresa en los distintos apartados de este Pliego y según el detalle que requiera

la información y propuestas que en cada caso se contiene, y de acuerdo con lo expresado. Para la edición del documento podrán emplearse escalas menores con la finalidad de facilitar una visualización más amplia de los territorios.

El conjunto de la documentación correspondiente a cada fase se presentará tanto en soporte papel como en soporte informático.

En soporte papel, la documentación escrita se aportará en formato A3 y los planos en formato normalizado, con un máximo de A2, plegado en A3.

En soporte informático, la documentación escrita, así como las tablas, gráficos y otros documentos similares, se aportará en formato PDF y WORD.

A su vez, el articulado de las normas urbanísticas y el resto de la documentación integrada en ellas que forme parte del documento del Plan General que se aporte para su resolución sobre aprobación definitiva por los órganos urbanísticos de la Junta de Andalucía y que, por tanto, deba ser publicada tras su aprobación en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía, según el artículo 41.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, se aportará según los criterios aprobados en las Normas de presentación contenidas en la Resolución de 22 de abril de 1997 de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Presidencia “sobre la remisión en soporte magnético de disposiciones, anuncios, sentencias y demás documentos que hayan de publicarse en el Boletín Oficial de la Junta de Andalucía” publicada en el BOJA nº 51 de 3 de mayo de 1997, y aquellos otros en vigor.

Para la elaboración de la cartografía en soporte informático se tendrá en cuenta el Anexo “Especificaciones Técnicas de entregas en formato digital” que se adjunta al presente Pliego

De acuerdo con el Anexo los documentos correspondientes a las distintas fases de tramitación de los planes se elaborarán en formato digital, y las determinaciones básicas, que a continuación se indican, tendrán niveles de representación independientes (capas o denominación que corresponda según el sistema) de modo que puedan representarse y cuantificarse de forma diferenciada.

- CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y CATEGORÍAS

| | |
|---|---|
| Suelo Urbano | Consolidado |
| | No Consolidado |
| Suelo Urbanizable | Ordenado |
| | Sectorizado |
| | No Sectorizado |
| Suelo No Urbanizable | De Especial Protección por Legislación Específica |
| | De Especial Protección por Planificación Territorial o Urbanística |
| | Del Hábitat Rural Diseminado |
| | De Carácter Natural o Rural |

- SISTEMAS GENERALES (distinguiendo si tienen clasificación o son adscritos)

Sistema General de Comunicaciones (Red de tráfico y peatonal)
Sistema General de Espacios Libres

Sistema General de Equipamiento (docente, deportivo, socio-cultural, administrativo, comercial, sanitario, religioso, ...)
Sistema General, Otros

- USOS GLOBALES

Residencial
Industrial
Terciario
Turístico
Otros

- ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Plan Parcial
Plan Especial
Estudio de Detalle

- ÁMBITOS DE REPARTO O DE GESTIÓN

Área de Reparto
Área de Gestión Integrada
Sector (Plan Parcial)
Unidad de Ejecución

## B. MEMORIA GENERAL.

La Memoria General es el documento escrito que define los objetivos generales del Plan General, las conclusiones de la información urbanística elaborada, la justificación del modelo territorial elegido y las características del proyecto de futuro, así como aquellos aspectos parciales que, por su especial relevancia en el conjunto del Plan General, merecen destacarse de modo preferente. De igual forma, describirá los instrumentos de normativa, gestión, programación y financiación, que el Plan General proponga para la consecución de los objetivos planteados. La Memoria General incorporará asimismo un documento en el que se especifiquen las medidas u actuaciones desarrolladas para el fomento de la participación ciudadana, analizándose los resultados de éstas y de los procesos reglados de información pública del Plan General.

La Memoria General se compone de los siguientes documentos:

### 1. INTRODUCCIÓN. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.

Explicitará las razones fundamentales que justifican la necesidad y conveniencia de la formulación del nuevo planeamiento urbanístico general del municipio. Incluirá una breve reseña del proceso y metodología de redacción del documento y establecerá el planteamiento conceptual sobre el que se basa el Plan General.

### 2. INFORMACIÓN, ANÁLISIS Y DIAGNÓSTICO.

Teniendo en cuenta que el Pleno del Ayuntamiento en Sesión Ordinaria celebrada el día 13 de octubre de 2011, aprobó inicialmente el documento de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbanística de Utrera

Contendrá una síntesis de la información urbanística desarrollada, referida básicamente a las condiciones geográficas y socioeconómicas, a las previsiones y requerimientos derivados de las políticas sectoriales que condicionan el territorio objeto de ordenación; de igual modo se analizará, en este apartado, la ejecución del planeamiento urbanístico vigente en el municipio y las previsiones de los Planes Territoriales aprobados o en curso de aprobación. El análisis y diagnóstico se extenderá igualmente a todos aquellos aspectos que han servido para la comprensión de las problemáticas urbanísticas y el establecimiento de las determinaciones del Plan General.

En todo caso, la información urbanística elaborada para la confección de este documento deberá contemplar los siguientes aspectos:

**2.1 Las condiciones geográficas y socioeconómicas del territorio.**
Aspectos más relevantes que condicionen o determinen el uso del territorio y, en particular, los siguientes:

a) Encuadre territorial.
b) Características naturales del territorio como las geológicas, topográficas, climáticas, hidrológicas y otras. Esta información se expondrá y analizará por áreas homogéneas del territorio (litorales, de montaña, campiña, etc.)
c) Aprovechamiento actual o potencial de que sea susceptible, desde el punto de vista agrícola, forestal, ganadero, cinegético, minero y otros.
d) Usos presentes en el suelo, edificaciones e infraestructuras existentes.
e) Análisis de la diferente aptitud de los terrenos para su utilización urbana, identificando las

zonas de riesgos naturales (por erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones etc.) o en la que se de la presencia de riesgos derivados de usos y actividades generadores de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con otros usos, y que pudieran dificultar su ordenación y ocupación.

f) Valores de características territoriales, naturales, históricas, culturales o paisajísticas existentes en el ámbito del Plan. Con un apartado relativo al ámbito litoral en los municipios que corresponda.
g) Características de la población, sus condiciones económicas y sociales y las previsiones de evolución demográfica. En los municipios pertenecientes a una Aglomeración urbana, los análisis de la población se enmarcarán en el contexto metropolitano.
h) Actividades productivas. Caracterización general de los sectores económicos (estructura del sector, localización, actividades económicas significativas…). Estos análisis, en los municipios pertenecientes a una Aglomeración metropolitana, se extenderán al contexto metropolitano.
i) Características e incidencia de la actividad turística en el municipio.
j) Recursos e inversiones públicas: la hacienda local, presupuestos municipales, endeudamiento e inversiones públicas no municipales.
k) Identificación y caracterización socioeconómica de los asentamientos poblacionales en el ámbito rural.

**2.2 Las condiciones derivadas de los antecedentes de planeamiento y de las diversas legislaciones sectoriales con incidencia en el territorio**

Analizar y profundización en todos aquellos documentos de planeamiento que incidan de una u otra forma sobre el ámbito objeto de planeamiento, y en especial en:

a) Evolución histórica.
b) Planeamiento vigente con anterioridad. La información deberá versar sobre todo el planeamiento, incluidas modificaciones y desarrollos, reflejando su fecha de aprobación definitiva, y especificando, en cada caso, la parte que queda vigente, así como su grado de desarrollo y ejecución.
c) Condiciones derivadas del planeamiento y programación en ejecución.
d) Referencia a las condiciones que se deriven de la planificación territorial de ámbito regional y subregional.
e) Desarrollo de los instrumentos de intervención en el mercado de suelo.
f) Obras programadas y política de inversiones públicas que influyan en el desarrollo urbano o previstas en la planificación sectorial de las Administraciones.
g) Análisis de la incidencia y las afecciones derivadas de la legislación sectorial en el ámbito territorial, en especial la relacionada con los bienes de domino público natural (vías pecuarias, dominio público marítimo terrestre e hidráulico y las zonas de servidumbres, etc.), los espacios naturales y los bienes pertenecientes al Patrimonio Histórico y Cultural. Esta información se expresará en la correspondiente documentación escrita y cartográfica.

**2.3 La estructura urbana y la edificación.**

En este apartado se analizarán los siguientes aspectos:

a) El proceso histórico de formación del/los núcleo/s urbano/s.
b) La estructura urbana actual. Elementos estructurantes y áreas de crecimiento diferenciadas. Zonas homogéneas en el suelo urbano atendiendo a las características de su estructura urbana, tipología edificatoria, dotación de equipamientos, población etc.
c) Los usos urbanos del suelo y la edificación. Se diferenciarán los usos comerciales y de servicios cuyos ámbitos de incidencia sean extensos, entre ellos los supramunicipales.
d) Morfologías y tipologías urbanas.
e) Estado de conservación y uso de la edificación.

f) Elementos y sectores de interés por sus valores arquitectónicos, históricos, culturales o ambientales. Áreas degradadas, y en su caso, vulnerables en la ciudad.

**2.4 Estudio sobre la vivienda**

El estudio sobre la vivienda se considera de interés para significar varios aspectos básicos:

a) Cuantificación de las necesidades de vivienda durante el periodo de vigencia del nuevo planeamiento general.
b) Cualificación de las necesidades de vivienda, al objeto de no sólo detectar la demanda cuantitativa sino, también, la cualitativa; es decir, caracterizar los deseos socialmente aceptados sobre las tipologías residenciales preferenciales.
c) Estructura del parque de viviendas: viviendas de promoción privada, viviendas de promoción pública, autoconstrucción, evolución del parque de viviendas en los últimos años.
d) Grado de tenencia y ocupación: viviendas permanentes, segunda residencia, Viviendas en desuso, infraviviendas, viviendas en alquiler.

Los análisis anteriores se referirán al conjunto de la ciudad y, en la medida posible, desagregados según zonas homogéneas de la misma.

En los municipios pertenecientes a una Aglomeración metropolitana, los análisis de la demanda de vivienda se enmarcarán en el contexto metropolitano.

En los municipios con implantación turística, los análisis diferenciarán las viviendas turísticas de las de primera residencia.

**2.5 Dotaciones: Espacios Libres y Equipamientos**

a) Descripción del Sistema de Espacios Libres, con evaluación de sus carencias.
b) Descripción de los Equipamientos Públicos (centros docentes, sanitarios o asistenciales, deportivo, comercial, cultural y social) existentes, valorando sus carencias y localización para el servicio de la población, analizando jerarquía o niveles de servicios.
c) Descripción de los principales equipamientos privados existentes.

Se diferenciarán las dotaciones de incidencia o interés supramunicipal.

En los municipios pertenecientes a una Aglomeración metropolitana, los análisis de los equipamientos supramunicipales se enmarcarán en el contexto metropolitano.

**2.6 Tráfico y Movilidad**

a) Las características de la red viaria existente.
b) Las características del transporte público, tráfico (motorizado, no motorizado y peatonal) y aparcamientos.
c) Planes sectoriales.

En los municipios pertenecientes a una Aglomeración metropolitana estos análisis tendrán en cuenta el contexto metropolitano, con atención especial a aquellas actividades singulares de carácter dotacional, comercial y otras, que generan tráfico y demandan aparcamientos; lo que asimismo se analizará en los municipios con importante número de habitantes (a partir de unos 50.000 habitantes aproximadamente).

**2.7 Infraestructuras y Servicios**

a) Infraestructuras de servicios urbanos (abastecimiento y saneamiento, energía, telefonía).
b) Planes y previsiones de las Administraciones y compañías suministradoras.

En los municipios pertenecientes a una Aglomeración metropolitana, estos análisis tendrán en cuenta las infraestructuras y servicios que procedan en el contexto metropolitano.

**2.8 Valoración y diagnóstico de la problemática urbana.**

a) Conclusiones globales de la información urbanística.
b) Diagnóstico sectorial e integrado.

c) Tendencias del desarrollo urbano.
d) Condiciones al crecimiento urbano.
e) Previsiones globales de población y por grupos significativos con relación a la estructura urbana.
f) Tendencias de las demandas con incidencia territorial.

Las valoraciones y diagnósticos anteriores se referirán al conjunto de la ciudad y, en la medida posible, desagregados según zonas homogéneas de la misma.

## 3. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Se describirán y justificarán las características fundamentales de la propuesta general que establece el Plan, la ordenación del territorio elegida, tanto en lo que se refiere al conjunto del territorio municipal, con las propuestas de sistemas, infraestructuras y categorías del suelo no urbanizable y a la forma general de la ciudad, detallando las características de la red viaria, los sistemas de transportes, espacios libres y dotaciones y los patrones de distribución de los distintos usos característicos; como los enfoques de carácter más instrumental, definiendo la división básica del territorio y el régimen urbanístico de las diferentes clases y categorías de suelo. Se incluirá, igualmente, la valoración, justificación y coherencia de las determinaciones del Plan General con las que, con carácter vinculante, establezcan los planes territoriales, sectoriales y ambientales. Se desarrollarán, al menos, los siguientes aspectos:

### 3.1. Descripción y justificación de la propuesta concreta de ordenación estructural efectuada, de la ordenación pormenorizada y de su cumplimiento y adecuación a la ordenación estructural, incluyendo información estadística de sus magnitudes, contemplando especialmente los siguientes aspectos:

**a) El modelo territorial propuesto.**

En este apartado se incluirán, al menos, los siguientes aspectos:

- Descripción en líneas generales del modelo territorial propuesto.
- Justificación de su adecuada integración en la ordenación dispuesta en los planes territoriales vigentes, así como en relación con el conjunto de la legislación que incide significativamente en la ordenación urbanística municipal y de acuerdo a las características del municipio y los procesos de ocupación y utilización del suelo actuales y previsibles a medio plazo, y los motivos que justifican su adopción frente a otras posibles alternativas. Justificación, asimismo, de la integración de los nuevos desarrollos con la ciudad consolidada, así como la correcta funcionalidad y puesta en valor de la ciudad existente.
- Definición expresa de los objetivos y criterios generales planteados en relación con los Artículos 3 y 9 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. En concreto, y entre otros, se explicitarán los Criterios, Objetivos y Estrategias que el Plan proponga sobre:
  - Usos globales del suelo.
  - Dotaciones: Sistemas de Espacios Libres y Equipamientos.
  - Vivienda.
  - Sistema de transportes, el tráfico y los aparcamientos.
  - Protección del Patrimonio Histórico y Ambiental y del Paisaje.
  - Los sistemas de ordenación desarrollados.
  - La ejecución urbanística de sus propuestas.

**b) La red de Sistemas Generales.**

Contendrá la descripción y justificación de la suficiencia de los Sistemas Generales propuestos y que conforman la malla básica sobre la que se apoyará el desarrollo urbanístico propuesto.
Asimismo, se explicitará en este apartado:

Los Sistemas Generales de comunicaciones, incluyendo el sistema viapecuario propuesto.

- El Sistema General de Espacios Libres.
- El Sistema General de Equipamientos, con descripción de la red de centros docentes, sanitarios, asistenciales, deportivos, comerciales, culturales y sociales.
- Descripción de los elementos estructurantes de la red de transporte público, tráfico y aparcamientos.
- Los demás servicios públicos e infraestructuras urbanas básicas.

Se identificarán aquellos elementos de la red de Sistemas Generales que, por su carácter regional, supramunicipal o su singularidad, el Plan opte por excluirlos de una clasificación urbanística concreta, sin perjuicio de su adscripción a los efectos de su adquisición.

**c) Descripción y justificación de la ordenación del Suelo Urbano y de las actuaciones previstas sobre el mismo.**

En este apartado se desarrollarán, al menos, los siguientes aspectos:

- Justificación de la clasificación y de la categoría asignada a los terrenos.
- Areas homogéneas que comprende el conjunto del suelo urbano.
- Se explicitarán las estrategias, que en esta clase de suelo, el Plan proponga sobre usos característicos y pormenorizados, dotaciones (espacios libres y equipamientos), sistemas de ordenación desarrollados, sistemas de actuación y prioridades de las actuaciones.
- Los Usos Globales previstos, distinguiendo entre los usos característicos residencial, turístico, industrial y/o terciario, para las distintas zonas y sectores del Suelo Urbano.
- Justificación estándares del art.17 de la LOUA y en su caso, de las exenciones para sectores del urbano no consolidado.
- En especial se describirán, las actuaciones propuestas en las áreas degradadas o vulnerables de la ciudad consolidada, detallando los ámbitos, espacios y elementos que requieran especial atención y sobre los que se proponen actuaciones susceptibles de aportaciones del Patrimonio Público de Suelo, las áreas que requieran actuaciones de Reforma Interior y los sectores de Suelo Urbano No Consolidado, así como aquellas otras en las que se propongan simples programas de reurbanización del espacio público o de rehabilitación de la edificación.
- Justificación de las Áreas de Reparto que se propongan en el Suelo Urbano No Consolidado; el cálculo de los Aprovechamientos Medios resultantes para cada una, con justificación de los distintos coeficientes de ponderación a aplicar a los diferentes usos y tipologías.
- Justificación de las innovaciones propuestas en los terrenos con usos públicos existentes.
- Descripción y justificación de las propuestas de Áreas de Gestión Integrada que haya hecho directamente el Plan.

**d) Descripción y justificación de la ordenación del Suelo Urbanizable**

Se incluirá en este apartado:

- La descripción y evaluación de los sectores y ámbitos propuestos como Suelo Urbanizable en las categorías de Ordenado y Sectorizado en función de la dinámica urbana, el crecimiento urbano previsible a medio plazo y de la estructura general y orgánica establecida para el municipio, debiéndose asegurar la necesaria coherencia, tanto al nivel de estructura urbana entre el Suelo Urbano y los sectores de nuevo desarrollo, como al nivel de integración de la nueva edificación con las preexistencias de carácter edificatorio, paisajístico, usos agrarios, etc. Evitando la innecesaria dispersión y mejorando y completando su ordenación estructural. Asegurando que los nuevos desarrollos que, por su uso industrial, turístico, segunda residencia u otras características, no deban localizarse, motivadamente, en el entorno del núcleo ya consolidado lo harán de forma coherente con la ordenación estructural.
- Los Usos Globales previstos, distinguiendo entre los usos característicos residencial, turístico, industrial y/o terciario, para los distintos sectores del Suelo Urbanizable sectorizado y ordenado.

- Definición y justificación de las Áreas de Reparto que se propongan en el Suelo Urbanizable Sectorizado y, en su caso Ordenado; el cálculo de los Aprovechamientos Medios así como justificación de los distintos coeficientes de ponderación a aplicar a los diferentes usos y tipologías.
- Se incluirán Tablas que expresen las dimensiones de la evolución urbana previsible y las superficies incluidas en cada categoría de suelo urbanizable sectorizado u ordenado.
- Justificación estándares del art.17 de la LOUA y, en su caso, de las exenciones para sectores del urbanizable conforme al apartado 2 del mismo.
- Justificación de las innovaciones propuestas en los terrenos con usos públicos existentes.
- Justificación y delimitación de los ámbitos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado así como los usos globales incompatibles para cada uno de ellos.
- En caso de que el Plan General así lo estime oportuno, se incluirán en esta categoría de suelo determinaciones complementarias de ordenación, edificabilidad y uso, para su adecuada integración en la estructura general; distinguiendo las de carácter obligatorio de las orientativas.

**e) Justificación de las determinaciones propuestas en el Plan en materia de política de viviendas e intervención en el mercado de suelo.**

Se incluirá en este apartado:

- La descripción de las medidas incluidas en el Plan para la calificación de terrenos para construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, en relación con las necesidades evaluadas en el municipio y su distribución equilibrada en la ciudad.
- La descripción, en su caso, de las determinaciones relativas a la delimitación de áreas sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto, y al establecimiento de reservas de terrenos de posible adquisición para constitución o ampliación de los Patrimonios Públicos de Suelo, Todo ello en relación con la estrategia del Plan General relativa a la resolución de los problemas detectados en el campo de la vivienda, equipamiento, etc. y justificación del cumplimiento de las reservas de suelo establecidas en la LOUA.

**f) Justificación de las determinaciones del Plan en el Suelo Clasificado como No urbanizable.**

En este apartado se incluirá:

- La descripción y justificación de los ámbitos propuestos como Suelo No Urbanizable de Especial Protección, Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado, si los hubiese, y de las distintas zonas propuestas para el Suelo No urbanizable Natural o Rural.
- Descripción de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.
- Descripción de los contenidos del Plan relativos a la puesta en valor y protección del paisaje.

**g) Justificación de las medidas de protección e intervención en el Patrimonio Histórico:**

En este apartado se incluirá:

- Los criterios generales de ordenación del Centro Histórico.
- La identificación de los ámbitos, espacios y elementos que requieran especial protección por sus singulares valores arquitectónicos, históricos o culturales.
- La identificación del resto de los ámbitos, espacios y elementos para los que el Plan General prevea medidas de protección por sus valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales.
- Los criterios de intervención en los bienes y espacios protegidos con especial atención respecto de los incluidos en el Catálogo.
- La descripción y justificación de las áreas para la Inspección periódica de la edificación que haya establecido directamente el Plan.

**h) Justificación de la coherencia ambiental del Plan:**

Contendrá, al menos, lo siguiente:

- Justificación de la idoneidad ambiental de las determinaciones, mediante la identificación y valoración de los impactos previsibles de las mismas, tanto en sus aspectos positivos como negativos, y el señalamiento de las medidas tendentes a controlar, reducir o corregir los efectos negativos sobre el medio ambiente.
- Justificación de la ordenación en zonas con riesgos naturales o artificiales, con especial atención a los de inundabilidad, expresando las medidas adoptadas en caso de propuestas de actuación.
- Establecimiento de indicadores, de calidad de vida, medioambientales y económicos, con arreglo a los cuales deba procederse a la evaluación continua del desarrollo y ejecución del Plan, así como de las circunstancias de su Revisión.

En los Municipios del Litoral, la Memoria incluirá, además, la justificación de la definición y ordenación y medidas de protección en la zona de influencia del litoral.

### 3.2 Programación y la evaluación de los recursos

Contendrá una relación de las acciones fundamentales previstas para el desarrollo y ejecución del Plan General a partir de una aproximación a los plazos temporales de programación previstos, definiendo tipo de acción, prioridad, valoración, asignación de su financiación y plazos, con especial incidencia en la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general del territorio, así como a la implantación de los servicios.

Se concretará, al menos en los siguientes aspectos:

a) La previsión temporal de programación general del Plan y los plazos intermedios para la evaluación y seguimiento de sus previsiones y, en su caso, revisión de esta programación.
b) La determinación de la secuencia lógica del desarrollo territorial propuesto mediante el establecimiento de las condiciones objetivas que han de cumplirse para que sea posible la incorporación de cada tramo de urbanización al contexto global del territorio, definiendo así un orden básico de prioridades para la ejecución de las actuaciones previstas y regulando las condiciones que éstas han de satisfacer para que sea posible su programación.
c) La evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización, así como de las restantes actuaciones previstas en el Plan General.
d) La distribución de las inversiones entre los distintos agentes y organismos que asumen su financiación, planteando la forma de intervención y el mecanismo de gestión.
e) La programación de las actuaciones en el tiempo, de acuerdo con los recursos financieros disponibles.
f) El análisis de la coherencia de las inversiones y de los compromisos adquiridos por otras administraciones con el Plan.

## 4. MARCO PARTICIPATIVO. RESULTADOS DE LOS PROCESOS DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

La Memoria de Participación ha de comprender al menos:

a) Acuerdo de formulación.
b) Medidas acordadas y llevadas a cabo para el fomento de la coordinación administrativa y la participación ciudadana en el proceso de elaboración del Plan.
c) Acciones participativas en la consecución del nuevo Modelo o de su resultado y en especial los relativos a la fase preceptiva del la exposición pública en la fase de Avance.
d) El proceso de concertación con agentes institucionales, sociales y económicos.
e) Los convenios de planeamiento aprobados.
f) Las medidas de difusión para la participación ciudadana en el trámite de información pública y el resultado de la misma en la fase de Aprobación Inicial.
g) Conclusiones de la participación y proyección de la misma a la gestión y ejecución del Plan.

## C. PLANOS.

Todos los planos que compongan la documentación del Plan General de Ordenación Urbanística deberán contener la leyenda adecuada para permitir la lectura directa del contenido, sin tener que recurrir para ello a la Memoria, y siempre que sea posible se incluirán datos cuantitativos complementarios que faciliten su rápida evaluación. Se distinguen dos tipologías básicas de planos: Planos de Información y Planos de Ordenación.

En la representación digital de la cartografía del Plan se tendrá en cuenta la metodología y los criterios del documento Anexo sobre Normalización de las determinaciones básicas del planeamiento en formato digital.

### 1. PLANOS DE INFORMACIÓN.

La escala de trabajo de los planos que correspondan al conjunto del territorio municipal será la 1:10.000; no obstante la representación podrá ser a escala 1:20.000, y excepcionalmente 1:40.000 para algunos ámbitos, cuando sea aconsejable para su mejor comprensión.

La escala de trabajo para los suelos ocupados por edificaciones o que resulten clasificados como urbanos será de 1:2000 o 1:1.000 si se dispone de ella.

Estos planos, sobre la base cartográfica descrita, deben contener la siguiente información con el alcance señalado en el apartado 2 de la Memoria General:

a) El estado actual del territorio.
b) Características geográficas, ámbitos homogéneos y usos genéricos del medio natural.
c) Características más relevantes del parcelario rústico y urbano.
d) Identificación de impactos ambientales existentes, de las áreas sensibles y de riesgos de impacto.
e) Infraestructuras y servicios; diferenciando la existente de las previsiones de las administraciones y compañías suministradoras de servicios públicos; así como su capacidad, utilización y estado básico de conservación.
f) Espacios libres, dotaciones y equipamiento comunitario existentes, identificando por sus características a los ámbitos físicos y de población a que sirven.
g) Edificación consolidada y sus características (tipologías, usos, alturas, estado de conservación, elementos de interés).
h) Ámbitos de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.
i) Obras de urbanización y edificación en curso.
j) Las afecciones de planeamiento derivadas del régimen jurídico del suelo vigente, la legislación sectorial de carácter territorial aplicable y otras derivadas de situaciones jurídico-administrativas singulares, servidumbres, dominio público, etc. Se identificarán especialmente los espacios naturales declarados, los terrenos especialmente protegidos por la legislación de patrimonio histórico, los bienes del dominio público marítimo-terrestre y sus zonas de servidumbres y afección; las vías pecuarias, así como las zonas con riesgo natural acreditados en el planeamiento sectorial.
k) En los núcleos urbanos, los planos de información analizarán la evolución histórica de los mismos, sus zonas homogéneas e identificarán las zonas degradadas o vulnerables de la ciudad consolidada.

## 2. PLANOS DE ORDENACIÓN

Introducción.
La ordenación urbanística que el Plan General de Ordenación Urbanística establece para el conjunto del territorio municipal se expresará gráficamente en dos colecciones de planos. Una de ellas exclusiva de las determinaciones de la ordenación estructural, conforme al art.10.1 de la LOUA. La otra colección de planos contendrá la suma de la ordenación completa compuesta por la ordenación estructural y por la ordenación pormenorizada, ésta conforme al artículo 10.2 de la LOUA.

Para la organización y denominación de los planos se tendrán en cuenta los criterios que a continuación se señalan.

a) Serán independientes las colecciones de planos de la Ordenación Estructural y de la Ordenación completa, cuyos contenidos se señalan en los apartados 2.1 y 2.2 de este Capítulo.
b) Los planos del conjunto del término municipal se diferenciarán de los correspondientes al núcleo o núcleos de población.
c) Las colecciones de planos de ordenación completa correspondientes al término municipal y al núcleo o núcleos urbanos, se agruparán en series con las denominaciones y contenidos que a continuación se indican. No obstante, en caso de que las características del Plan o del municipio lo aconseje, estas series de planos podrán agruparse o subdividirse.

- CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y CATEGORÍAS:
Delimitaciones de la Clasificación del suelo y de las Categorías dentro de cada clase de suelo.

- ZONIFICACIÓN Y DOTACIONES:
Zonas de ordenanza, Usos, Viviendas de Protección, Alineaciones, Rasantes, Alturas, etc. Sistemas Generales, Sistemas Locales.

- GESTIÓN, EJECUCIÓN Y PROGRAMACIÓN
Áreas de Reparto, Sectores, Unidades de Ejecución, Ambitos de planeamiento posterior o transitorio, Áreas de Reforma, Áreas o ámbitos especiales de reserva o de gestión (para Patrimonio Público de Suelo, de Tanteo y Retracto, de Gestión Integrada, de Inspección periódica de la edificación, de Entidades de Conservación,…), Determinaciones de Programación, otras .ed

- INFRAESTRUCTURAS
Infraestructuras, elementos y redes de servicio, correspondientes al abastecimiento de agua, saneamiento, electricidad, telefonía y resto de comunicaciones.

- PROTECCIÓN
Ámbitos, espacios o elementos sujetos a protección por sus valores.

### 2.1 PLANOS DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL

La organización y denominación de esta colección de planos será la expresada en el epígrafe c) del párrafo anterior, adaptada a las características y contenidos de las determinaciones que para la ordenación estructural señala la Ley.
Los contenidos generales, según ámbitos del municipio, serán los que se señalan a continuación:

**- PARA TODO EL TERRITORIO MUNICIPAL.**

Plano o planos a escala adecuada, preferentemente a escala 1:10.000 para la totalidad del territorio, si bien en función de las características del municipio o por razón de su contenido sea aconsejable su representación a escala 1:20.000, y excepcionalmente, a 1:40.000, con una delimitación clara y precisa, en la que se defina y represente:

1. La clasificación de la totalidad del suelo del municipio, con la delimitación de las superficies adscritas a: Suelo Urbano, Suelo Urbanizable y el Suelo No Urbanizable. También se identificarán aquellos terrenos que, calificados como Sistemas Generales, el Plan General decida excluirlos de la clasificación del suelo por tener carácter o interés regional, supramunicipal o singular, señalando la clase de suelo a la que se adscribe para su obtención.
2. La estructura del territorio, con el señalamiento de las siguientes determinaciones:
    1. Los Sistemas Generales de comunicaciones, incluyendo el sistema vía pecuario propuesto e identificando los elementos estructurantes de la red de transporte público; de espacios libres; de dotaciones; de servicios públicos e infraestructuras básicas que, por su carácter regional, supramunicipal, su singularidad, su función o destino específico, sus dimensiones o por su posición urbana estratégica, forman la malla básica sobre la que se apoyará el desarrollo urbanístico propuesto y, en su caso, adscripción.
    2. Los Usos Globales previstos, distinguiendo entre los usos característicos residencial, turístico, industrial y/o terciario, para las distintas zonas y sectores del Suelo Urbano, de los sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado y, en su caso Ordenado, y los usos globales incompatibles para los distintos ámbitos del Suelo Urbanizable No sectorizado que el Plan General establezca.

    En los municipios del litoral, se incluirá la identificación y delimitación de la Zona de Influencia del Litoral, que responderá a las características de ese territorio y será como mínimo de 500 metros a partir del límite interior de la Ribera del Mar definida por la Dirección General de Costas del Ministerio de Medio Ambiente.

**- PARA EL SUELO URBANO**

Plano o planos a escala de trabajo 1:1.000, si se dispone de ella, o en todo caso 1:2.000. La edición puede realizarse a escala 1:3.000. La representación será, en cualquier caso, clara y precisa. Contendrán las siguientes determinaciones:

1. La delimitación del suelo clasificado como Urbano, distinguiendo entre las siguientes categorías: Suelo Urbano Consolidado y Suelo Urbano No Consolidado.
2. La delimitación de los distintos sectores que el Plan General establezca para el Suelo Urbano No Consolidado, identificando:
    1. Los sectores de suelo urbanizable del planeamiento general anterior que no hayan culminado la actividad de ejecución, identificando el Plan del que procedan.
    2. Los de nueva creación por el Plan General.
3. Usos, distinguiendo entre el residencial, turístico, industrial y/o terciario, densidades y edificabilidades globales con identificación para las distintas zonas y sectores que el Plan General proponga.
4. Para los ámbitos de uso característico residencial, identificación de aquéllos en los que el Plan General establezca la obligatoriedad de reservar terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, siendo recomendable hacer constar el porcentaje del aprovechamiento objetivo destinado a tal fin.
5. La delimitación e identificación de los Sistemas Generales de:
    1. Comunicaciones, incluyendo la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, y de aparcamientos, así como la identificación de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos.

   2. Espacios libres.
   3. Equipamientos.
   4. Servicios públicos e infraestructuras urbanas básicas que, por su carácter forman la malla básica sobre la que se apoyará el desarrollo urbanístico propuesto.
6. La delimitación e identificación de los ámbitos, espacios y elementos que requieran Especial Protección por sus singulares valores arquitectónicos, históricos o culturales.
7. La delimitación e identificación de los bienes de dominio público y sus servidumbres, según su legislación sectorial.

- **PARA EL SUELO URBANIZABLE**

Plano o planos a escala de trabajo 1:1.000, si se dispone de ella, o en todo caso 1:2.000. La edición puede realizarse a escala 1:3.000. Para el suelo urbanizable no sectorizado se podrá utilizar la escala de trabajo y representación de 1:5.000. La representación será, en cualquier caso, clara y precisa. Contendrán las siguientes determinaciones:

1. La delimitación del suelo clasificado como Urbanizable, distinguiendo entre las siguientes categorías: Suelo Urbanizable Sectorizado, y en su caso Ordenado, y Suelo Urbanizable No Sectorizado.
2. La delimitación de los distintos sectores que el Plan General establezca para el Suelo Urbanizable Sectorizado, y en su caso Ordenado, y los distintos ámbitos o zonas concretas en las que el Plan General pueda dividir el Suelo Urbanizable No Sectorizado.
3. Identificación de los sectores pertenecientes al suelo urbanizable del planeamiento general anterior con planeamiento de desarrollo aprobado que, transitoriamente, deban mantener la clasificación de suelo urbanizable hasta su total urbanización.
4. La delimitación de las distintas Áreas de Reparto que el Plan General establezca en el Suelo Urbanizable Sectorizado, y en su caso Ordenado, con la definición del Aprovechamiento Medio de cada una de ellas.
5. La identificación de los usos, distinguiendo entre el residencial, turístico, industrial y/o terciario, densidades y edificabilidades globales para las distintos sectores que el Plan General proponga en el Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado, si lo hubiere, y los usos incompatibles en el suelo no sectorizado.
6. Identificación de los sectores de uso característico residencial en los que el Plan General establezca la obligatoriedad de reservar terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, siendo recomendable hacer constar el porcentaje del aprovechamiento objetivo destinado a tal fin.
7. La delimitación e identificación de los Sistemas Generales de:
   1. Comunicaciones, incluyendo la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, y de aparcamientos, así como la identificación de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos.
   2. Espacios libres.
   3. Equipamientos.
   4. Servicios públicos e infraestructuras urbanas básicas que, por su carácter forman la malla básica sobre la que se apoyará el desarrollo urbanístico propuesto.
8. La delimitación e identificación de los ámbitos, espacios y elementos que requieran Especial Protección por sus singulares valores arquitectónicos, históricos o culturales.
9. La delimitación e identificación de los bienes de dominio público y sus servidumbres, según su legislación sectorial.

- **PARA EL SUELO NO URBANIZABLE**

Plano o planos a escala adecuada, preferentemente a escala 1:10.000, si bien en función de las características del municipio o por razón de su contenido sea aconsejable su representación a escala 1:20.000, y excepcionalmente, a 1:40.000, con una delimitación clara y precisa, en la que

se concreten:

1. El Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica; el Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la planificación territorial; El Suelo No Urbanizable de Especial Protección que establezca el Plan General en razón de sus valores territoriales, naturales, ambientales, paisajísticos, históricos o, en los municipios del litoral, por ser necesarios para la protección del mismo; el Suelo No Urbanizable de carácter natural o rural; y el Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado, si los hubiese.
2. La delimitación e identificación de los ámbitos, espacios y elementos que requieran Especial Protección por sus singulares valores arquitectónicos, históricos culturales, natural o paisajístico.
3. La delimitación e identificación de los bienes de dominio público y sus servidumbres, según su legislación sectorial.

**2.2 PLANOS DE ORDENACIÓN COMPLETA**

La organización de estos planos será la señalada en el epígrafe c) del párrafo de Introducción de este apartado 2. Planos de Ordenación.

En estos planos se describirá la ordenación completa propuesta por el Plan General que permita una lectura global y única del mismo a escala detallada. Por ello, incluirá además de las determinaciones de la ordenación pormenorizada que a continuación se indican, las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural que ya se han señalado en el apartado anterior 2.1.

- **PARA EL SUELO URBANO**

Plano o planos a escala de trabajo 1:1.000, si se dispone de ella, o en todo caso 1:2.000. La edición puede realizarse a escala 1:3.000. La representación será, en cualquier caso, clara y precisa. Contendrán las siguientes determinaciones:

**En el Suelo Urbano Consolidado**

1. Preceptivas.
   a) Asignación de usos pormenorizados.
   b) Definición del viario y de los espacios libres, así como de las dotaciones, de los servicios públicos y de las infraestructuras urbanas que en su conjunto constituyen los sistemas locales. Señalando cuando sean de carácter privado, y distinguiendo los existentes de los de nueva previsión por el Plan General.
   c) Señalamiento de alineaciones, rasantes y alturas.
   d) Indicación de las tipologías y ordenanzas de edificación aplicables.
   e) La identificación 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.
1. Potestativas
   a) Delimitación de Áreas de Gestión Integrada cuyo objetivo sea la aplicación de medidas que impulsen la conservación y rehabilitación de los inmuebles incluidos en las mismas así como, en su caso, la ejecución de las obras de mejora de la urbanización precisas para que los terrenos adquieran la condición de solar.
   b) Delimitación de áreas en las que se sometan a los derechos de tanteo y retracto las transmisiones onerosas de inmuebles incluidas en ellas.
   c) Delimitación de áreas para reservas de terrenos y edificaciones de posible incorporación a los Patrimonios Públicos de Suelo
   d) Delimitación de áreas en las que los propietarios de las construcciones y edificaciones deberán, con la periodicidad que se establezca, una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las mismas.

e) Delimitación de ámbitos del suelo urbano consolidado que precisen la realización de obras de mejora de la urbanización y de los espacios públicos.
f) Delimitación de ámbitos del suelo urbano consolidado en el que se establezca la obligatoriedad de constituir Entidad Urbanística de Conservación de la urbanización (art.153.3.b LOUA)

**En el Suelo Urbano No Consolidado**

1. Preceptivas:

- Respecto a los Sectores del Suelo Urbano No consolidado delimitados en la ordenación estructural:

a) Determinación de las decisiones de planificación vinculantes que respondan a los objetivos y a las directrices del diseño urbano adoptados para cada uno de ellos (infraestructuras, redes viarias y localización de equipamientos).
b) Identificación de los ámbitos de uso característico residencia en los que el Plan General establezca la obligatoriedad de reservar terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

- Respecto a las Áreas de Reforma Interior:

a) Delimitación diferenciando, en su caso, las de renovación, mejora o rehabilitación
b) Identificación de los usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas Áreas de Reforma Interior que el Plan General proponga.
c) Identificación de los ámbitos de uso característico residencial en los que el Plan General establezca la obligatoriedad de reservar terrenos para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
d) Determinación de las decisiones de planificación vinculantes que respondan a los objetivos y a las directrices del diseño urbano adoptados para cada una de ellas (infraestructuras, redes viarias y localización de equipamientos).

- Respecto a las Áreas Homogéneas con Incremento de Aprovechamiento:

La delimitación de éstas Áreas.

- Otras Actuaciones de Reforma Interior:

Identificación de las Áreas de Reforma Interior del planeamiento general anterior que no hayan culminado su actividad de ejecución.

- Determinaciones sobre Áreas de Reparto:

La delimitación de las distintas Áreas de Reparto que el Plan General establezca en el Suelo Urbano No Consolidado.

- Determinaciones de protección complementarias a la ordenación estructural:

En su caso, la identificación 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.

2. Potestativas:

a) Establecimiento de la ordenación detallada de Sectores, Áreas de Reforma Interior y Áreas Homogéneas de Edificación con Incremento de Aprovechamiento objetivo. El nivel de determinaciones comprenderá, en función de los objetivos y criterios de ordenación de cada una de ellas, todas o parte de las determinaciones de ordenación pormenorizada preceptiva establecidas para el suelo urbano consolidado.
b) Incorporación de la ordenación detallada de los sectores y áreas del planeamiento anterior que el Plan General asuma, manteniendo las condiciones de edificación o desarrollo existentes sin perjuicio de su alteración en aspectos puntuales.
c) Indicación de Actuaciones Urbanizadoras No Integradas de carácter puntual destinadas a completar carencias y/o solucionar deficiencias en el nivel de los servicios, infraestructuras y dotaciones.
d) Delimitación de áreas en las que se sometan a los derechos de tanteo y retracto las

transmisiones onerosas de inmuebles incluidas en ellas.

e) Delimitación de áreas para reservas de terrenos y edificaciones de posible incorporación al Patrimonio Público de Suelo.
f) Delimitación de las Unidades de Ejecución.
g) Identificación de edificios declarados expresamente fuera de ordenación
h) Identificación de edificios en los que se pretende conservar las actividades y usos que se estén desarrollando.
i) Delimitación de ámbitos que deban ser objeto de una actuación urbanística integrada mediante un Plan de Ordenación Intermunicipal.

- **PARA EL SUELO URBANIZABLE**

Plano o planos a escala de trabajo 1:1.000, si se dispone de ella, o en todo caso 1:2.000. La edición puede realizarse a escala 1:3.000. Para el suelo urbanizable no sectorizado se podrá utilizar la escala de trabajo y representación de 1:5.000. La representación será, en cualquier caso, clara y precisa. Contendrán las siguientes determinaciones:

**En el Suelo Urbanizable Ordenado**

1. Preceptivas:
   - Para los sectores de nueva creación por el Plan General:
   a) Asignación de usos pormenorizados.
   b) Definición de los sistemas locales de comunicaciones, de espacios libres, de dotaciones, de servicios públicos e infraestructuras urbanas, señalando su carácter público o privado.
   c) Señalamiento de alineaciones y rasantes, y alturas.
   d) Indicación de las tipologías y ordenanzas de aplicación.
   - Para los sectores del planeamiento general anterior identificados por el Plan General como suelo urbanizable en régimen transitorio*:*
   Incorporación de la ordenación detallada contenida en el planeamiento de desarrollo sin perjuicio de las alteraciones puntuales que el Plan General pudiera introducir.
   - Para todos los sectores:
   Determinaciones de protección complementarias a la ordenación estructural. En su caso, la identificación 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.
2. Potestativas:
   a) Delimitación de sectores en los que se sometan a los derechos de tanteo y retracto las transmisiones onerosas de inmuebles incluidas en ellas.
   b) Delimitación de sectores para reservas de terrenos y edificaciones de posible incorporación a los Patrimonios Públicos de Suelo.
   c) Delimitación de Unidades de Ejecución.
   d) Identificación de edificios declarados expresamente fuera de ordenación.
   e) Identificación de edificios en los que se pretende conservar las actividades y usos que se estén desarrollando.

**En el Suelo Urbanizable Sectorizado**

1. Preceptivas:
   a) Fijación de las decisiones de planificación vinculantes que respondan a los objetivos y a las directrices del diseño urbano adoptados para cada uno de ellos (infraestructuras, redes viarias y localización de equipamientos).
   b) 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.

2. Potestativas:
   a) Delimitación de áreas en las que se sometan a los derechos de tanteo y retracto las transmisiones onerosas de inmuebles incluidas en ellas.
   b) Delimitación de áreas para reservas de terrenos y edificaciones de posible incorporación al Patrimonio Público de Suelo

**En el Suelo Urbanizable No Sectorizado**

1. Preceptivas:
   Delimitación e identificación de los espacios o elementos que requieran, en razón de sus valores territoriales, naturales, ambientales, paisajísticos o históricos, un régimen específico de protección a juicio del Plan General, y no tengan el carácter de ordenación estructural
2. Potestativas:
   a) Delimitación de los distintos ámbitos que el Plan General proponga para el Suelo Urbanizable No Sectorizado con identificación de los usos, densidades y edificabilidades globales, con independencia de la futura delimitación de sectores.
   b) Delimitación de áreas en las que se sometan a los derechos de tanteo y retracto las transmisiones onerosas de inmuebles incluidas en ellas.
   c) Delimitación de áreas para reservas de terrenos de posible incorporación al Patrimonio Público de Suelo
   d) Identificación y delimitación de ámbitos que deban ser objeto de una actuación urbanística integrada con los de términos municipales colindantes mediante la formulación de un Plan de Ordenación Intermunicipal.

- **PARA EL SUELO NO URBANIZABLE**

Colección de planos, preferentemente a escala 1:10.000 para la totalidad del territorio como escala de trabajo, si bien la escala para la visualización podrá ser 1:20.000 y excepcionalmente 1:40.000 que incluirán:

1. Preceptivas:
   a) Delimitación e identificación de las distintas zonas dentro de la categoría del Suelo No Urbanizable Natural o Rural que el Plan General proponga.
   b) La delimitación e identificación de los espacios o elementos que requieran, en razón de sus valores territoriales, naturales, ambientales, paisajísticos o históricos, un régimen específico de protección a juicio del Plan General, y no tengan el carácter de ordenación estructural.
2. Potestativas:
   a) Señalamiento de Actuaciones de Interés Público a desarrollar, ya sea mediante Plan Especial o mediante Proyectos de Actuación.
   b) Delimitación de ámbitos en los que se proponga la redacción de un Plan Especial con el objeto de conservar, proteger y mejorar el medio rural y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.
   c) Delimitación de ámbitos en los que se proponga la redacción de un Plan Especial con el objeto de conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales.
   d) Delimitación de áreas en las que se sometan a los derechos de tanteo y retracto las transmisiones onerosas de inmuebles incluidas en ellas.
   e) Delimitación de áreas para reservas de terrenos y edificaciones de posible incorporación a los Patrimonios Públicos de Suelo.

## D. NORMAS URBANÍSTICAS.

Es el documento básico para conocer la regulación normativa de cada una de las clases y categorías de suelo que se definen en los Planos de Ordenación.

Las Normas Urbanísticas responderán a las determinaciones y criterios establecidos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía y se estructurarán de acuerdo con la ordenación señalada en este Pliego.

Las Normas Urbanísticas del Plan General diferenciarán el tratamiento aplicable a las distintas clases y categorías de suelo, diferenciando cuáles de sus disposiciones tienen carácter de Ordenación Estructural y cuáles de Ordenación Pormenorizada.

Establecerán, de igual forma, un régimen transitorio en el que se precise el régimen jurídico aplicable al planeamiento que estuviere vigente con anterioridad y a la edificación existente, con las consideraciones oportunas sobre la vigencia del planeamiento anterior, en atención al grado de incorporación de sus determinaciones al propio Plan General.

Establecerán el régimen que corresponda a las construcciones erigidas con anterioridad al Plan que hayan de quedar en situación de fuera de ordenación, por manifiesta incompatibilidad con sus determinaciones.

Las Normas Urbanísticas procurarán no contener aspectos regulados por las legislaciones específicas, salvo cuando excepcionalmente sea oportuno, bastando realizar una remisión a las mismas. De igual forma, las Normas Urbanísticas contendrán disposiciones explicativas que faciliten la utilización y entendimiento de los documentos que integren el Plan General, pudiendo incorporar disposiciones aclaratorias del significado y efectos jurídicos de las determinaciones establecidas en el mismo de acuerdo con la legislación aplicable.

Las Normas Urbanísticas tendrán carácter vinculante, pudiendo incorporar también directrices o recomendaciones de carácter indicativo. Se distinguirán las Normas Generales, de aplicación con carácter general, de las Particulares de aplicación en las distintas zonas de ordenación, con el alcance que más adelante se indica.

Formarán parte de estas Normas unas Fichas individualizadas para cada ámbito de planeamiento o gestión que el Plan General defina, que contendrán las cuantificaciones y determinaciones del Plan para dichos ámbitos.

### 1. NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

¬ Preceptivas:

a) Definición de los objetivos que persigue el modelo de ciudad y estrategias de la ocupación del territorio.
b) Condiciones de vigencia, revisión y modificación del Plan General.
c) Normas sobre interpretación del contenido y prevalecida de cada uno de los documentos y determinaciones del Plan.
d) Identificación de las determinaciones contenidas en las Normas Generales y Particulares que tienen el carácter de estructural de acuerdo con lo establecido en el artículo 10. 1.de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Tendrán este carácter de estructural las siguientes disposiciones:

- ¬ Las relacionadas con la determinación de la clasificación del suelo y de sus categorías.
- ¬ Las relativas al Suelo No Urbanizable de Especial Protección y del Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado, en su caso. De igual modo, las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.
- ¬ Las relativas a las regulaciones de los elementos calificados de Sistemas Generales.
- ¬ Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Zona y Sector del Suelo Urbano y Urbanizable.
- ¬ Las referidas a las Áreas de Reparto y el Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable.
- ¬ Las que establezcan la regulación de los usos incompatibles y las condiciones para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado.
- ¬ Las relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.
- ¬ Las determinaciones encaminadas a la preservación de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico, o cultural.
- ¬ Las que establecen el régimen de protección y utilización del ámbito de la Zona de Influencia del Litoral en cualquier clase de suelo, en su caso.
  Régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial.

e) Normas Generales sobre los instrumentos de desarrollo de la ordenación del Plan General.

f) Normas Generales sobre la ejecución de la planificación urbanística, incluyendo los criterios y recomendaciones para la modificación de la delimitación de Unidades de Ejecución y el establecimiento de nuevos ámbitos.

g) Determinaciones sobre intervención pública en el mercado de suelo y vivienda. En especial aquellas disposiciones relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

h) Normas de regulación general de los usos: incluyendo:
   - ¬ Definición de los elementos y reservas de suelo propios de los Sistemas Generales, urbanos, supramunicipales, regionales o singulares; de comunicaciones, incluyendo el sistema vía pecuario propuesto y los elementos estructurantes de la red de transporte público; de espacios libres; de dotaciones; y de servicios públicos e infraestructuras urbanas básicas.
   - ¬ La regulación del resto de los usos globales
   - ¬ Las regulaciones de los usos pormenorizados y régimen de compatibilización.

i) Definición de los principales conceptos urbanísticos para la mejor aplicación de las Normas, evitando las dudas interpretativas. Incluyendo en este apartado, al menos, los aspectos que definen la edificabilidad y condiciones de aprovechamiento (altura, ocupación, patios, sótanos, forma de medición de la edificabilidad, …), aspectos básicos de las infraestructuras y servicios, concepto de solar, etc.

j) Regulación de las condiciones estéticas de las construcciones y edificaciones localizadas fuera de los ámbitos objeto de medidas de protección

k) Régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial.

l) Normas de protección e incompatibilidad de usos en los ámbitos que presentan riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

m) Normas de protección en las zonas en las que se localizan actividades y usos generadores

de riesgos de accidentes mayores o que medioambientalmente o por razones de salud pública sean incompatibles con usos urbanos.

n) Para los municipios del Litoral, las disposiciones relativas a la protección y utilización del ámbito de la Zona de Influencia del Litoral en cualquier clase de suelo, en su caso.
o) Normas generales sobre los deberes de conservación y rehabilitación del patrimonio edificado, con un tratamiento apropiado a sus características, a la categoría de protección donde se incluya, a la zona donde se localice, y a otras estrategias que el Plan General determine en esta materia.
p) Régimen transitorio en el que se precise el régimen jurídico aplicable al planeamiento de desarrollo aprobado con anterioridad, así como la regulación general del régimen de fuera de ordenación.

- Potestativas:

a) La regulación general de las condiciones de seguridad, habitabilidad y calidad de las construcciones y edificaciones.
b) La regulación de las condiciones de calidad de las dotaciones y servicios.

## 2. DISPOSICIONES PARTICULARES PARA CADA CLASE DE SUELO

### Suelo Urbano Consolidado

- Preceptivas:

a) Regulación del régimen jurídico propio del suelo urbano consolidado.
b) Disposiciones relativas a los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Zona del Suelo Urbano.
c) Disposiciones relativas a los usos pormenorizados y compatibilidades de usos en cada Zona de Ordenanzas.
d) Disposiciones relativas a las condiciones de parcelación en cada Zona de Ordenanzas, indicando la parcela mínima edificable y las condiciones de agregaciones y segregaciones de parcelas.
e) La regulación particularizada de los aspectos tipológicos en cada zona de ordenanza, indicando las condiciones de posición del edificio en la parcela, ocupación sobre y bajo rasante, altura de la edificación, ordenación de volumen, edificabilidad neta y estéticas.
f) Plazo de edificación de los solares en el centro histórico

- Potestativas:

a) Establecimiento de los criterios para la realización de obras de mejora de la urbanización y de los espacios públicos en los ámbitos que así lo precisen, indicando si para su ejecución se precisa un Plan Especial con esta finalidad o bien puede acometerse directamente mediante Proyectos de Urbanización.
b) Condiciones para la formulación de Estudios de Detalle en parcelas que precisen ordenar la disposición del volumen edificatorio posibilitado por el Plan.
c) Determinación de las zonas en las que se establezca la obligatoriedad de constituir Entidad Urbanística de Conservación de la urbanización.
d) Precisión del alcance del deber de realizar una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las construcciones y edificaciones que se localicen en los ámbitos de las áreas delimitadas con esta finalidad; de igual modo se determinará la periodicidad de las inspecciones.
e) Normas orientadoras sobre las características generales de las obras de urbanización que hayan de ejecutarse en las distintas zonas.
f) Determinaciones sobre el uso del subsuelo.
g) Plazo de edificación de los solares

**Suelo Urbano No Consolidado**

- Preceptivas:
  a) Regulación del régimen jurídico propio del suelo urbano no consolidado.
  b) Disposiciones relativas a los usos, densidades y edificabilidades globales de las áreas y sectores.
  c) Para la totalidad de las áreas y sectores el establecimiento de los objetivos y criterios de ordenación, distinguiendo las determinaciones que tienen carácter vinculante de las meramente orientativas.
  d) Disposiciones referidas a las Áreas de Reparto y el Aprovechamiento Medio que el Plan General establezca.
  e) En su caso, determinaciones relativas a la regulación de las Transferencias de Aprovechamientos Urbanísticos y reservas de aprovechamientos.
  f) Con carácter general, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación preceptiva.
  g) Para las áreas y sectores en los que el Plan establezca su ordenación detallada, los plazos de ejecución de la actividad de ejecución, exigiéndose así mismo idénticas determinaciones que las referidas para el urbano consolidado.
- Potestativas:
  a) En áreas y sectores del suelo urbano sin ordenación pormenorizada: normas vinculantes u orientativas sobre la necesidad de implantar una determinada dotación o equipamiento dentro de los ámbitos de desarrollo; y plazos para la redacción de los instrumentos de desarrollo de la ordenación, así como los plazos para la actividad de ejecución.
  b) Condiciones para la formulación de Estudios de Detalle en áreas y sectores en los que el Plan General haya establecido su ordenación detallada, con la finalidad de completar o adaptar algunas de sus determinaciones.
  c) Determinación de las zonas y sectores en los que se establezca la obligatoriedad de constituir Entidad Urbanística de Conservación de la urbanización.
  d) Determinaciones dirigidas a asegurar la coherencia de la ordenación que se establezca por el Plan de Ordenación Intermunicipal -en aquellos ámbitos delimitados que deban ser objeto de una actuación urbanística integrada con los de términos municipales colindantes- con la estructura general de la ordenación del término establecida por el Plan General
  e) Precisión del alcance del deber de realizar una inspección dirigida a determinar el estado de conservación de las construcciones y edificaciones que se localicen en los ámbitos de las áreas delimitadas con esta finalidad, de igual modo se determinará la periodicidad de las inspecciones.
  f) Normas orientadoras sobre las características generales de las obras de urbanización que hayan de ejecutarse en las distintas áreas y sectores.
  g) Delimitación, o en su caso establecimiento de criterios y recomendaciones para la delimitación de unidades de ejecución en los sectores y áreas de reforma interior para las que el Plan General haya optado por diferir su ordenación detallada a la formulación de Planes Parciales y Planes Especiales.
  h) Determinaciones sobre el uso del subsuelo.
  i) La determinación del sistema de actuación de las unidades de ejecución delimitadas.

**Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado:**

- Preceptivas**:**
  a) Regulación del régimen jurídico propio de cada una de las categorías de suelo urbanizable.
  b) Disposiciones referidas a las Áreas de Reparto y el Aprovechamiento Medio en el Suelo

Urbanizable.

c) Disposiciones relativas a los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Sector del Suelo Urbanizable.
d) Para los distintos sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado, los criterios, objetivos y las directrices de diseño urbano a desarrollar por la ordenación detallada, diferenciando las determinaciones que tienen carácter vinculante de las meramente orientativas.
e) La determinación de la participación de los distintos sectores en la financiación de la ejecución de los Sistemas Generales y cualesquiera otras cargas suplementarias que el Plan General establezca.
f) Con carácter general, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación preceptiva.
g) Para los distintos sectores del Suelo Urbanizable Ordenado todas las determinaciones relativas a usos pormenorizados, densidades, edificabilidades, tipologías y alturas que permitan la actividad de ejecución sin requerir ulterior planeamiento de desarrollo, diferenciando las determinaciones que tienen carácter vinculante de aquéllas que pueden ser objeto de innovación mediante Plan Parcial de desarrollo posterior. De igual forma se indicarán los plazos de la actividad de ejecución urbanística y de edificación para estos sectores.

- Potestativas:

a) Normas vinculantes u orientativas sobre algunos aspectos de la ordenación y sobre la necesidad de implantar una determinada dotación o equipamiento dentro de los sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado, dejando constancia de las circunstancias que así lo aconsejan.
b) Identificación de sectores de planeamiento integrado o simultáneo, es decir, aquellos que deben coordinarse e integrar su ordenación de desarrollo, y, en su caso, también con sistemas generales, a fin de asegurar los objetivos generales y específicos definidos por el Plan General para cada zona y garantizar la correcta solución de continuidad en ese territorio.
c) Determinaciones dirigidas a asegurar la coherencia de la ordenación que se establezca por el Plan de Ordenación Intermunicipal –en aquellos ámbitos delimitados que deban ser objeto de una actuación urbanística integrada con los de términos municipales colindantes- con la estructura general de la ordenación del término establecida por el Plan General.
d) Criterios y recomendaciones para la delimitación de Unidades de Ejecución en los Sectores cuando no sea conveniente que la delimitación de aquéllas deba coincidir con la del sector
e) Condiciones para la formulación de Estudios de Detalle en sectores en los que el Plan General haya establecido su ordenación detallada, con la finalidad de completar o adaptar algunas de sus determinaciones.
f) Determinaciones sobre el uso del subsuelo.
g) La determinación del sistema de actuación de los sectores.
h) Para los sectores del Suelo Urbanizable Sectorizado los plazos de formulación del Plan Parcial, así como los plazos o prioridades de la actividad de ejecución urbanística.
i) Determinación de las zonas y sectores en los que se establezca la obligatoriedad de constituir Entidad Urbanística de Conservación de la urbanización.

**Suelo Urbanizable No Sectorizado:**

- Preceptivas**:**

a) Regulación del régimen jurídico propio del no sectorizado identificando las distintas categorías de Suelo No Urbanizable Natural o Rural a las que se asimilará el tratamiento de los distintos ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado propuestos por el Plan General hasta que se apruebe el preceptivo Plan de Sectorización.

b) Regulación de los usos incompatibles y de las condiciones para proceder a la sectorización del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

- Potestativas:

a) El establecimiento de criterios y objetivos para los ámbitos del suelo urbanizable no sectorizado identificados, distinguiendo, en su caso, las determinaciones de ordenación vinculantes de las meramente orientativas a desarrollar mediante el preceptivo Plan de Sectorización.
b) Establecimiento de criterios para el inicio del proceso de sectorización en los diferentes ámbitos.

**Suelo No Urbanizable:**

- Preceptivas:

a) Regulación del régimen jurídico propio del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica.
b) Regulación del régimen jurídico propio del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por la planificación territorial.
c) Regulación del régimen jurídico propio del Suelo No Urbanizable de Especial Protección que establezca el Plan General en razón de sus valores territoriales, naturales, ambientales, paisajísticos, históricos o, en los municipios del litoral, por ser necesarios para la protección del mismo.
d) Regulación del régimen jurídico propio del Suelo No Urbanizable del Hábitat Rural Diseminado, si lo hubiese.
e) Regulación del régimen jurídico propio de las distintas categorías del Suelo No Urbanizable Natural o Rural que el Plan General proponga y de los espacios o elementos que requieran, en razón de sus valores territoriales, naturales, ambientales, paisajísticos o históricos, un régimen específico de protección a juicio del Plan General, y no tengan el carácter de ordenación estructural.
f) Las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.
g) Los criterios, objetivos y directrices de ordenación de las Actuaciones de Interés Público identificadas en el Suelo No Urbanizable, especificando, los usos y actividades permitidos entre los regulados en el artículo 42 de la LOUA, la máxima edificabilidad permitida y su carácter público o privado.

- Potestativas:

a) Concreción del régimen específico de fuera de ordenación al que se encuentran sujetas las edificaciones clandestinas o ilegales respecto de las cuales ya no sea posible legalmente medida alguna de protección de la legalidad urbanística y el Plan las haya determinado como incompatibles con el modelo urbanístico adoptado.
b) Los criterios, objetivos y directrices para la ordenación, diferenciando las determinaciones que tienen carácter vinculante de las meramente orientativas, para aquellos ámbitos en los que se proponga la redacción de un Plan Especial con el objeto de conservar, proteger y mejorar el medio rural y los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado.
c) Los criterios, objetivos y directrices para la ordenación, diferenciando las determinaciones que tienen carácter vinculante de las meramente orientativas, para aquellos ámbitos en los que se proponga la redacción de un Plan Especial con el objeto de conservar, proteger y mejorar el paisaje, así como contribuir a la conservación y protección de los espacios y bienes naturales.

## 3. FICHAS DE ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO Y/O GESTIÓN

Para cada ámbito que el Plan General determine como de gestión (Sector, Unidad de Ejecución) o para el que señale una figura de planeamiento de desarrollo, se elaborará una ficha en la que, al menos y según el caso concreto, se incorporará la información que se señala a continuación, junto al plano de emplazamiento y, en su caso, de ordenación:

- Denominación
- Localización / emplazamiento
- Clasificación y Categoría de suelo
- Uso: Característico, Global y Pormenorizado
- Condiciones de edificación: Edificabilidad, Densidad, Tipología y Ordenanzas de edificación, Aprovechamiento medio.
- Reserva de terrenos para viviendas sometidas a algún régimen de protección
- Reservas de dotaciones: Sistemas Generales, Sistemas Locales, Otras.
- Determinaciones preceptivas o potestativas para su desarrollo y ordenación

## E. CATÁLOGO DE BIENES Y ESPACIOS PROTEGIDOS.(Incluido en el Plan General de Ordenación Urbanística)

El Catálogo de bienes y espacios protegidos tiene por objeto complementar las determinaciones del Plan General relativas a la conservación, protección o mejora del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico.

Será obligada la redacción del Catálogo cuando el Plan General aprecie la existencia de bienes o espacios en los que concurran valores singulares.

Se incluirán en el Catálogo aquellos elementos y espacios, del patrimonio urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que de acuerdo con la información obtenida posean valores, de carácter singular u de otro rango, que hayan de ser objeto de protección específica de acuerdo con los criterios del Plan General. Para estos elementos y espacios se particularizará en su caso, los distintos niveles o grados de protección y la normativa de protección prevista por el Plan General.

A los efectos de lo establecido en el Artículo 16.3 de la LOUA, relativo a la inclusión del Catálogo en el Registro Administrativo de Instrumentos de Planeamiento, el Catálogo de Bienes Protegidos debe formalizarse como un documento diferenciado, con independencia de su pertenencia al conjunto del Plan General.

El Catálogo se estructurará de acuerdo con el siguiente esquema y requisitos documentales:

a) Memoria descriptiva y justificativa del proceso de selección de elementos a proteger y criterios particulares de valoración, justificando las categorías o tipos establecidos así como la adscripción de los diversos elementos de protección a la normativa del Plan General.
b) Ficha de cada elemento catalogado, agrupadas por tipos, que debe incidir en los siguientes aspectos:
   - Información del elemento o espacio.
   - Identificación y situación que posibilite su inclusión en el Registro de Bienes y Espacios Catalogados.
   - Descripción. Características físicas, morfológicas, funcionales, etc. de los bienes y espacios catalogados; así como usos, propiedad, estado de conservación, autor, etc.
   - Documentación gráfica (fotografía, cartografía, etc.).
   - Bibliografía
   - Justificación de la protección.
   - Valoración cualitativa.
   - Legislación sectorial aplicable.
   - Determinaciones de protección y actuación aplicables:
   - Concepto, grado y, en su caso, subgrado de protección donde se incluye el elemento o espacio.
   - Particularización, para el elemento o espacio catalogado, de las Normas y Ordenanzas de Protección que le sean de aplicación; actuaciones permitidas y prohibidas.
   - Medidas de protección necesarias.
   - Actuaciones programadas.
   - Actuaciones de conservación necesarias y, en su caso, evaluación económica de las actuaciones y organismos o personas a cuyo cargo se han de efectuar, y programación.

## F. ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL.

El objetivo prioritario del Estudio de Impacto Ambiental del Plan General de Ordenación Urbanística es el de complementarlo, de modo que la regulación de las formas de utilización del territorio, la estructura urbana y los crecimientos que se prevean, mejoren y potencien los valores naturales y paisajísticos y se logre una integración armónica entre los usos del territorio y los valores naturales y ambientales del mismo, de acuerdo con las características del territorio municipal y la evolución histórica de la ocupación del mismo.

Para conseguir dicho objetivo el Estudio de Impacto Ambiental del Plan General debe redactarse a la vez que el resto de la documentación urbanística, contribuyendo a la toma de decisiones y propuestas de ordenación del Plan General.

La estructura y contenido estará de acuerdo con el artículo 12 del Decreto 292/95, de 12 de diciembre por el que se aprueba el Reglamento de Evaluación de Impacto Ambiental.

## G. ANEXOS DEL PLAN GENERAL

El Plan General de Ordenación Urbanística contendrá una serie de Anexos que tendrán la consideración de documentación complementaria del instrumento de ordenación urbanística, que servirán para su mejor comprensión y, en su caso, desarrollo y gestión; pero que no constituirán en si documentos de ordenación.

- ANEXOS SOBRE ESTUDIOS COMPLEMENTARIOS

El conjunto de los estudios realizados en la fase de información, análisis y diagnóstico, y especialmente los estudios de necesidades de viviendas y los relativos al tráfico y transporte, en su versión integra y documental, constituirán una documentación complementaria aneja a la estructura documental del Plan General. De igual forma de incluirán los estudios detallados de áreas cuya resolución urbanística no puede expresarse en una simple ficha.

- ANEXO SOBRE CUANTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN

Siguiendo un modelo de ficha, se aportará un resumen que contenga la cuantificación de las determinaciones que, a estos efectos, se consideran básicas del Plan General y que se describen a continuación.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO Y CATEGORÍAS

Suelo Urbano Consolidado
No Consolidado
- Total Suelo Urbano

Suelo Urbanizable Ordenado
Sectorizado
No Sectorizado
- Total Suelo Urbanizable

Suelo No Urbanizable Protegido
Natural o Rural
Hábitat rural diseminado
- Total Suelo No urbanizable

SISTEMAS GENERALES (distinguiendo los que tienen clasificación o son adscritos)
Sistema General de Comunicaciones
Sistema General de Espacios Libres
Sistema General de Equipamiento
Sistema General, Otros
- Total Sistemas Generales

SISTEMAS LOCALES (distinguiendo los públicos y privados)
Sistema Local de Comunicaciones
Sistema Local de Espacios Libres
Sistema Local de Equipamiento
Sistema Local, Otros
- Total Sistemas Locales

USOS GLOBALES
Residencial
Industrial
Terciario
Turístico
Otros

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
Plan Parcial (Diferenciando cada uno y Total)
Plan Especial (Diferenciando cada uno y Total)
Estudio de Detalle (Diferenciando cada uno y Total)

ÁMBITOS DE REPARTO O DE GESTIÓN
Área de Reparto (Diferenciando cada una y Total)
Sector (Diferenciando cada uno y Total)
Unidad de Ejecución (Diferenciando cada una y Total)

# ¬ PRESUPUESTO. PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS. FORMA DE PAGO.

## 1. PRESUPUESTO.

El presupuesto total de los trabajos asciende a la cantidad de TRESCIENTOS DIECIOCHO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO EUROS CON CUARENTA Y ÚN CÉNTIMOS DE EURO (318.588,41 €), I.V.A. incluido, según Resolución de la Dirección General de Urbanismo de fecha 13 de diciembre de 2010, de concesión de subvención a este Municipio para redacción del Plan General de Ordenación Urbanística, conforme a la Orden de 8 de julio de 2008, por la que se regula la concesión de Ayudas a los Ayuntamientos para la financiación de actuaciones en materia de Urbanismo (BOJA nº 152, de 31 de julio de 2008).

## 2. PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LOS TRABAJOS.

Hasta la aprobación provisional, ocho meses desde la finalización de la fase de exposición pública.

Hasta la aprobación definitiva, ocho meses desde la aprobación provisional

## 3. FORMA DE PAGO.

Aprobación Provisional: 50%
Aprobación Definitiva: 50%