

## ADMINISTRACIÓN LOCAL

### Ayuntamiento de Puente Genil

Núm. 1.779/2012

El Ayuntamiento Pleno, en sesión celebrada el día 31 de octubre de 2011, aprobó definitivamente la adaptación parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Puente Genil a la LOUA, quedando inscrito en el Registro Administrativo Municipal de Instrumentos de Planeamiento, de los Convenios Urbanísticos y de los Bienes y Espacios contenidos en los Catálogos con el número I-01/AA-10/12.

En cumplimiento del art 70. 2 de la LRBRU, se procede a la publicación del acuerdo de aprobación y de las ordenanzas de dicha adaptación:

#### Certificación del acuerdo de aprobación

"Doña Carmen López Prieto, Secretaria General del Excmo. Ayuntamiento de la Villa de Puente Genil,

Certifica: Que el Ayuntamiento Pleno en sesión ordinaria celebrada el día 31 de octubre de 2011, según consta en el borrador del acta pendiente de aprobación, adoptó, entre otros, el siguiente acuerdo:

Punto Décimo.- Aprobación de la adaptación parcial del PGOU de Puente Genil a la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía.

Dada cuenta del dictamen emitido por la Comisión Informativa de Obras y Urbanismo Municipal, en sesión celebrada el día 25 de octubre de 2011, al punto quinto del orden del día, que es del siguiente tenor:

"Punto Quinto.- Aprobación de la adaptación parcial del PGOU de Puente Genil a la ley 7/2002, de 17 de diciembre, de ordenación urbanística de Andalucía Visto el documento de la adaptación parcial del PGOU de Puente Genil a la LOUA para su aprobación.

Dada cuenta del informe emitido por el Sr. Arquitecto Municipal que dice así:

"Examinado el documento de Agosto de 2011 de la adaptación, nuevas hojas 166 y 167 de la memoria de 23-09-11; nuevos planos 03, 04 y 05 de 28-09-11; plano 02 y hoja 65 de 29-09-11; nuevas hojas 154 y 157 a 159 de la memoria de 19-10-11; plano 01 de 20-10-11 quedan por corregir las siguientes deficiencias, salvo que se señale su corrección, procede la continuación del expediente:

#### MEMORIA DE ADAPTACIÓN.

##### 10. NORMAS URBANÍSTICAS

Pág. 141

d) actuaciones aisladas, AA3 a AA5, de AA7 a AA10 y AA12 a AA13, en suelo urbano no consolidado, ¿por qué?

##### PLANOS DE ORDENACIÓN

Errores en la designación del ámbito:

Zona de especial protección paisajística junto a la variante".

Dada cuenta del informe emitido por la Sra. Secretaria General que es del siguiente tenor:

"En relación con la aprobación de la adaptación parcial del PGOU de Puente Genil a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Una vez que han sido subsanadas las deficiencias encontradas en el documento por la funcionaria que suscribe, procede su aprobación, a salvo de las deficiencias indicadas por el Sr. Arquitecto en su informe de fecha 21/10/2011; procede asimismo de-

sestimar la alegación formulada por D. José María Velasco Jurado y Don Francisco Velasco Jurado como representantes legales de la mercantil Jurado Merino, SLU, en el periodo de información pública en base al informe emitido por la funcionaria que suscribe y el de la empresa Territorio y Ciudad, encargada de su redacción; el Ayuntamiento pleno debe referirse expresamente a esta circunstancia.

Es cuanto viene a informar la funcionaria que suscribe, informe que gustosamente somete a otro mejor fundado en derecho".

Vista así mismo la alegación formulada por D. José María Velasco Jurado y Don Francisco Velasco Jurado como representantes legales de la mercantil Jurado Merino SLU, en el periodo de información pública.

Dada cuenta del informe emitido por la Sra. Secretaria General a cuyo tenor:

"En relación con la alegación formulada por la entidad Jurado Merino S.L.U. en el periodo de información pública previa a la aprobación por el Ayuntamiento de la adaptación parcial del PGOU a la LOUA.

Habida cuenta de que dicha alegación ha sido informada por el equipo redactor de la adaptación y analizado su contenido estoy de acuerdo con los argumentos que esgrime para desestimar la alegación, me limito, en el presente, a suscribirlos para que sirvan de motivación al acto administrativo que ha de dictarse con motivo de la aprobación de la adaptación parcial, con una sola pequeña observación, si se me permite, cual es que:

- Toda la alegación se refiere a la "situación legal de fuera de ordenación" y no a los supuestos que ya jurisprudencialmente se "asimilaban a los de fuera de ordenación", y que ahora en el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, aprobado por Decreto 60/2010, de 16 de marzo, si contempla expresamente en el art. 50 que citan los redactores, con remisión expresa a su apartado 5, que entiendo no viene a colación.

- Por otro lado añadir como argumento para rebatir la alegación primera referida a la oposición del art. 246. f de las Normas Urbanísticas del PGOU, al art. 169. 1 e) de la LOUA, que este precepto se limita a hacer la enumeración de los actos sometidos a licencia indicando entre ellos "la modificación del uso" para significar precisamente que antes de que se modifique el uso que se solicite en su caso, habrá que comprobar precisamente si se adecua o no a la ordenación urbanística, que es lo que se verifica con el acto de control previo en que la licencia consiste en este supuesto específico. Cuando el art. 169. 1 e) LOUA habla de instalaciones en general es para significar que cualesquiera instalación que vaya a ser utilizada para una finalidad diversa a la primitiva necesita proveerse de licencia de "modificación de uso" si fuera posible, por supuesto, su otorgamiento.

- El artículo 0. 2. 5 de la normativa del documento de adaptación parcial está señalando obligaciones que incumben a los propietarios, entre ellas la que los edificios no se destinen a uso incompatible con la ordenación urbanística no como pretende el alegante con su interpretación sesgada, a posibilidades, en todo caso, de modificar el uso de toda clase de terrenos, construcciones y edificaciones, sean o no compatibles con el planeamiento urbanístico. Sería tanto como querer ampararse en este precepto llamado a cumplir un fin específico (- fijar las obligaciones que incumben a los propietarios de toda clase de terrenos ..... -) para que sirva de cobertura a un fin no querido por la norma, aproximándose a la desviación de poder.

Es cuanto tiene el honor de informar el funcionario que suscribe, informe que supedita a otro mejor fundado en derecho".

Dada cuenta del informe emitido por la empresa Territorio y

Ciudad que es tal como sigue:

“El Documento de Adaptación Parcial para la adecuación del Plan General de Ordenación Urbanística de Puente Genil a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada el día 15 de febrero de 2010, ha sido objeto de publicación en el Boletín Oficial de la provincia de Córdoba nº 37 de fecha 26 de febrero de 2010, sometiéndose a partir del día siguiente al de su publicación a un periodo de información pública propiciándose un escenario adecuado para acercar el contenido del documento a la ciudadanía, con la finalidad de que, desde su conocimiento y divulgación, se fomente la participación ciudadana mediante el examen del expediente y la presentación de alegaciones durante el periodo de un mes.

El volumen total de las alegaciones planteadas al Documento de Adaptación Parcial arroja una cifra total de 1 alegación que ha sido informada de forma pormenorizada en el presente informe.

Si bien, antes de proceder su análisis detallado, conviene realizar una serie de precisiones acerca del alcance y contenido inherente al Documento de Adaptación Parcial del PGOU de Puente Genil, es decir, explicitar de forma somera los rasgos definitorios de esta clase de documento.

El concepto de Adaptación Parcial aparece referenciado en la Disposición Transitoria II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, al establecer:

“(…) 2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, los municipios podrán formular y aprobar adaptaciones de los Planes y restantes instrumentos, que podrán ser totales o parciales. Cuando las adaptaciones sean parciales deben alcanzar, al menos, al conjunto de las determinaciones que configuran la ordenación estructural.

Transcurridos cuatro años desde la entrada en vigor de esta Ley, no podrán aprobarse modificaciones del planeamiento general que afecten a las determinaciones propias de la ordenación estructural, a dotaciones o equipamientos cuando dicho instrumento de planeamiento no haya sido adaptada a la presente Ley, al menos, de forma parcial” (...).

Fruto del desarrollo reglamentario de la Disposición Transitoria que antecede es el Decreto 11/2008, de 22 de enero, dictado entre otras, con la finalidad de habilitar un marco normativo que posibilite una adecuada adaptación de las determinaciones del planeamiento general en vigor a las disposiciones de la Ley 7/2002 regulando el procedimiento, contenido, plazo y alcance de la Adaptación Parcial.

Concretamente, en su artículo 2 dispone que tendrá la consideración de Adaptación Parcial “aquellas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural, en los términos del artículo 10. 1 de dicha Ley”.

Por tanto, el contenido y alcance del Documento de Adaptación Parcial del instrumento de planeamiento general vigente de Puente Genil se limitará a contrastar la conformidad de sus determinaciones con lo regulado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, respecto a la ordenación estructural exigida para los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

Y en definitiva, es en este contexto normativo en el que se ha informado la alegación planteada al Documento de Adaptación Parcial del PGOU de Puente Genil, y que a continuación se expone:

Alegante: Jurado Merino, S.L.U.

Registro de Entrada: 3269.

Resumen de la alegación:

La mercantil solicita la derogación expresa del artículo 246 f)

del planeamiento vigente o la innovación del citado precepto posibilitando su compatibilidad con las determinaciones de la LOUA.

Así mismo, se incluya en el Documento de Adaptación Parcial una innovación de las normas del Plan Vigente respecto de la regulación de los edificios y usos fuera de ordenación.

Informe:

En la alegación presentada por la entidad mercantil al Documento de Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Puente Genil, plantea la necesidad de proceder a la derogación expresa del artículo 246 f) de las Normas Urbanísticas del Plan Vigente contenedor del régimen aplicable a los inmuebles considerados fuera de ordenación. La interpretación sobre la que bascula la capacidad del Documento de Adaptación Parcial para proceder a la derogación expresa del citado artículo adolece absolutamente de base legal de conformidad con lo que a continuación se explicita:

1.- Tal y como se ha expuesto en los párrafos que anteceden el Documento de Adaptación Parcial tiene por objeto conseguir un adecuado acomodo de los planes generales a la legislación urbanística vigente, contrastando la conformidad de las determinaciones del instrumento de planificación general vigente con lo regulado en la legislación urbanística andaluza, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, Ordenación Urbanística de Andalucía, respecto a la ordenación estructural exigida para los Planes Generales de Ordenación Urbanística.

El Decreto 11/2008, de 22 de enero, en su artículo 3, al regular el contenido y alcance del documento de Adaptación Parcial, contempla expresamente en su apartado 1º que:

“La adaptación parcial del instrumento de planeamiento general vigente contrastará la conformidad de las determinaciones del mismo con lo regulado en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, respecto de la ordenación estructural exigida para los Planes Generales de Ordenación Urbanística”.

Por tanto, la labor de acomodo de las determinaciones del planeamiento vigente objeto de adaptación mediante la tramitación del citado instrumento, se circunscribe en exclusiva a las determinaciones que con el carácter de estructural establece la legislación urbanística andaluza, concretamente, en el artículo 10. 1 de la LOUA. En este sentido, la ordenación que exceda del contenido propio del artículo 10. 1 de la LOUA en lo que respecta a la ordenación de contenido estructural, extralimita las competencias propias de un documento de Adaptación Parcial.

Cuestión distinta y en base a la cual se formula la presente alegación, son las materias que con la entrada en vigor de la LOUA, se consideran de aplicación directa de conformidad con lo prescrito en la Disposición Transitoria I de la LOUA. Pues con independencia de que el legislador andaluz haya considerado que la regulación de determinadas materias debe ser de “aplicación íntegra, inmediata y directa” como son las contenidas en los Títulos II, III, VI y VII, ello en nada modifica el alcance y contenido del Documento de la Adaptación Parcial. Por tanto, el Anexo a las Normas Urbanísticas de la Adaptación Parcial contempla expresamente la derogación de aquellos preceptos del Plan General Vigente que contradigan el régimen jurídico que se deriva del Título II de la LOUA, por contener el citado título el contenido sustantivo de las determinaciones que habrán de ser objeto de la Adaptación Parcial.

De esta forma, la labor de acomodo de las determinaciones del planeamiento vigente a la LOUA no abarca en modo alguno la de todo el cuerpo normativo del Plan Vigente pues ya se ha reiterado que la Adaptación Parcial sólo afecta al conjunto de las determinaciones de carácter estructural y ello con independencia de

que la legislación urbanística andaluza disponga la aplicación inmediata de determinados títulos de la Ley. Así se contempla en el artículo 6 del citado Decreto 11/2008, regulador de la documentación de la Adaptación Parcial al disponer:

“La adaptación parcial deberá dar como resultado un documento omnicompreensivo de la ordenación urbanística aplicable al término municipal, definiendo, en lo sustantivo y documental, la ordenación estructural, a través de los siguientes documentos, como mínimo:

(...) b) Anexo a las normas urbanísticas en las que se contendrán las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial (...).”

De lo expuesto en los párrafos que anteceden se colige que el Anexo a las Normas Urbanísticas contemplará toda adecuación que con objeto de la Adaptación Parcial se introduzca en relación a su contenido sustantivo, es decir, limitándose a la afectación de las determinaciones que de conformidad con la legislación urbanística andaluza establecen la ordenación estructural del término municipal, obviando la regulación de aquellos aspectos de la ordenación que exceden de las determinaciones contenidas en el artículo 10. 1 de la LOUA con el carácter de ordenación estructural.

2.- De otra parte, y en alusión a la pretensión de que el Documento de Adaptación Parcial derogue expresamente un artículo del Plan Vigente contenedor del régimen aplicable a los inmuebles considerados como “fuera de ordenación” y a la imposibilidad del cambio de los usos existentes, fundamentada en la aplicación directa de un artículo incluido en uno de los Títulos contenidos en la Disposición Transitoria Primera de la LOUA (artículo 169.1 d) de la LOUA) referido a que con carácter general, están sujetos a licencia municipal “la ocupación y la primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso”, supone una interpretación sesgada y torticera contraria a la que debe inspirar la aplicación de las normas jurídicas. Ciertamente por el hecho de que la LOUA no contenga una prohibición absoluta de forma expresa acerca de la imposible modificación o cambio de uso en los edificios, construcciones o instalaciones que se encuentren en situación de fuera de ordenación, no puede inferirse una interpretación sensu contrario que de cobijo a la hipótesis de que cualquier edificio, construcción o instalación, incluidos los de fuera de ordenación, son susceptibles de ser destinados a usos distintos a los que en el momento de la solicitud de licencia se encuentran afectos (análoga interpretación efectúa el alegante en relación con el artículo 0. 2. 5 de la normativa del Documento de Adaptación Parcial) y que conforme a esta interpretación, se aborde por la Adaptación Parcial en tramitación una innovación del régimen de la situación legal de fuera de ordenación regulado por el planeamiento vigente.

El hecho de que se trate de un artículo (el artículo 169.1 d) de la LOUA) incluido en uno de los Títulos (el VI) que la Disposición Transitoria Primera de la LOUA considera de aplicación íntegra, inmediata y directa, en nada modifica o condiciona el contenido esencial de la Adaptación Parcial. No puede pretenderse que en alusión a la aplicación directa del citado artículo, la Adaptación Parcial deba alterar su contenido sustantivo procediendo a la regulación del régimen jurídico de los edificios y usos que se encuentren en situación de fuera de ordenación, cuestión de otro lado que será abordada a continuación. Pues la regulación material del régimen de fuera de ordenación se encuentra en otro Título, no en el VI.

En efecto, siendo la pretensión última de la mercantil la innova-

ción por la Adaptación Parcial del régimen de fuera de ordenación contenido en el planeamiento vigente objeto de adaptación de conformidad con lo preceptuado en el artículo 34 de la LOUA, de un lado debe precisarse que el mismo no es de aplicación directa pues se engloba dentro del Título I de la Ley. La idea que subyace en este hecho es que el propio legislador andaluz entiende que no forma parte del conjunto de determinaciones reguladas en los Planes que, vigentes a la fecha de entrada en vigor de la LOUA, resultarían inaplicables por entrar en contradicción con los preceptos de la Ley.

De otro lado se pretende la innovación del régimen de fuera de ordenación previsto por el planeamiento vigente utilizando como vehículo formal la tramitación del Documento de Adaptación Parcial. Debe reiterarse que el régimen jurídico aplicable a las edificaciones y usos que se encuentren en situación legal de fuera de ordenación no forma parte del contenido de la ordenación estructural de un municipio, contenido sustancial del citado instrumento. No puede argüirse en base a malabarismos interpretativos que el Documento de Adaptación Parcial regule el régimen de fuera de ordenación de las edificaciones y usos que en ningún caso, forma parte del contenido de la ordenación estructural de un Plan General. Es más, dicha interpretación atenta frontalmente con lo prescrito en la Disposición Adicional Primera de la LOUA, al soslayar la competencia del planeamiento general en el establecimiento del régimen de la situación legal de fuera de ordenación, pues dispone en su apartado 2:

“El instrumento de planeamiento definirá, teniendo en cuenta la modulación expresada en el artículo 34 b) y sin perjuicio de las recomendaciones que se establezcan por las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística, el contenido de la situación legal a que se refiere el apartado anterior (situación legal de fuera de ordenación) y, en particular, los actos constructivos y los usos de que puedan ser susceptibles las correspondientes construcciones o edificaciones e instalaciones”.

Taxativo resulta el contenido de la citada disposición. Exclusivamente el instrumento de planeamiento general definirá el régimen jurídico de la situación legal de fuera de ordenación, sin que en ningún caso el documento de Adaptación Parcial se encuentre habilitado para su establecimiento, por exceder del objeto de su contenido esencial, a saber, las determinaciones del instrumento de planeamiento que establecen la ordenación estructural del municipio, y entre las que no se encuentra, la regulación del régimen de fuera de ordenación.

En cualquier caso, y en relación a la aplicación del régimen de la situación legal de fuera de ordenación regulado en el planeamiento vigente objeto de adaptación, éste conservará su ejecutividad y vigencia si bien planteándose nuevas interpretaciones acordes con las finalidades perseguidas por la nueva Ley, es decir, habrá de ser interpretado de conformidad con las disposiciones de la legislación urbanística andaluza. Se trata en definitiva de buscar una interpretación que se acerque a los postulados de la LOUA. Así lo establece la Disposición Transitoria Segunda de la LOUA al disponer:

“(…) Todos los Planes Generales de Ordenación Urbana, Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal o Delimitaciones de Suelo Urbano y los restantes instrumentos legales formulados para su desarrollo y ejecución que, habiéndose aprobado conforme a la legislación sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, General o Autonómica, vigente a la fecha de entrada en vigor de esta Ley, estuvieren en vigor o fueran ejecutivos en tal momento, conservarán su vigencia y ejecutividad hasta su revisión o su total cumplimiento o ejecución conforme a las previsiones de ésta.

En la interpretación y aplicación de los Planes a que se refiere el párrafo anterior se estará a las siguientes reglas:

1ª. Las que fueren contradictorias con los preceptos de esta Ley de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.

2ª. Todas las restantes se interpretarán de conformidad con esta Ley”.

En este sentido, hasta tanto no acontezca la aprobación definitiva del Documento de Revisión del Plan General de Puente Genil o se arbitren otros mecanismos que permitan la innovación del régimen actual de la situación legal de fuera de ordenación, como pudiera ser la formulación/aprobación de una Modificación Puntual del Plan General (sin necesidad de que el planeamiento general vigente se encuentre siquiera adaptado parcialmente a la LOUA, pues no afecta a dotaciones, equipamientos ni son determinaciones propias de la ordenación estructural tal y como ha quedado explicitado en el presente informe), el régimen aplicable es el contenido en el Plan General vigente objeto de adaptación que habrá de ser interpretado en cualquier caso, de conformidad con las disposiciones de la LOUA, y en desarrollo de ésta por el Decreto 60/2010 de 16 de marzo por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía que regula en el Capítulo II del Título I el régimen de la licencia. No puede olvidarse igualmente la regulación contenida en su artículo 53 apartado 5 de este Reglamento relacionado con la materia a la que se refiere en última instancia la alegación.

Por lo tanto, se propone desestimar la presente alegación atendiendo a los argumentos aducidos, por cuanto excede del objeto y contenido sustantivo del documento de Adaptación Parcial a la LOUA del Plan General de Ordenación Urbanística de Puente Genil. ”

La Comisión acuerda, por unanimidad de los miembros asistentes a la misma, lo siguiente:

Informar Favorablemente:

1.- La propuesta al Ayuntamiento Pleno de la aprobación de la adaptación parcial del PGOU de Puente Genil a la LOUA a salvo de las deficiencias indicadas en el informe del Sr. Arquitecto Municipal transcrito, desestimando a su vez la alegación formulada conforme a los informes emitidos por la Sra. Secretaria General y la empresa Territorio y Ciudad que constan en el expediente y que han sido transcritos para que sirvan de motivación al acto.

2.- El cumplimiento de la normativa correspondiente a efectos de su publicación en el BOP.”

El Ayuntamiento Pleno, en votación ordinaria y por unanimidad de los asistentes, que son veinte de los veintiuno que lo componen, acordó aprobar el dictamen transcrito.

Y para que conste, y surta efectos se expide la presente de orden y con el visto bueno del Sr. Alcalde en Puente Genil a 4 de noviembre del año 2011”.

Contra la presente resolución, que pone fin a la vía administrativa, se podrá interponer potestativamente Recurso de Reposición ante este Ayuntamiento, en el plazo de un mes contado desde el día siguiente de su publicación, o bien directamente Recurso Contencioso-Administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo correspondiente, en el plazo de dos meses contados igualmente desde el día siguiente a su publicación, sin perjuicio de que se ejercite, en su caso, cualquier otro recurso que se estime procedente.

#### ORDENANZAS

### 1. NORMATIVA URBANÍSTICA DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA OBJETO DE ADAPTACIÓN DE PUENTE GENIL

#### Título Preliminar

El presente Título que se añade a las Normas Urbanísticas, tiene como finalidad determinar el objeto de la Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Puente Genil a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Este Título preliminar consta de dos capítulos, el Capítulo 1 en el que se recoge el contenido de la Adaptación Parcial, y el Capítulo 2, el que se desarrollan las modificaciones introducidas por la Adaptación Parcial a la normativa objeto de adaptación.

#### Capítulo I. Contenido de la adaptación parcial.

Artículo 0. 1. Objeto de la Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Puente Genil.

1. La presente Adaptación Parcial tiene como objeto la adaptación parcial del Plan General de Ordenación Urbana de Puente Genil a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

2. La presente Adaptación Parcial sustituirá el contenido de las disposiciones del Plan General que se especifica en el artículo 0. 1. 7 del presente Capítulo del Anexo de la Adaptación relativo a las Normas Urbanísticas. El resto del contenido del Plan General permanecerá en vigor en todo aquello que no se oponga a la presente Adaptación.

Artículo 0. 1. 2. Ámbito territorial.

La presente Adaptación Parcial será de aplicación a la totalidad del término municipal de Puente Genil.

Artículo 0. 1. 3. Documentación.

1. Toda la documentación de la presente Adaptación Parcial integra una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse en la forma regulada en el presente artículo e interpretarse de acuerdo con lo dispuesto en las Normas Urbanísticas.

2. La presente Adaptación Parcial, consta de un único documento compuesto por:

A: MEMORIA JUSTIFICATIVA

La Memoria expresa la justificación de las modificaciones introducidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Puente Genil para su adaptación parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía en los términos de la Disposición Transitoria Primera de ésta y del Decreto 11/2008.

B. ANEXO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS

En el Anexo de las Normas se recogen las modificaciones introducidas por la presente Adaptación Parcial a las Normas Urbanísticas que se adaptan a la LOUA.

C. PLANOS:

3. La presente Adaptación Parcial será vinculante en virtud del alcance de sus propios contenidos y con el grado explícito que se señale en cada caso.

Artículo 0. 1. 4. Determinaciones de la ordenación estructural del término.

1. La presente Adaptación Parcial contiene la ordenación estructural del término municipal ajustado al art. 10. 1 de la LOUA, que está constituida por la estructura general y las directrices que definen el modelo territorial y de desarrollo urbano contenido en el Plan General de Ordenación Urbana de Puente Genil.

2. La ordenación estructural del municipio queda integrada por las siguientes determinaciones de acuerdo con lo establecido en el artículo 10 de la LOUA:

A. Las que establecen la clasificación urbanística de cada terreno determinando su clase y categoría.

La identificación de la pertenencia de cada terreno a cada clase y categoría de suelo se realiza en los siguientes planos, Plano nº 1. Clasificación del Suelo. Ordenación del Suelo No Urbanizable, y plano nº 2, Ordenación Estructural del Suelo Urbano y Ur-

banizable: Categorías y Sistemas Generales.

La regulación de la clasificación y categoría de suelo se contiene en los artículos 0. 2. 25; 0. 2. 26; 0. 2. 34 y 0. 2. 42 del presente Anexo.

B. Las que identifican los terrenos calificados de Sistemas Generales de Espacios Libres, Viarios y Equipamientos, así como las que establecen su regulación.

La identificación de los terrenos calificados como Sistemas Generales se encuentra en el Plano O 3. Estructura urbana general y orgánica: Sistemas Generales, usos globales.

La regulación de los Sistemas Generales se establece en los artículos 0. 2. 20, 0. 2. 21 y 0. 2. 49 del presente Anexo.

Se entienden igualmente pertenecientes a la ordenación estructural los elementos fundamentales de las infraestructuras básicas, tales como depuradoras y centros de abastecimientos de los diversos servicios pero no el trazado concreto de sus galerías y redes de distribución.

C. Las relativas a la determinación de los usos, densidades y edificabilidades globales de cada Zona del Suelo Urbano, aparecen reflejadas en el plano O. 4, Ordenación Estructural. Áreas Homogéneas del Suelo Urbano Consolidado. Para las Áreas de Reforma Interior, estas determinaciones se deducen de las fichas del Plan Vigente, asumidas por el presente Documento de Adaptación Parcial. Y para los Sectores del Suelo Urbanizable, estas determinaciones aparecen recogidas en el Plano O2. Ordenación Estructural del Suelo Urbano y Urbanizable: Categorías y Sistemas Generales y en las Fichas Anexas sobre el Suelo Urbanizable en el apartado correspondiente a la ordenación estructural establecida para cada uno de ellos

Tienen también el carácter de estructural la regulación de los usos globales que se contienen en el artículo 0. 2. 22 del presente Anexo

D. Las referidas a la delimitación de los sectores, las Áreas de Reparto y fijación del Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de sectores. La descripción de la pertenencia de los Sectores y Sistemas Generales a cada área de reparto, así como la determinación de sus Aprovechamientos Medios, contenida en el artículo 0. 2. 36 del presente Anexo.

E. Las relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública y que constituyen la dotación de viviendas sometidas a los distintos regímenes de protección pública. A tal efecto, constituye determinaciones estructurantes, la definición de la calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida establecida en el artículo 0. 2. 14 y la distribución cuantitativa que de las mismas se realiza en la ficha de los sectores y áreas de reforma interior previstas en el planeamiento general vigente adaptado a la LOUA. La ubicación concreta de las mismas en el seno de cada sector o área de reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el instrumento de planeamiento que las desarrolle en detalle.

F. Las que se identifican los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes en el suelo no urbanizable de especial protección, incluida su normativa.

La Adaptación Parcial establece en el Capítulo II del Título Preliminar Sección Séptima, las distintas categorías diferenciadas en la LOUA en las que se subdivide el Suelo No Urbanizable y a las que pertenecen cada uno de los ámbitos en los que se divide el Suelo No Urbanizable del Plan General objeto de la presente Adaptación. Igualmente, se identifican, los elementos y espacios sometidos a regímenes de especial protección en suelo no urbanizable en el Plano de Ordenación Estructural nº 1. Clasificación

del Suelo. Ordenación del Suelo No Urbanizable

G. Las que establecen las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos en suelo no urbanizable, reguladas en la Sección 1º del capítulo 2 del Título VI de las Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana de Puente Genil objeto de la presente Adaptación Parcial.

H. Las que definen los ámbitos de especial protección en el centro histórico, las que identifican los elementos y espacios urbanos que requieren especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, así como aquellas otras contenidas en el Catálogo de Bienes Protegidos en las Categorías de especial protección.

La identificación de los elementos que requieren especial protección aparecen recogidos en el plano nº 1. Clasificación del Suelo y Ordenación del Suelo no Urbanizable.

Así mismo, tienen también el carácter de estructural la regulación sobre el régimen de protección contenida en los artículos 224 y 225 de la Sección 4º del Capítulo IV del Título VI de las Normas Urbanísticas del Plan objeto de la presente Adaptación, relativa a "Normas de Protección del Patrimonio Histórico".

I. Las que definen el régimen de protección y servidumbres de los bienes de dominio público, según su legislación sectorial. Este régimen se contiene en el Capítulo II del Título Preliminar, Sección Séptima del presente Anexo.

J. También tienen carácter estructural aquellas otras disposiciones de las Normas en las que se reconozca esta cualidad.

K. Las que establecen la regulación de los usos permitidos a los que pueden destinarse los ámbitos y las condiciones para proceder a su sectorización en el Suelo Urbanizable No Sectorizado, así como aquellas que, en esta clase de suelo, expresan los criterios de disposición de los sistemas generales para el caso de que se procediese a su sectorización

Tienen el carácter de ordenación estructural la regulación contenida en los artículos 190 y 191 del Capítulo 2 del Título V de las Normas Urbanísticas del Plan objeto de la presente Adaptación, relativa al Suelo Urbanizable No Programado. En dichos preceptos, las remisiones al Suelo Urbanizable No Programado, debe entenderse en virtud del Régimen de equivalencia establecido por la Adaptación, como Suelo Urbanizable No Sectorizado y las referencias al Programa de Actuación Urbanística, debe entenderse al Plan de Sectorización como consecuencia de la regulación vigente establecida en la LOUA.

Así mismo la regulación sobre los usos globales permitidos en el suelo urbanizable no sectorizado se recogen en la ficha individualizada que incorpora el Anexo de Normas Urbanísticas de la presente Adaptación

I. La red coherente de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos y de los elementos estructurante de la red de transporte público para la Ciudad

La definición de estos elementos se encuentran recogida en el plano de la Adaptación Parcial O 5: Accesibilidad y Movilidad

3. Las determinaciones estructurales no pueden ser alteradas por ningún planeamiento urbanístico de desarrollo.

4. En las fichas correspondientes a los distintos ámbitos de ordenación específicos se identifican las determinaciones correspondientes a la ordenación estructural.

Artículo 0. 1. 5. Determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva.

1. Tienen la consideración de ordenación pormenorizada, la que no siendo estructural, tiene por finalidad la ordenación precisa y en detalle de ámbitos determinados o la definición de criterios y directrices para la redacción de la ordenación detallada en

los mismos.

2. Son determinaciones de la ordenación pormenorizada preceptiva:

a. En el suelo urbano consolidado, las determinaciones precisas que permitan complementar la ordenación estructural para legitimar directamente la actividad de ejecución sin necesidad de planeamiento de desarrollo, estableciendo a tal efecto, la ordenación detallada y el trazado pormenorizado de la trama urbana, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias, la fijación de usos pormenorizados y las ordenanzas de aplicación.

b. En el suelo urbano no consolidado, la delimitación de las áreas de reforma interior que precisan planeamiento de desarrollo para establecer su ordenación detallada, así como la definición de sus objetivos, la asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de ellas, incluyendo, la delimitación de su área de reparto y fijación aprovechamiento medio, así como las previsiones de programación y gestión.

c. En el suelo urbanizable sectorizado, los criterios y directrices para la ordenación detallada de los distintos sectores, así como las previsiones de su programación y de gestión.

d. La definición de los elementos o espacios que requieren especial protección por su valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no tienen el carácter de estructural.

Artículo 0. 1. 6. Determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa.

1. Las determinaciones de la ordenación pormenorizada no incluidas en el artículo anterior, tienen la consideración de potestativas por no venir exigidas como necesarias por la legislación urbanística vigente para los Planes Generales.

2. Las determinaciones potestativas contenidas en la presente Adaptación Parcial tendrán carácter de recomendación para el planeamiento de desarrollo para el caso del suelo urbanizable y urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada. Conforme a este carácter de recomendación, deberán entenderse como indicativas -salvo que se establezcan expresamente como vinculantes incorporándolas como uno de los Criterios y Objetivos de la ordenación- las soluciones concretas que sobre disposición de volúmenes y trazados viarios secundarios se incorporan en el plano nº 2, Ordenación Estructural del Suelo urbano y urbanizable, en el suelo urbanizable sectorizado y en el urbano objeto de planeamiento de desarrollo, no pudiendo ser alteradas por éstos salvo justificación de que la solución adoptada incorpora mejoras y se ajusta a los criterios y objetivos definidos para la ordenación detallada del sector.

3. Las determinaciones de la ordenación detallada potestativa en suelo urbano no consolidado ordenado y urbanizable ordenado tendrán el carácter de normas de aplicación directa y vinculante. En el caso de que en ejercicio de la potestad de planeamiento se decidiera por la Administración la formulación de un Plan Parcial o Especial no previsto, que tengan por objeto modificar, para su mejora, la ordenación pormenorizada establecida con carácter de potestativa en el planeamiento general adaptado a la LOUA, estas determinaciones potestativas pasarán a tener el carácter de recomendación para el instrumento de planeamiento de desarrollo, que únicamente podrá apartarse de ellas previa justificación de que la nueva solución propuesta se adapta mejor a la realidad existente y sirve igualmente a los intereses generales.

Artículo 0. 1. 7. Efectos de la Adaptación Parcial en las Normas Urbanísticas del Planeamiento vigente.

Los efectos que la aprobación de la presente Adaptación Parcial produce en las Normas Urbanísticas vigentes, son los si-

guientes:

Primero. - La incorporación inmediata de este Título Preliminar, como normativa integrante de las Normas Urbanísticas del planeamiento general de Puente Genil.

Segundo. -Se declaran inaplicables todas aquellas disposiciones de las Normas Urbanísticas vigentes que contradigan a las regulaciones establecidas en el presente Anexo de las Normas Urbanísticas que se adaptan. Así mismo serán inaplicables aquellos preceptos del Plan General objeto de esta Adaptación que contradigan el régimen jurídico vigente que se deriva del Título II de la LOUA.

## **Capítulo II. Modificaciones introducidas por la adaptación parcial**

### **Sección I. Normas sobre derechos y deberes de los propietarios del suelo.**

Artículo 0. 2. 1. Régimen general de derechos y deberes del ciudadano.

1. Se reconocen como derechos del ciudadano, los siguientes:

a. a disfrutar de una vivienda digna, adecuada y accesible, que constituya su domicilio libre de ruido u otras inmisiones contaminantes de cualquier tipo que superen los límites máximos admitidos por la legislación aplicable y en un medio ambiente adecuado.

b. el de participación en los procedimientos de elaboración y aprobación de los instrumentos de planificación urbanística que se formulen en desarrollo del planeamiento general mediante la presentación de sugerencias, alegaciones, propuestas y reclamaciones, y a obtener de la Administración una respuesta razonada.

c. a ser informados por la Administración competente, de forma completa, por escrito y en plazo razonable, del régimen y las condiciones urbanísticas aplicables a una finca determinada.

d. al ejercicio de la acción pública para hacer respetar las determinaciones de este planeamiento general y las demás derivadas de la ordenación territorial y urbanística, incluidas las medidas de protección y corrección incorporadas en su Estudio de Impacto Ambiental y las derivadas de la Declaración de Impacto Ambiental. A tal fin podrán exigir a las Administraciones la iniciación de las acciones tendientes a corregir las infracciones territoriales. De igual forma podrán exigir ante las sedes judiciales correspondiente la observancia de la legislación territorial y de los instrumentos de ordenación en todos los acuerdos, actos y resoluciones que adopten las Administraciones.

e. a acceder, en condiciones no discriminatorias y de accesibilidad universal, a la utilización de las dotaciones públicas y equipamientos de usos públicos existentes en la ciudad y previstos por este planeamiento general en desarrollo del mismo, de acuerdo con la legislación y normas aprobadas por la Administración.

2. Todos los ciudadanos tienen el deber de:

a. Respetar y contribuir a preservar el medio ambiente, el patrimonio histórico y el paisaje natural y urbano, absteniéndose en todo caso de realizar cualquier acto o desarrollar cualquier actividad no permitidos por la legislación en la materia.

b. Respetar y hacer un uso racional y adecuado, acorde en todo caso con sus características, función y capacidad de servicio, de los bienes de dominio público y de las infraestructuras y los servicios urbanos, en especial del mobiliario urbano.

c. Abstenerse de realizar cualquier acto o de desarrollar cualquier actividad que comporte riesgo de perturbación o lesión de los bienes públicos o de terceros con infracción de la legislación aplicable y, en su caso, sin la autorización administrativa necesaria o contraviniendo sus condiciones.

d. Cumplir los requisitos y condiciones a que la legislación suje-

te las actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas, así como emplear en ellas en cada momento las mejores técnicas disponibles conforme a la normativa aplicable.

Artículo 0. 2. 2. Régimen general del derecho de iniciativa privada para la actividad de ejecución urbanística.

1. Se reconoce conforme a la legislación urbanística autonómica, el derecho de iniciativa de los particulares, sean o no propietarios de los terrenos en ejercicio de la libre empresa, para la actividad de ejecución de la urbanización cuando ésta no deba o no vaya a realizarse por la propia Administración competente. La habilitación al particular, para el desarrollo de esta actividad deberá atribuirse mediante procedimiento con publicidad y concurrencia y con criterios de adjudicación que salvaguarden una adecuada participación de la comunidad en las plusvalías derivadas de las actuaciones urbanísticas, en las condiciones dispuestas por la legislación aplicable, sin perjuicio de las peculiaridades o excepciones que ésta prevea a favor de la iniciativa de los propietarios del suelo.

2. El derecho a la iniciativa para promover la transformación de los suelos de conformidad con las previsiones del planeamiento se ejercerá conforme a las decisiones que adopte la Administración Urbanística en materia de ejecución, que en todo caso garantizará los derechos de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución.

3. El derecho de iniciativa comprende el de consulta a las Administraciones Urbanísticas y demás entes públicos con competencia en materias de incidencia territorial, sobre los criterios y previsiones de la ordenación urbanística, de los planes y proyectos sectoriales, y de las obras que habrán de realizar para asegurar la conexión de la urbanización con las redes generales de servicios y, en su caso, las de ampliación y reforzamiento de las existentes fuera de la actuación.

Artículo 0. 2. 3. Régimen general de facultades del derecho de propiedad del suelo.

1. Derechos generales de los propietarios

Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, instalaciones y obras tendrán derecho a usar, disfrutar, y explotar los mismos conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, en coherencia con la función social a que estos sirven y de conformidad con el régimen estatutario dispuesto por el planeamiento urbanístico por razón de sus características y situación.

2. Las facultades a que se refiere el apartado anterior incluye:

a. La de realizar las instalaciones y construcciones necesarias para el uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza que, estando expresamente permitidas, no tengan el carácter legal de edificación.

b. La de edificar en el plazo establecido sobre unidad apta para ello cuando la ordenación territorial y urbanística atribuya a aquélla edificabilidad para usos determinados y se cumplan los demás requisitos y condiciones establecidos para edificar.

c. La de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas entre todos los propietarios afectados en proporción a su aportación.

3. Las facultades anteriores alcanzarán al vuelo y al subsuelo sólo hasta donde determine el presente Plan de conformidad con las leyes aplicables y con las limitaciones y servidumbres que requiera la protección del dominio público.

4. Comprende asimismo la facultad de disposición, siempre que su ejercicio no infrinja el régimen de formación de fincas y parcelas y de relación entre ellas establecido en la legislación y en los

planes.

5. Igualmente los propietarios, en función de la clasificación del suelo de que se trate, tendrán las facultades en las que se concreta su estatuto de derechos de conformidad con las determinaciones del planeamiento, estando condicionado su ejercicio al cumplimiento de los deberes dispuestos por la legislación urbanística y las presentes Normas.

Artículo 0. 2. 4. Régimen general de deberes

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones, instalaciones y obras quedan sometidos, al siguiente régimen general de deberes:

a. Deber de destinar el suelo a usos que no sean incompatibles con la ordenación territorial y urbanística.

b. Deber de conservar las edificaciones e instalaciones existentes en las condiciones legales para servir al uso al que deben ser destinadas y, en todo caso, en las condiciones de seguridad, sanidad, funcionalidad, accesibilidad y ornato público legalmente exigibles.

c. Deber de realizar en las edificaciones existentes los trabajos de mejora y rehabilitación hasta donde alcance el deber legal de conservación.

d. Deber de conservar el suelo en las condiciones legales para servir de soporte a los usos admitidos por los planes, así como el de mantener cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación urbanística.

e. Deber de observar las normas sobre protección del medio ambiente.

f. Deber de proteger el patrimonio arquitectónico y arqueológico.

g. Deber de observar de las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio de los derechos reconocidos en la legislación.

h. Deber de someterse a las directrices tanto de legalidad como de oportunidad que en el ejercicio de la función pública que supone el urbanismo y, en concreto, de las competencias de dirección y control del proceso de planeamiento, gestión, urbanización y edificación, determine la Administración Urbanística Municipal de conformidad con la legislación vigente y de las presentes Normas.

2. El contenido urbanístico legal del derecho de propiedad de suelo se completa con el propio de cada clase y categoría de suelo especificado en el presente anexo de las Normas Urbanísticas.

3. Los propietarios del suelo urbano y urbanizable, quedan sujetos además, a los siguientes deberes generales:

a. Los correspondientes a la categoría de suelo de que se trate, conforme a lo previsto en el presente Título Preliminar, Capítulo II de este Anexo de las NNUU.

b. Deber de elevar para su aprobación, en los plazos previstos en estas Normas, el instrumento de planeamiento que se haga necesario en la clase de suelo de que se trate, para el establecimiento de la ordenación pormenorizada de los terrenos en aquellos supuestos en los que se prevé su redacción a iniciativa particular.

c. Edificar los solares en los plazos dispuestos por estas Normas para cada ámbito y, en su defecto, en el de tres años desde que los terrenos alcancen la condición de solar.

d. En todo caso, el deber de completar la urbanización para que la parcela alcance la condición de solar.

e. Contribuir, en los términos previstos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada de acuerdo con las previsiones del planeamiento.

4. En el suelo no urbanizable e incluso en el sectorizado sin ordenación pormenorizada el deber de conservarlo supone mantener los terrenos y su masa vegetal en condiciones de evitar riesgos de erosión, incendio, para la seguridad o salud públicas, daño o perjuicio a terceros; prevenir la contaminación del suelo, el agua o el aire y las inmisiones contaminantes indebidas en otros bienes y, en su caso, recuperarlos de ellas; y mantener el establecimiento y funcionamiento de los servicios derivados de los usos y las actividades que se desarrollen en el suelo.

5. La inobservación de cualquiera de los deberes urbanísticos vinculados a la titularidad del suelo, supone incumplimiento de la función social de la propiedad legitimadora de la expropiación o, en su caso, venta forzosa de los terrenos.

Artículo 0. 2. 5. Régimen General de uso y conservación de los propietarios de edificaciones y terrenos.

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, construcciones y edificaciones deberán destinarlos a usos que no resulten incompatibles con el planeamiento urbanístico y mantenerlos en buenas condiciones de seguridad, salubridad y ornato públicos.

2. También están obligados a conservarlos conforme a su significación cultural y su utilidad pública, y a tal fin deberán cumplir las normas sobre protección del medio ambiente, de los patrimonios arquitectónicos y arqueológicos así como las normas de rehabilitación urbana.

Artículo 0. 2. 6. Obligación genérica de Conservación

1. Los propietarios de toda clase de terrenos, urbanizaciones de iniciativa particular, construcciones, edificaciones, carteles e instalaciones publicitarias tienen el deber de mantenerlos en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlos o rehabilitarlos, a fin de mantener en todo momento las condiciones requeridas para la habitabilidad o uso efectivo.

A los efectos del apartado anterior, se consideran contenidas en el deber genérico de conservación: los trabajos y obras que tengan por objeto el mantenimiento, consolidación, reposición, adaptación y reforma necesarias para obtener las condiciones de seguridad, salubridad y ornato según los criterios de estas normas.

En tales trabajos y obras se incluirán en todo caso las necesarias para asegurar el correcto uso y funcionamiento de los servicios y elementos propios de las construcciones y la reposición habitual de los componentes de tales elementos o instalaciones.

2. El deber genérico de conservación de los propietarios de edificios alcanza hasta la ejecución de los trabajos y obras cuyo importe tiene como límite el del contenido normal del deber de conservación

3. El Ayuntamiento, de oficio o a instancia de cualquier ciudadano, ordenará la ejecución de las obras necesarias para alcanzar o conservar dichas condiciones.

4. El cumplimiento por parte de los propietarios del deber de conservación, se entiende sin perjuicio de las obligaciones y derechos que se deriven para el arrendatario conforme a la legislación sobre arrendamiento.

5. Sin perjuicio de las obras o medidas de seguridad en tanto sean necesarias, el deber de conservación cesa con la declaración del edificio en estado de ruina, sin perjuicio de que proceda su rehabilitación de conformidad con lo establecido en las presentes Normas.

6. La situación de fuera de ordenación de un edificio no exonera a su propietario del deber de conservación.

Artículo 0. 2. 7. El Deber de Rehabilitación

1. El deber de rehabilitación será exigible en todo caso a los

propietarios de:

a. Los edificios catalogados por el planeamiento vigente o en el de los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

b. Los edificios sujetos a un procedimiento dirigido a la catalogación o al establecimiento de un régimen de protección integral.

2. El coste de las obras necesarias de la rehabilitación forzosa se financiarán por los propietarios y/o por la Administración en los términos del apartado 2 del artículo siguiente.

3. Las obras de rehabilitación deberán tener como finalidad asegurar la estabilidad, durabilidad, el funcionamiento y condiciones higiénicas de los edificios, así como mantener o recuperar el interés histórico, tipológico y morfológico de sus elementos más significativos.

4. Las órdenes de rehabilitación contendrán las obras mínimas exigibles para garantizar la satisfacción de las finalidades de la misma y el otorgamiento de las ayudas públicas si éstas fueran necesarias por exceder el coste de las obras del contenido económico que el titular está obligado a soportar. La resolución que ordene la rehabilitación incorporará asimismo las obras de conservación que sean exigidas como consecuencia del deber general de conservación del propietario. La efectividad de la orden de rehabilitar no quedará enervada en los casos en que la misma conlleve la realización de obras cuyo coste excediese del importe que los propietarios se encuentran obligado a soportar siempre que se acordase el otorgamiento de ayudas públicas que sufragasen la diferencia.

Artículo 0. 2. 8. Contenido Normal del Deber de Conservación

1. El contenido normal del deber de conservación está representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso, de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

2. Las obras de conservación o rehabilitación se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas dentro del límite del deber de conservación que les corresponde, y se complementarán o sustituirán económicamente y con cargo a fondos de la entidad que lo ordene cuando lo rebase y redunde en la obtención de mejoras o beneficios de interés general.

Artículo 0. 2. 9. Potestades Públicas para la intervención en los deberes de conservación y rehabilitación

1. La Administración Urbanística Municipal, de oficio o a instancia de cualquier interesado, deberá dictar órdenes de ejecución de obras de reparación, conservación y rehabilitación de edificios y construcciones deteriorados, en condiciones deficientes para su uso efectivo legítimo, o cuando se pretenda la restitución de su aspecto originario. Para la realización de las obras necesarias se indicará un plazo, que estará en razón a la magnitud de las mismas, para que se proceda al cumplimiento de lo ordenado.

2. El incumplimiento injustificado de las órdenes de ejecución, habilitará a la Administración para adoptar cualquiera de las siguientes medidas:

a. Ejecución subsidiaria a costa del obligado, hasta el límite del deber normal de conservación.

b. Imposición de hasta diez multas coercitivas con periodicidad mínima mensual, por valor máximo, cada una de ellas, del diez por ciento del coste estimado de las obras ordenadas. El importe de las multas coercitivas impuestas quedará afectado a la cobertura de los gastos que genere efectivamente la ejecución subsidiaria de la orden incumplida, a los que habrá que sumar los intereses y gastos de gestión de las obras.

c. La expropiación del inmueble o la colocación del inmueble en



situación de ejecución por sustitución mediante el correspondiente concurso, en ambos casos previa declaración del incumplimiento del deber de conservación o rehabilitación.

3. El plazo para la realización de las obras de conservación o rehabilitación será el establecido en las órdenes de ejecución. En todo caso dicho plazo no podrán exceder de seis meses para las de conservación, y un año, en las de rehabilitación, sin perjuicio de las prórrogas que se otorguen por causas debidamente justificadas.

4. Los propietarios de construcciones y edificios deberán efectuar una inspección técnica de los mismos dirigida a determinar su estado de conservación dentro de los plazos señalados en las Ordenanzas Municipales reguladoras de este deber.

Artículo 0. 2. 10. Órdenes de Ejecución de Obras de Mejora para su adaptación al entorno

1. La Administración Urbanística Municipal podrá dictar órdenes de ejecución de obras de conservación y de mejora en toda clase de edificios para su adaptación al entorno en los casos siguientes:

a. Fachadas y elementos de las mismas visibles desde la vía pública, ya sea por su mal estado de conservación, por haberse transformado en espacio libre el uso de un predio colindante o por quedar la edificación por encima de la altura máxima y resultar medianeras al descubierto.

b. Jardines o espacios libres particulares, por ser visibles desde la vía pública.

2. Los trabajos y las obras ordenados deberán referirse a elementos ornamentales y secundarios del inmueble. En el caso del apartado a) de este artículo podrá imponerse la apertura o cerramiento de huecos, balcones, miradores o cualquier otro elemento propio de una fachada o, en su caso, la decoración de la misma. Podrán imponerse asimismo las necesarias medidas para el adecuado adecentamiento, ornato o higiene y la retirada de rótulos y elementos publicitarios instalados en fachadas o en paneles libres por motivos de ornato.

3. Las obras se ejecutarán a costa de los propietarios si estuvieran contenidas en el límite del deber normal de conservación que les corresponde, y se complementará o se sustituirán económicamente con cargo a fondos del Ayuntamiento cuando lo rebasaran y redunden en la obtención de mejoras de interés general.

4. A los efectos previstos en el presente artículo, por la Administración Urbanística Municipal se podrán declarar zonas de interés preferente.

Artículo 0. 2. 11. Inspección Técnica

Los propietarios de construcciones y edificaciones deberán efectuar una inspección técnica de los mismos conforme a las exigencias de las Ordenanzas Municipales de Inspección Técnica de Edificaciones.

Artículo 0. 2. 12. Régimen General de la Ruina

1. Cuando alguna construcción o parte de ella estuviere en estado ruinoso, la Administración Urbanística Municipal, de oficio o a instancia de cualquier interesado, declarará esta situación, y acordará la total o parcial demolición, previa audiencia del propietario y de los moradores, salvo inminente peligro que lo impidiera.

2. La declaración de ruina producirá la inclusión automática del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

3. Se declarará la ruina de los inmuebles en los siguientes supuestos:

a. Cuando el coste de las obras de reparación necesarias para devolver al edificio que esté en situación de manifiesto deterioro a las condiciones de estabilidad, seguridad, estanqueidad y consoli-

dación estructurales sea superior al cincuenta por ciento del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil o, en su caso de dimensiones equivalentes que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

b. Cuando concurren de forma conjunta las siguientes circunstancias:

1ª. Que se acredite por el propietario el cumplimiento puntual y adecuado de las recomendaciones de los informes técnicos correspondientes al menos a las dos últimas inspecciones periódicas.

2ª. Que el coste de los trabajos y obras realizados como consecuencia de esas dos inspecciones, sumado al de las que deban ejecutarse a los efectos señalados en la letra a) anterior, supere el límite del deber normal de conservación.

3ª. Que se compruebe una tendencia constante y progresiva en el tiempo del incremento de las inversiones precisas para la conservación del edificio.

4. A los efectos de evaluar el coste de las obras de reparación necesarias en una declaración de ruina, las deficiencias referentes a las dimensiones de los patios, ventilación de las habitaciones y, en general, a la carencia de instalaciones exigibles por la legislación específica, no serán tenidas en cuenta por hacer referencia a las condiciones de habitabilidad del inmueble y no a su estado ruinoso.

5. Caso de existir varias edificaciones en una unidad predial, la situación de ruina podrá afectar a todas o alguna de las de ellas, siempre y cuando exista independencia estructural entre las mismas.

6. No se considerarán circunstancias determinantes de la ruina, la sola inadecuación del edificio a la legislación específica sobre viviendas dictada con posterioridad a su construcción.

7. Tampoco llevará implícita por sí sola la declaración de ruina, la necesidad de desalojo provisional del inmueble o cualquier otra medida a adoptar respecto a su habitabilidad, a fin de proceder a su reparación.

8. Se resolverá el expediente de solicitud de declaración de ruina con arreglo a alguno de los siguientes pronunciamientos:

a. Declarar el inmueble en estado de ruina, ordenando la demolición; salvo que inste el propietario su rehabilitación voluntariamente en el procedimiento trámite de audiencia, así mismo procederá la rehabilitación en el caso de edificación catalogada. Si existiera peligro en la demora, la Administración acordará lo procedente respecto al desalojo de los ocupantes.

b. Declarar en estado de ruina parte del inmueble cuando esa parte tenga independencia constructiva, ordenando la demolición de la misma y la conservación del resto.

c. Declarar que no hay situación de ruina, ordenando las medidas pertinentes destinadas a mantener la seguridad, salubridad y ornato público del inmueble de que se trate, determinando las obras necesarias que deba realizar el propietario.

En la misma resolución se emitirá pronunciamiento sobre el cumplimiento o incumplimiento del deber de conservación de la construcción o edificación. En ningún caso cabrá la apreciación de dicho incumplimiento cuando la ruina sea causada por fuerza mayor, hecho fortuito o culpa de tercero, así como cuando el propietario haya sido diligente en el mantenimiento y uso del inmueble.

9. La declaración de ruina no es obstáculo para la imposición, en la misma resolución que la declare, de obras o reparaciones de urgencia, y de carácter provisional con la finalidad de atender a la seguridad e incluso salubridad del edificio hasta tanto se pro-

ceda a su sustitución o rehabilitación conforme a las previsiones del planeamiento general vigente y los documentos que lo complementen o desarrollen.

10. La declaración de ruina no habilita por sí misma para proceder a la demolición sino que requiere la previa aprobación del proyecto de demolición, que se tramitará de forma simultánea. En la notificación se indicará el plazo en el que haya de iniciarse la demolición.

11. La declaración administrativa de ruina o la adopción de medidas de urgencia por la Administración, no eximirá a los propietarios de las responsabilidades de todo orden que pudieran serles exigidas por negligencia en el cumplimiento de los deberes legales que delimitan desde el punto de vista de la función social la propiedad del inmueble. A tal fin toda incoación de expediente de ruina llevará aparejada la apertura de diligencias previas tendentes a realizar las averiguaciones pertinentes sobre posibles incumplimientos del deber de conservar.

12. Cuando como consecuencia de la inspección efectuada por los servicios técnicos municipales se ponga de manifiesto que un inmueble o construcción ofrece tal deterioro que presente peligro para las personas o bienes por su inminente derrumbamiento total o parcial, no permitiendo demora en la tramitación del expediente, se declarará el estado de ruina inminente y se acordará lo necesario en cuanto al desalojo de los ocupantes y la seguridad de la construcción, incluido el apuntalamiento de la construcción o edificación, así como, en su caso, su total o parcial demolición, todo ello a cargo del propietario o propietarios de la edificación.

## **Sección II. Determinaciones relativas a garantizar el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.**

Artículo 0. 2. 13. Sobre el carácter de las determinaciones.

Tienen la consideración de determinaciones estructurantes del Plan General de Ordenación Urbana de Puente Genil adaptada a la LOUA, y a los efectos del artículo 10 de la LOUA:

a. La calificación urbanística pormenorizada de vivienda protegida.

b. La distribución cuantitativa en unidades de aprovechamiento, edificabilidades y número de viviendas que de esta calificación se hace en las fichas incluidas en la presente Adaptación Parcial correspondientes a los ámbitos obligados a incorporar esta reserva.

Artículo 0. 2. 14. La Calificación de Viviendas Protegidas

En aquellos casos en los que en las presentes Normas establezca una reserva mínima de viviendas protegidas, únicamente podrá edificarse en las parcelas en las que se concreta esta calificación pormenorizada aquellas vivienda que cumplan las condiciones de uso, destino, calidad, precio de venta o alquiler y, en su caso, superficie y diseño, establecidas en la Ley 13/2005 (o norma que la sustituya), y en las demás disposiciones que resulten de aplicación y sean calificadas como tales por la Consejería competente en materia de vivienda.

También tendrán esta consideración los alojamientos que, de acuerdo con lo establecido reglamentariamente, sean calificados como protegidos por la Consejería competente en materia de vivienda, que se integren en conjuntos que constituyan fórmulas intermedias entre la vivienda individual y la residencia colectiva, en los términos en que se establezca.

En ningún caso el uso de vivienda protegida podrá ser sustituido por el de vivienda libre.

Artículo 0. 2. 15. Instrumentos de ordenación para la ubicación en parcelas edificables de las Viviendas Protegidas

1. La ubicación concreta de la calificación de Viviendas Protegidas en parcelas resultantes en el seno de cada sector o área de

reforma interior, no integra la ordenación estructural, y será determinada por el siguiente instrumento de planeamiento:

a. Corresponde al Plan Parcial en los ámbitos del suelo urbanizable con delimitación de sectores la localización en parcelas determinadas de la reserva de terrenos con la calificación urbanística de viviendas protegidas.

b. El Plan Especial cuando se redacte con esta finalidad en ámbitos del suelo urbano consolidado.

2. Los Planes Especiales y Parciales, en su labor propia de concretar la localización de la reserva de vivienda protegida, se ajustarán a los siguientes criterios:

1º. Procurarán asignar la calificación de vivienda protegida al menos a una manzana independiente con capacidad para materializar la edificabilidad y número de viviendas suficiente que corresponde a la Administración Urbanística Municipal conforme a su derecho a la participación en las plusvalías. Si el derecho municipal es superior, se procurará igualmente la asignación de manzana o parcelas independientes localizadas en posiciones diversas a fin de evitar la segregación social.

2º. El resto de las viviendas protegidas que deban adjudicarse a los interesados se procurará igualmente localizarse en parcelas independientes o bien en parcelas que tengan atribuida edificabilidad de vivienda libre, pero cuya división o segregación no sea difícil.

3º. La calificación de viviendas protegidas se establecerá en parcelas con tipologías adecuadas para que puedan materializarse proyectos acogidos al Plan de Viviendas vigente en el momento de aprobarse el Estudio de Detalle.

4º. Preferentemente la calificación de viviendas protegidas se asignará a las parcelas localizadas en las proximidades de las redes de transportes públicos, los equipamientos y servicios terciarios.

Artículo 0. 2. 16. Planes Especiales para la calificación de Vivienda Protegidas.

Podrán formularse, en cualquier momento, Planes Especiales para establecer en el suelo urbano la calificación de terrenos o construcciones de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Artículo 0. 2. 17. Determinaciones estructurales sobre Viviendas Protegidas y coeficiente de ponderación.

1. El aprovechamiento urbanístico, la edificabilidad y el número (o porcentaje en relación con el total) de viviendas con la calificación de Vivienda Protegida establecida por el presente Plan en los ámbitos de Sectores o Áreas obligado a incorporar esta reserva, tendrá el carácter de mínimo.

2. El coeficiente asignado al uso de "vivienda protegida" para el cálculo del aprovechamiento urbanístico de los ámbitos de Urbanizable con reserva de vivienda protegida queda justificado en capítulo 7 de la Memoria Justificativa de la presente Adaptación Parcial.

• Para el Suelo Urbanizable se establece como coeficiente de vivienda protegida el 0,7.

3. El único ámbito de Suelo Urbanizable, en el que la presente Adaptación Parcial ha incorporado la reserva de vivienda protegida es el PP-R6 Las Palomas

Artículo 0. 2. 18. Vinculación de la Calificación de Viviendas Protegidas

1. La concesión de las licencias de edificación para las parcelas calificadas de vivienda protegida, exigirá la previa Calificación Provisional del Proyecto presentado por la Administración competente. De igual forma, para la concesión de la licencia de primera utilización se exigirá la Calificación Definitiva de las Obras.

2. En ningún caso podría producirse una innovación del planeamiento aprobado dirigida a alterar calificación de vivienda protegida cuando haya sido aprobado el Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución en la que se localicen las parcelas así calificadas y se hayan culminado las obras de urbanización. Si no se han culminado las obras de urbanización, podrá alterarse, mediante la innovación del planeamiento y del proyecto de reparcelación, la calificación urbanística de viviendas protegidas entre las propias parcelas del ámbito siempre que se garantice en la propia unidad de ejecución al menos la proporción inicial establecida de viviendas protegidas.

Artículo 0. 2. 19. Plazos de edificación de las parcelas calificadas de Viviendas Protegidas

1. El plazo de edificación para las parcelas calificadas como viviendas protegidas será de dos años a contar desde la finalización de las obras de urbanización. Este plazo podrá ser prorrogado por idéntico periodo en el caso de que la financiación de la promoción no pudiera acogerse a los beneficios del Plan Andaluz de Vivienda por estar agotado éste, y deba aguardarse a la aprobación de otro con dotación presupuestaria suficiente.

2. Los plazos de edificación para las parcelas con destino a viviendas protegidas podrán ser reducidos por acuerdo de la Administración Urbanística conforme a las previsiones del artículo 36. 1, 88 y 106 de la LOUA.

### Sección III. Determinaciones relativas a la regulación de los sistemas generales.

Artículo 0. 2. 20. Los Sistemas Generales.

1. Los Sistemas generales del Plan General Municipal de Ordenación objeto de la Adaptación son:

- Los Sistemas Generales de Infraestructuras, integrado por:
  - Las de comunicaciones, constituido por la Red Viaria y las Infraestructuras del Transporte
  - Las básicas, integrados por los elementos fundamentales de estos servicios entre los que se encuentran los depósitos de abastecimiento, las estaciones depuradoras y las subestaciones eléctricas.
- Los Sistemas Generales de Espacios Libres, compuesto por las categorías Parques y Jardines
- Los Sistemas Generales de dotaciones y servicios públicos, compuesto por los equipamientos socioculturales, escolares y deportivos
- Los sistemas generales de interés regional o singular, constituido por la estación de alta velocidad y el complejo hospitalario.
- El sistema general de interés supramunicipal excluidos de la clasificación del suelo integrado por el Cuartel de la Guardia Civil.

2. Los sistemas generales quedan delimitados y establecidos por el Plan General Municipal de Ordenación Adaptado en el plano O 3 "Estructura Urbana General y Orgánica: Sistemas Generales, Usos Globales", con una trama específica para cada una de las categorías enunciadas en el apartado anterior.

3. El estándar de espacios libres por habitante en el Municipio de Puente Genil asciende a de 6 m<sup>2</sup>/hab., que cumple los estándares mínimos de espacios libres establecidos por la LOUA en su artículo 10. 1. A). c). c1)

Artículo 0. 2. 21. Regulación de los Sistemas Generales.

1. La inclusión de terrenos y edificaciones como sistema general conlleva un régimen especial de protección y/o unas especiales condiciones de uso y edificación, coherentes con la importancia que tienen en el modelo la ordenación urbanística por el que se opta.

2. El desarrollo de los sistemas generales o elementos de los mismos se efectuará mediante la redacción del proyecto técnico

que corresponda, en función de la materia específica. No obstante, el Ayuntamiento podrá acordar la necesidad de que la ejecución de cualquier otro elemento de los sistemas generales se efectúe mediante Plan Especial, cuando sea preciso reajustar las reservas de suelo previstas en el Plan General o cuando resulte conveniente precisar la coordinación entre la implantación del elemento y su entorno más inmediato. En todo caso se exigirá la formulación de Plan Especial en aquellos casos en los que en las Normas Urbanísticas del Plan General así se exigiera de forma expresa.

3. Hasta tanto sean formulados los Planes Especiales a que se refiere el apartado anterior, y salvo indicación en contra de estas Normas, toda intervención tendente a la ejecución de los referidos elementos, bien sea a través de obras de nueva planta u obras de urbanización, responderá a un proyecto unitario coherente con las determinaciones del Plan

5. Los elementos de sistemas generales incluidos en los sectores del suelo urbanizable delimitados por el Plan General requerirán, previamente a su ejecución, la aprobación de los Planes Parciales que desarrollen los sectores correspondientes, sin perjuicio, en todo caso, de la facultad municipal de obtener y ejecutar anticipadamente los suelos destinados a sistemas generales.

### Sección IV. Determinaciones relativas a la regulación de los usos globales.

Artículo 0. 2. 22. Regulación sobre la asignación de usos

1. Atendiendo a su grado de concreción por el planeamiento, se define el Uso Global como aquel destino urbanístico que de forma general caracteriza la ordenación de un ámbito o zona territorial considerada.

2. La asignación de los usos según el destino urbanístico de los terrenos se realiza:

- a. En el suelo urbano, con carácter pormenorizado para las diferentes zonas y parcelas que lo integran, según las condiciones específicas contenidas en las presentes normas, salvo aquellas cuya ordenación aparezca remitida a los instrumentos de planeamiento de desarrollo que a tal efecto se formulen, o a las Áreas de Planeamiento Incorporado, en cuyo caso, la asignación pormenorizada se contendrá en dichos instrumentos de planeamiento.
- b. En el suelo urbanizable ordenado, con carácter global para cada zona y pormenorizado para las parcelas que comprende.
- c. En el suelo urbanizable sectorizado, con carácter global para las zonas que lo constituyan, concretándose su pormenorización en los planes parciales que para su desarrollo se formulen de conformidad con este Plan.
- d. En el suelo urbanizable no sectorizado, con carácter global para las zonas que lo constituyan, concretándose su pormenorización en los planes de sectorización que para su desarrollo se formulen de conformidad con este Plan.
- e. En el suelo no urbanizable, el Plan General establece el régimen de usos en función de los objetivos en esta clase de suelo.

3. Los usos globales, edificabilidades globales y densidades para las distintas zonas del suelo urbano son:

#### • Zona 1

Zona de Ordenanza Dominante: Casco Histórico

Edificabilidad Global: 1,2 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>s

Densidad Global: 100 Viv/Ha

Uso Global: Residencial

#### • Zona 2

Zona de Ordenanza Dominante: Extensión del Casco Histórico

Edificabilidad Global: 0,95 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>s

Densidad Global: 75 Viv/Ha

Uso Global: Residencial

- Zona 3

Zona de Ordenanza Dominante: Ensanche Manzana Cerrada

Edificabilidad Global: 1,10 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>s

Densidad Global: 90 Viv/Ha

Uso Global: Residencial

- Zona 4

Zona de Ordenanza Dominante: Edificación Plurifamiliar Aislada

da

Edificabilidad Global: 1 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>s

Densidad Global: 80 Viv/Ha

Uso Global: Residencial

- Zona 5

Zona de Ordenanza Dominante: Vivienda Unifamiliar Aislada

Edificabilidad Global: 0,14 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>s

Densidad Global: 9 Viv/Ha

Uso Global: Residencial

- Zona 6

Zona de Ordenanza Dominante: Vivienda Rural Adosada

Edificabilidad Global: 0,35 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>s

Densidad Global: 25 Viv/Ha

Uso Global: Residencial

- Zona 7

Zona de Ordenanza Dominante: Vivienda Rural Aislada

Edificabilidad Global: 0,15 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>s

Densidad Global: 10 Viv/Ha

Uso Global: Residencial

- Zona 8

Zona de Ordenanza Dominante: Vivienda de Colonización

Edificabilidad Global: 0,2 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>s

Densidad Global: 14 Viv/Ha

Uso Global: Residencial

- Zona 9

Zona de Ordenanza Dominante: Vivienda Unifamiliar Aislada -

Vivienda Unifamiliar Adosada

Edificabilidad Global: 0,225 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>s

Densidad Global: 10 Viv/Ha

Uso Global: Residencial

- Zona 10

Zona de Ordenanza Dominante: Ensanche Manzana Cerrada

en PP-R1

Edificabilidad Global: 0,658 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>s

Densidad Global: 48 Viv/Ha

Uso Global: Residencial

- Zona 11

Zona de Ordenanza Dominante: Ensanche Manzana Cerrada

en PP-R2

Edificabilidad Global: 0,708 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>s

Densidad Global: 61 Viv/Ha

Uso Global: Residencial

- Zona 12

Zona de Ordenanza Dominante: Ensanche Manzana Cerrada

en PP-R3

Edificabilidad Global: 0,85 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>s

Densidad Global: 75 Viv/Ha

Uso Global: Residencial

- Zona 13

Zona de Ordenanza Dominante: Extensión de Casco Histórico y ensancha manzana cerrada en Miragenil

Edificabilidad Global: 0,70 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>s

Densidad Global: 55 Viv/Ha

Uso Global: Residencial

- Zona 14

Zona de Ordenanza Dominante: Industrial

Edificabilidad Global: 0,8 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>s

Densidad Global: - Viv/Ha

Uso Global: Industrial

- Zona 15

Zona de Ordenanza Dominante Espacios Libres y Equipamientos

Edificabilidad Global

Densidad Global

Uso Global: Dotacional

La identificación de las distintas Zonas Homogéneas (sus usos, densidades y edificabilidades) queda recogida en el Plano de la Adaptación a la LOUA N° 4. Zonas del Suelo Urbano Consolidado.

4. Usos, densidades, y edificabilidades globales para los sectores del suelo urbanizable son:

- SUOT-3: PP-R4

Uso global: Residencial

Densidad: 65 viv/has

Edificabilidad: 0,75 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>t

- SUOT-4: PP-I2( Fase nº2)

Uso global: Industrial

Densidad: - viv/has

Edificabilidad: 0,65 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>t

- SUOT-5: PP-I3-5 (UE-2)

Uso global: Industrial

Densidad: - viv/has

Edificabilidad: 0,65 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>t

- SUS-1: PP-R6

Uso global: Residencial

Densidad: 8,5 viv/has

Edificabilidad: 0,13 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>t

- SUS-2: PP-I6

Uso global: Industrial

Densidad: - viv/has

Edificabilidad: 0,60 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>t

- SUS-3: PP-I- G1

Uso global: Industrial

Densidad: - viv/has

Edificabilidad: 0,60 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>t

- SUS-4: PP-I- G2

Uso global: Industrial

Densidad: - viv/has

Edificabilidad: 0,625 m<sup>2</sup>/ m<sup>2</sup>t

#### Sección V. Sobre el régimen del suelo urbano.

Artículo 0. 2. 23. Determinaciones generales del Plan General en el Suelo Urbano

1. Al objeto de definir la ordenación y proceder al desarrollo urbanístico del suelo urbano, la presente Adaptación del Plan General Municipal de Ordenación, dispone las siguientes determinaciones:

a. La delimitación de los perímetros de las superficies que lo conforma.

b. La delimitación de los ámbitos de Suelo Urbano Consolidado por la urbanización, así como los ámbitos de Suelo Urbano No Consolidado.

c. La identificación de los ámbitos de Planeamiento Diferido para los que se requiere la formulación de un instrumento de desarrollo para el establecimiento de la ordenación pormenorizada

d. La identificación de las Áreas de Reparto y fijación del aprovechamiento medio en Suelo Urbano No Consolidado.

e. La delimitación de zonas con usos, características y aprovechamiento determinado, con expresa definición de la utilización de los terrenos incluidos en cada una de ellas.

f. La identificación y delimitación de los Sistemas Generales en el suelo urbano consolidado y no consolidado, señalando si son usos existentes o previstos.

g. Previsiones sobre programación del desarrollo urbanístico de las zonas, consolidadas o no consolidadas.

La presente Adaptación asume el resto de determinaciones correspondientes a la ordenación pormenorizada del suelo urbano que se contienen en el Plan General vigente.

2. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbano vienen ordenados y estructurados en zonas de ordenanzas, mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:

a. Zonas por uso actividad global dominante del suelo o de la edificación, señaladas en espacios continuos y cerrados por cada tipo de uso.

b. Intensidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad por unidad de superficie del suelo, que identifica la capacidad de los "contenedores" o "continentes" de la actividad "ocupada" o "contenida". Zonas de distinto uso pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación.

c. 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 puede ser contenido en diferentes tipologías de contenedores y la misma tipología puede ser ocupada por diferentes usos pormenorizados o, incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores. También puede ofrecerse que una misma tipología aparezca en zonas con distinta intensidad e, inversamente, zonas del mismo aprovechamiento tengan edificación en distintas tipologías.

d. Zonas o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificadas como objetos específicos del planeamiento especial, o Estudios de Detalles.

e. Morfología urbana estructurante de la ordenación integral del Suelo Urbano, que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana, favorece la coherencia de relaciones y referencias estéticas, simbólicas, sociales o históricas, garantiza la integración espacial con los sectores de nuevo crecimiento y con el tejido heredado entre sí y, limita las tipologías de edificación y ordenación a su mejor adecuación al entorno ambiental o histórico.

f. Etapas temporales de desarrollo urbanístico de las zonas, consolidadas o no consolidadas, con relación al Programa de Actuación del Plan General.

3. Se considera el Antiguo Convento de San Francisco, incluido en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía, e identificado en el plano de la Adaptación O. 2, Suelo Urbano y Urbanizable; como elemento que requiere especial protección por su singular valor arquitectónico, cuyas determinaciones y condiciones particulares son las establecidas en el Capítulo 1º del Título IV y en la Sección 4ª del Capítulo IV del Título VI de las Normas Urbanísticas del Plan General objeto de la presente Adaptación Parcial.

Artículo 0. 2. 24. Definición y delimitación.

1. Constituyen el Suelo Urbano del planeamiento general vigente objeto de adaptación aquellas áreas o terrenos del territorio municipal, delimitados expresamente en el Plano nº 2 "Suelo Urbano y Suelo Urbanizable" de la Adaptación, con su perímetro, por encontrarse en alguna de las siguientes circunstancias:

a. Formar parte de un núcleo de población existente o ser susceptible de incorporar a él en ejecución de las Normas, y estar dotados, como mínimo, de los servicios urbanísticos básicos de acceso rodado por vía urbana, abastecimiento de agua, saneamiento de aguas residuales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir.

b. Estar comprendidos en áreas en las que, aún careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, se encuentran ya consolidadas por la edificación, al menos, en las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma, según la ordenación que este Plan propone y que al tiempo se encuentren integrados en la malla urbana en condiciones de conectar a los servicios urbanísticos básicos señalados reseñados en el apartado anterior.

c. Haber sido transformados y urbanizados en ejecución del correspondiente instrumento de planeamiento y de conformidad con sus determinaciones.

2. La delimitación de los perímetros de la clase de Suelo Urbano se realiza en el Plano nº 2: "Ordenación Estructural del Suelo Urbano y Suelo Urbanizable, Categorías y Sistemas Generales." de la presente Adaptación.

3. Los terrenos clasificados como urbanizables que, en ejecución de los Planes Parciales que desarrollen el presente planeamiento general llegaran a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores, tendrán la consideración de suelo urbano a partir del momento en el que, tras aprobarse el oportuno proyecto redistributivo, las obras de urbanización sean recepcionadas por la Administración Urbanística Municipal. La nueva clasificación de estos terrenos se expresará en los textos refundidos que del documento del planeamiento general se realice y en el que se expresará con claridad la causa de su reconocimiento.

4. Los terrenos clasificados como suelo urbano por reunir algunas de las circunstancias expresadas en el apartado 1 de este artículo, se adscriben a las siguientes categorías, de conformidad con lo previsto en el artículo 45. 2 de la Ley andaluza 7/2002, a los efectos de atribución de un estatuto de derechos y deberes urbanísticos:

a. Suelo Urbano consolidado por la urbanización.

b. Suelo Urbano no consolidado

Artículo 0. 2. 25. La categoría de Suelo Urbano Consolidado.

1. Tendrán la consideración de suelo urbano consolidado por la urbanización, los terrenos clasificados como urbanos cuando estén urbanizados o tengan la condición de solares, y no queden adscritos a la categoría de suelo urbano no consolidado conforme al siguiente artículo.

2. En la presente Adaptación Parcial, el Suelo Urbano Consolidado se identifica en el Plano nº 2 "Ordenación Estructural del Suelo Urbano y Suelo Urbanizable, Categorías y Sistemas Generales." de la Adaptación.

3. Se consideran suelo urbano consolidado, los ámbitos de las siguientes Unidades de Actuación delimitadas en el Plan General objeto de adaptación, que debido a su grado de ejecución en el momento de aprobación de la Adaptación Parcial, cuentan con la urbanización finalizada y adecuada a los usos e intensidades autorizados por el planeamiento:

UA-11. Calle Murcia (Fase 1 y 2)

UA-12. A. Plz. Ricardo Molina, Avd. de la Rambla

UA-14. A. Calle Montalbán, Avd. de La Rambla

UA-18. Cuesta del Molino

#### PERI-6. Industria el Carmen (Fase 1)

4. Se consideran suelo urbano consolidado, los ámbitos de los sectores de Suelo Urbanizable delimitadas en el Plan General y las innovaciones del mismo, objeto de adaptación, que debido a su grado de ejecución en el momento de aprobación de la Adaptación Parcial, cuentan con la urbanización finalizada y adecuada a los usos e intensidades autorizados por el planeamiento:

- Plan Parcial R-1
- Plan Parcial R-2
- Plan Parcial R-3
- Plan Parcial I-1(UE-A, UE-B, UE-C y UE-D)
- Plan Parcial I-2 (Fase nº 1)
- Plan Parcial I-3-5. Huerto del Francés (UE-1)
- Plan Parcial de San Luís

5. De igual forma tienen la consideración de urbano en la categoría de consolidado los terrenos que clasificados con la clase de suelo urbano por el Plan General vigente, no se incluían en ámbitos de unidades de actuación sin perjuicio de la obligación de completar la urbanización si no tuvieran la condición de solar y siempre que cumplan con las determinaciones establecidas en el artículo 45. 2. a de la LOUA para dicha categoría de suelo

Artículo 0. 2. 26. La categoría de Suelo Urbano No Consolidado.

1. Tienen la categoría de Suelo urbano no consolidado, los terrenos que la presente Adaptación Parcial o posibles Innovaciones adscriba la clase de suelo urbano en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

1. 1. Carecer de urbanización consolidada por:

a. No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

b. Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

2. La presente Adaptación Parcial delimita los perímetros del Suelo Urbano No Consolidado en el Plano O 2 "Ordenación Estructural del Suelo Urbano y Suelo Urbanizable, Categorías y Sistemas Generales." de la Adaptación, diferenciando:

a. Áreas de Reforma Interior. (ARI) con ordenación pormenorizada para su ejecución sistemática, que se corresponde con las unidades de ejecución no desarrolladas de el planeamiento vigente.

b. Áreas de Reforma Interior. (ARI) con ordenación diferida para su ejecución sistemática, que se corresponde con planes especiales no desarrolladas de el planeamiento vigente.

c. Suelo Urbano No Consolidado de carácter Transitorio correspondiente a actuaciones urbanísticas del Plan General objeto de adaptación que cuentan con ordenación pormenorizada, cuya ejecución se encuentra iniciada y no culminada en el momento de la aprobación de la presente Adaptación Parcial.

d. Actuaciones Aisladas

Artículo 0. 2. 27. División del Suelo Urbano a los efectos de la ejecución urbanística

1. A los efectos de la gestión urbanística de las presentes Normas en Suelo Urbano se distingue:

1. 1. El suelo urbano consolidado, cuya ejecución del Plan se desarrolla siempre por actuaciones aisladas. En esta categoría de suelo los propietarios de las parcelas edificables con aprovechamiento objetivo pueden solicitar la licencia de obras si merece la condición de solar y la Administración Urbanística puede incoar el

oportuno expediente expropiatorio para la adquisición de terrenos calificados con uso y destino públicos.

1. 2. En suelo urbano no consolidado por la urbanización se presentan las siguientes situaciones diferenciadas a las que les corresponde un estatuto específico a efectos de su ejecución urbanística:

a. Los terrenos incluidos en Unidades de Ejecución delimitadas directamente en el Plan General de Ordenación Adaptado. Se corresponden con los siguientes ámbitos de las Áreas de Reforma Interior:

- Áreas de Reforma Interior con ordenación pormenorizada:
  - ARI-1:UA-2. Calle Huertas. (ED)
  - ARI-2:UA-3. Calle Juez Lorenzo Carmona. (ED)
  - ARI-3:UA-4. Calle Posadas
  - ARI-4:UA-5. Calle Sol
  - ARI-5:UA-6. Calle Nuestra Señora del Rosario
  - ARI-6:UA-8. Santa Filomena.
  - ARI-7:UA-10. Barriada Juan Rejano
  - ARI-8:UA-12. B. Plaza Ricardo Molina, Avda. La Rambla. (ED)
  - ARI-09:UA-17. C/ Cortes Españolas
  - ARI-10:UA-20. Puerto Alegre
- Áreas de Reforma Interior con ordenación diferida:
  - ARI-11:PERI-2. Cerro de Los Poetas
  - ARI-12:PERI-4. Iglesia Nuestra Señora del Carmen
  - ARI-13:PERI-5. Cerro de las Cuencas y el Rinconcillo

En estos ámbitos, las unidades de actuación coincidirán con la delimitación del área de reforma interior.

2. En los ámbitos del suelo urbano no consolidado transitorio, la gestión se desarrollará de acuerdo con las previsiones de los instrumentos de ejecución urbanística que se encontrasen aprobados antes de la entrada en vigor de la presente Adaptación. En otro caso, se ejecutarán conforme a las previsiones generales de ejecución establecidas en estas Normas para el suelo urbano no consolidado.

3. Actuaciones Aisladas (AA), pendientes de adquisición de los terrenos, para las que el Plan General no preveía la delimitación de unidad de ejecución y son las siguientes:

- AA-3 Calle Cristo
- AA-4. Calle Hermandad
- AA-5. Calle Almería
- AA-7. Calle Cuesta del Molino
- AA-8. Calle Feria y Calle Española
- AA-9. La Mina
- AA-10. Puerto Alegre
- AA-11. Soto Gordo
- AA-12. Soto Gordo
- AA-13. Calle Herrera
- AA-14. Calle Menéndez y Pelayo

Artículo 0. 2. 28. El estatuto del Suelo Urbano no consolidado en ámbitos en los que se establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución.

1. Son derechos y facultades de los propietarios del suelo urbano no consolidado de terrenos incluidos o adscritos a los ámbitos de unidades de ejecución:

a. El aprovechamiento urbanístico subjetivo al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en una unidad de ejecución, será el que resulte de aplicar a su superficie el 90 % del aprovechamiento tipo del área de reparto (u otro porcentaje, establecido por la legislación urbanística vigente al momento de su ejecución).

b. 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.

c. 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.

d. 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.

e. 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.

2. Los deberes del propietario del suelo urbano no consolidado en ámbitos en los que el presente Plan establezca o prevea la delimitación de unidades de ejecución, son:

a. 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 Especial, cuando se trate de un ámbito de planeamiento específico sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.

b. 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.

c. 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.

d. 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.

e. 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.

f. Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.

g. 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.

h. 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 consuetudinario.

i. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

j. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

k. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

3. Los propietarios de parcelas localizadas en ámbitos con la ordenación detallada establecida por las Normas en los que éstas no ha procedido a delimitar directamente los ámbitos de las unidades de ejecución pero se prevea su ejecución sistemática, podrán solicitar a la Administración Urbanística que proceda a la delimitación de la unidad y al establecimiento del sistema de ejecución a fin de que pueda operarse de forma simultánea la distribución de beneficios y cargas que se deriven del planeamiento. En todo caso, la delimitación de los ámbitos de la unidad de ejecución se realizará antes de que finalice el plazo establecido en las previsiones de programación para la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación.

Artículo 0. 2. 29. Régimen del Suelo Urbano Consolidado.

1. El suelo urbano consolidado por la urbanización, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le impone las presentes Normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías contenidas en las presentes Normas.

2. Para autorizar la ejecución de obras de edificación simultáneas a las de urbanización en terrenos urbanos que no hayan adquirido la condición de solar se estará a lo previsto en el artículo 149. 1 de la LOUA.

3. Con la finalidad de facilitar el cumplimiento del deber de completar la urbanización al propietario del suelo urbano consolidado para que su parcela alcance la condición de solar, la Administración Urbanística Municipal podrá asumir la ejecución de las obras precisas mediante el abono por aquél de su coste económico. La Administración Urbanística Municipal podrá elaborar tarifas oficiales de precios de las distintas unidades de obras para aplicarlas en función de los distintos elementos que sean necesarios ejecutar para alcanzar la condición de solar.

4. El Plan establece plazos de edificación en el suelo urbano consolidado. La no iniciación en el plazo fijado al efecto de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, y habilitará a la Administración Urbanística Municipal para formular a los propietarios requerimiento para el cumplimiento del deber de edificación en un último y definitivo plazo de un año.

5. Los propietarios de solares sin edificar, ubicados en el Suelo Urbano consolidado, deberán presentar el proyecto definitivo con petición de licencia de edificación e inicio de la edificación dentro de los plazos máximos establecidos en la Ordenanza Municipal reguladora del Registro de Solares; los ubicados en el resto de zonas del Urbano Consolidado, el plazo de solicitud de licencia, será cuatro años desde la entrada en vigor de aquella Plan, y de inicio en el plazo establecido en aquélla. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuaren varias transmisiones de dominio.

6. En el caso de que las parcelas del suelo urbano consolidado estuviesen calificadas con destino a usos públicos, el régimen de utilización de las edificaciones existentes será el correspondiente a la categoría de fuera de ordenación, pudiendo ejercitar su pro-

pietario la facultad de instar la expropiación de los terrenos y edificaciones una vez transcurrido el plazo de cuatro años desde la aprobación de la presente Adaptación Parcial sin que la Administración hubiese iniciado el correspondiente expediente a tal efecto. Hasta tanto se proceda a su efectiva adquisición por la Administración, el propietario estará obligado a conservar el terreno y las edificaciones en él existentes en las debidas condiciones de seguridad y ornato.

Artículo 0. 2. 30. Ámbitos de ordenación en suelo urbano no consolidado

1. Los ámbitos con ordenación pormenorizada completa del suelo urbano no consolidado coinciden con las Áreas de Reforma Interior, que se enumeran a continuación, para los que el presente planeamiento general establece su ordenación pormenorizada completa, sin perjuicio de la formulación de Estudio de Detalle cuando fuera preciso.

2. Mediante Estudios de Detalle se podrán establecer, reajustar y adaptar las alineaciones definidas en el planeamiento vigente, siempre que no se reduzcan las superficies de cesión ni las secciones de los viarios. En el caso de que se respete la ordenación propuesta no será necesaria la redacción de Estudios de Detalle.

3. Las Áreas de Reforma Interior (ARI) con ordenación pormenorizada completa directamente establecida por el Plan General de Ordenación Urbana objeto de adaptación y de ejecución sistemática son:

- ARI-1: UA-2. Calle Huertas. (ED)
- ARI-2: UA-3. Calle Juez Lorenzo Carmona. (ED)
- ARI-3: UA-4. Calle Posadas
- ARI-4: UA-5. Calle Sol
- ARI-5: UA-6. Calle Nuestra Señora del Rosario
- ARI-6: UA-8. Santa Filomena.
- ARI-7: UA-10. Barriada Juan Rejano
- ARI-8: UA-12. B. Plaza Ricardo Molina, Avda. La Rambla. (ED)
- ARI-09: UA-17. C/ Cortes Españolas
- ARI-10: UA-20. Puerto Alegre

4. Los Ámbitos de Ordenación Diferida coincide con las Áreas de Reforma Interior identificadas en el suelo urbano no consolidado en los que el presente Plan general remite su ordenación completa y detallada a un instrumento de planeamiento de desarrollo futuro. En dichas Áreas de Reforma Interior de Suelo Urbano No Consolidado, se elaborarán los Planes Especiales que se señalan a continuación:

- ARI-11: PERI-2. Cerro de Los Poetas
- ARI-12: PERI-4. Iglesia Nuestra Señora del Carmen
- ARI-13: PERI-5. Cerro de las Cuencas y el Rinconcillo

5. Suelo Urbano No Consolidado de carácter transitorio, son aquellos ámbitos de actuación del Plan General objeto de adaptación que, en el momento de entrada en vigor de la presente Adaptación Parcial, han iniciado su tramitación, pero no han alcanzado las condiciones de desarrollo necesario para poder ser considerados como suelo urbano consolidado. Estos ámbitos del planeamiento general vigente, se corresponden con:

- ARIT-1: UA-01. Calle Calzada y Calle Cuesta Vitas
- ARIT-2: UA-07. Calle Écija y Virgen de los Desamparados
- ARIT-3: UA-9. Calle Juan XXIII
- ARIT-4: UA-11. Calle Murcia (Fase 3)
- ARIT-5: UA-13. Prolongación Calle Murcia
- ARIT-6: UA-14. B. 1. Calle Montalbán, Avda de La Rambla
- ARIT-7: UA-14. B. 2. Calle Montalbán, Avda de La Rambla
- ARIT-8: UA-15. Calle Menéndez Pelayo. Fuensanta
- ARIT-9: UA-16 (UE-1-2). Calle Río de la Hoz. El Palomar

ARIT-10: UA-19. Calle Écija

ARIT-11: PERI-3. Miragenil

ARIT-12: PERI-6. Industria del Carmen

El régimen de estos ámbitos se ajustará a lo dispuesto en el artículo 0. 2. 27 apartado 2 de este Anexo de Normas.

Artículo 0. 2. 31. Régimen del Suelo Urbano no consolidado ordenado

1. En el suelo urbano con ordenación detallada, la entrada en vigor del Plan General determina:

a. La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o área del suelo urbano en el marco de una unidad de ejecución.

b. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento de la justa distribución de beneficios y cargas entre los propietarios en los términos que se deriven del sistema de actuación elegido así como de los deberes del artículo 0. 2. 40.

c. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del 90% del aprovechamiento medio del área de reparto (u otro porcentaje, establecido por la legislación urbanística vigente al momento de la aprobación del instrumento redistributivo) al que se adscriba, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el artículo anterior. En caso de no estar la parcela incluida en la delimitación de área de reparto, el aprovechamiento subjetivo será coincidente con el 90% del aprovechamiento objetivo atribuido a la misma.

d. El derecho de los propietarios a la iniciativa y promoción de su transformación en los términos del sistema de actuación elegido; no obstante, si la actuación es asistemática a edificar la parcela en la hipótesis de que sea edificable previa adquisición de los excesos de aprovechamientos y conversión de la misma en la solar.

e. La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio a los destinos previstos en el planeamiento.

2. Las previsiones temporales de programación de las actuaciones previstas en la presente documento de Adaptación Parcial en el suelo urbano no consolidado ordenado se establecen el 1º Cuatrienio 1º Bienio

3. Para el otorgamiento de licencia de obras de edificación en ámbitos de unidades de ejecución se precisa que tras la aprobación del correspondiente proyecto de reparcelación y de urbanización, las parcelas se urbanicen de forma completa para que alcancen la condición de solar. Únicamente se admitirá la urbanización y edificación simultánea previo cumplimiento de las condiciones establecidas en estas normas.

Artículo 0. 2. 32. Régimen del Suelo Urbano no consolidado con ordenación completa diferida

1. La formulación y redacción del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada completa precisa para legitimar la actividad de ejecución, se realizará respetando los plazos establecidos en las previsiones de programación del presente documento de adaptación Parcial que se fijan en el 1º Cuatrienio 1º Bienio.

2. Hasta tanto se proceda a la aprobación definitiva del Plan especial, se impedirá la realización de obras que dificulten la ejecución posterior del mismo.

3. Una vez aprobado el correspondiente Plan especial, los terrenos quedarán sometidos al régimen del suelo urbano no consolidado con ordenación detallada establecida, siendo de aplicación lo establecido en el artículo anterior

Artículo 0. 2. 33. Delimitación de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbano No Consolidado.



En el Suelo Urbano No Consolidado se mantienen las Áreas de Reparto delimitadas y el aprovechamiento medio establecido en el Planeamiento Vigente.

#### Sección VI. Sobre el régimen del suelo urbanizable.

Artículo 0. 2. 34. Ajustes en la clasificación del suelo.

##### 1. Suelo Urbanizable con delimitación de sectores

El Suelo Urbanizable con delimitación de sectores del planeamiento general de Puente Genil se divide:

a. Suelo Urbanizable Ordenado.. Es el suelo urbanizable del planeamiento general vigente objeto de adaptación que cuentan con la ordenación pormenorizada establecida mediante Plan Parcial aprobado definitivamente y cuya urbanización no se ha ejecutado.

Dentro de esta categoría el presente Documento de Adaptación identifica dos subcategorías:

a. 1. Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio: esta compuesto por aquellos ámbitos del suelo urbanizable que provienen del Plan General Vigente y que a la entrada en vigor de la presente Adaptación cuentan con ordenación pormenorizada establecida y continúan con su tramitación en la fase de gestión y ejecución.

Forman parte del Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio, los siguientes sectores:

SUOT-1: PP-I4

SUOT-2: PP-R5

a. 2. Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio en Ejecución: esta compuesto por aquellos ámbitos del suelo urbanizable que provienen del Plan General Vigente y que a la entrada en vigor de la presente Adaptación cuentan con ordenación pormenorizada establecida y han iniciado su actividad de ejecución.

Forman parte del Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio en Ejecución, los siguientes sectores:

SUOT-3: PP-R4

SUOT-4: PP-I2( fase nº2)

SUOT-5: PP-I3-5 (UE-2)

b. Suelo Urbanizable Sectorizado: Es el suelo urbanizable del planeamiento general vigente objeto de adaptación compuesto por aquellos sectores que en el momento de elaboración del presente documento de Adaptación Parcial no han iniciado su tramitación, o bien, cuente con acuerdo de Aprobación Inicial después del 20 de Enero de 2007.

Forman parte del Suelo Urbanizable Sectorizado, los siguientes sectores:

a. Uso Global Residencial

SUS-1: PP-R6

b. Uso Global Industrial

SUS-3: PP-I6

SUS-4: PP-I- G1

SUS-5: PP-I- G2

##### 2. Suelo Urbanizable No Sectorizado

Es suelo urbanizable no sectorizado el que tiene la consideración de Suelo Urbanizable No Programado por el Plan General Vigente, y que en el momento de Redacción de la presente Adaptación no han iniciado su desarrollo.

Forman parte del Suelo Urbanizable No Sectorizado, los terrenos pertenecientes al SUNS. PAU-R.

Artículo 0. 2. 35. Determinaciones del Plan General en el Suelo Urbanizable

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

A. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural:

a. La delimitación de su ámbito y su adscripción a cada una de las categorías.

b. Fijación de la edificabilidad total de cada uno de los sectores.

c. Delimitación de las distintas Áreas de Reparto y determinación de su Aprovechamiento Medio.

d. La asignación de usos globales en cada sector.

e. Asignación de intensidades o densidades de ocupación.

f. Establecimiento de la reserva de viviendas protegidas en los sectores con uso global residencial, que no cuenten con Plan Parcial aprobado inicialmente antes del 20 de enero de 2007.

g. Delimitación e identificación de los Sistemas Generales.

h. Delimitación e identificación de los ámbitos, espacios y elementos que requieren especial protección por sus singulares valores arquitectónicos, históricos o culturales.

i. Delimitación e identificación de los bienes de dominio público y sus servidumbres.

j. Previsiones y orden de prioridades de la ejecución de los Sistemas Generales.

B. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva:

a. Para todos los sectores, 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.

b. De igual modo, y para todos los sectores, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación.

c. También para todos los sectores, la identificación, en su caso, de los ámbitos, espacios y elementos para los que el planeamiento vigente prevea medidas de protección por sus valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales, u no pertenezcan a la ordenación estructural.

2. En la ordenación de los sectores del suelo urbanizable ordenado y sectorizado deberán respetarse las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOUA.

3. En el suelo urbanizable no sectorizado de la presente Adaptación Parcial a la LOUA tiene la consideración de uso incompatible el Industrial y los sistemas generales se localizarán en continuidad con el SG V/DI4

Artículo 0. 2. 36. Delimitación de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable.

1. En el suelo urbanizable se establecen dos Áreas de Reparto integrada cada una de ellas por los sectores y sistemas generales adscritos que a continuación se indican.

2. Las Áreas de Reparto son:

- Área de Reparto del Primer Cuatrienio, constituida por los sectores de Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio, Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio en ejecución y de Suelo Urbanizable Sectorizado:

Sector PP-I2(Fase nº 2) (SUOT en ejecución)

Sector PP-I4 (SUOT)

Los Sistemas Generales adscritos a los sectores son:

Sistema General SG-V-1

Sistema General SG-I-3

- Área de Reparto del Segundo Cuatrienio, constituida por los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado en desarrollo y de Suelo Urbanizable Sectorizado:

Sector PP-R4 (SUOT en ejecución)

Sector PP- R5 (SUOT)

Sector PP- R6 (SUS)

**Sector PP-I6 (SUS)**

Los Sistemas Generales adscritos a los sectores son:

Sistema General SG-V-4

Sistema General SG- V-5

3. La presente Adaptación asume los coeficientes de ponderación en Sectores de Suelo Urbanizable Transitorio, Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio en ejecución.

4. Los coeficientes de ponderación en los Sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado con uso global residencial (SUS) son:

<b>COEFICIENTES DE PONDERACIÓN</b>	<b>SECTOR PP-R6 (SUS)</b>
Situación Respecto a la Ciudad	1
Situación Respecto a los Sistemas Generales	1
Densidad	1
Uso	
Vivienda libre	1
Vivienda protegida	0.7

En el presente documento de Adaptación Parcial, se incorpora un ajuste en los coeficientes de uso utilizados en los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado (SECTOR PP-R6 dando como resultado el establecimiento de los siguientes coeficientes que serán aplicables en el interior de cada ámbito del suelo urbanizable sectorizado:

- Vivienda Libre: 1
- Vivienda Protegida: 0,7

De lo anterior queda excluido, el Sector de Suelo Urbanizable Sectorizado PP-R-5 para que la presente Adaptación Parcial mantiene los coeficiente establecidos por el Plan y los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado con uso global Industrial, donde se asumen los coeficientes establecidos por el Plan General.

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

- Área de Reparto del Primer Cuatrienio: Se asume el aprovechamiento medio establecido por el Plan General vigente para esta área de Reparto cuyo valor es 0,12 UA/m2.
- Área de Reparto del Segundo Cuatrienio: se asume el aprovechamiento medio establecido por el Plan General vigente para esta área de Reparto cuyo valor es 0,12 UA/m2.
- Área de Reparto del Tercer Cuatrienio: se asume el aprovechamiento medio establecido en la Innovación del Plan General vigente para esta área de Reparto cuyo valor es 0,09668 UA/m2.

Artículo 0. 2. 37. El estatuto del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. Son derechos y deberes de los propietarios del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado vinculados a los procesos de transformación urbanística los siguientes:

**A. Derechos**

Los derechos del propietario derivados del ejercicio de la facultad de promoción de la actuación de transformación urbanística del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado son:

a. El aprovechamiento urbanístico que tendrán derecho a patrimonializar el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en un sector (una vez sean cumplimentado los deberes urbanísticos vinculados al proceso de transformación urbanística para alcanzar la situación básica de suelo urbanizado), será el que resulte de aplicar a su superficie el noventa (90 %) del aprovechamiento medio del área de reparto, u otro porcentaje que estableciera por la legislación urbanística en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación.

b. En el sistema de compensación, el ejercicio de la facultad de

promoción da derecho 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.

c. En el sistema de cooperación, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho 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.

d. En el sistema de expropiación por gestión indirecta, el ejercicio de la facultad de promoción da derecho 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.

e. 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 Legales vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanísticas:**

Los deberes del propietario del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado, vinculados al ejercicio de la facultad de participar en la ejecución de las actuaciones de urbanización son:

a. 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. 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.

c. 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 diez (10%) del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución u otro porcentaje que estableciera por la legislación urbanística en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación.

La entrega de las parcelas a la Administración Urbanística correspondiente a la participación pública en las plusvalías generadas por la acción urbanística se realizará libre de cargas urbanísticas.

d. 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.

e. 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 in-

cluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior, teniendo derecho a la adjudicación de los citados excesos previa detracción del porcentaje a que se refiere la letra c anterior.

f. Costear, y en el caso del sistema de compensación ejecutar en el plazo establecido al efecto, todas las obras de urbanización previstas en el interior del sector, tanto de carácter local como los sistemas generales incluidos en el mismo, conforme al Proyecto/s de Urbanización que desarrolle las previsiones del instrumento de planeamiento de ordenación pormenorizada, así como las infraestructuras de conexión con las redes generales.

g. 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.

2. De igual forma, los propietarios de parcelas resultantes de la ejecución urbanística en sectores de suelo urbanizable, tendrán los siguientes deberes:

a. 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. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.

c. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.

d. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

Artículo. 0. 2. 38. Régimen del suelo urbanizable ordenado

1. La aprobación definitiva de la ordenación pormenorizada completa del suelo urbanizable determina que:

a. Los terrenos queden vinculados al proceso urbanizador y edificatorio.

b. Los terrenos por ministerio de la ley queden afectados al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema, del deber de distribución justa de los beneficios y cargas vinculados al proceso de transformación urbanística, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.

2. Los propietarios que hayan ejercitado su facultad de participar en la actuación de transformación urbanística, tendrán derecho a la patrimonialización del aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto o del porcentaje que corresponda conforme a la legislación urbanística vigente al momento de aprobarse el planeamiento pormenorizado o en su caso, el proyecto de reparcelación. La patrimonialización del aprovechamiento subjetivo queda condicionado al efectivo cumplimiento de los deberes legales vinculados al ejercicio de la citada facultad.

3. Una vez alcancen los terrenos la categoría de suelo urbanizable ordenado, 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 o del porcentaje que corresponda conforme a la legislación urbanística vigente al momento de aprobarse el planeamiento pormenorizado o en su caso, el

proyecto de reparcelación.

c. La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamientos atribuidos al sector por encima del aprovechamiento medio del área de reparto, excepto que sean adjudicados a los titulares de Sistemas Generales exteriores, en cuyo caso se deducirá el porcentaje de la letra b anterior.

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.

4. 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.

5. 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.

6. El régimen del suelo urbanizable ordenado transitorio determina la asunción del estatuto establecido para el suelo urbanizable ordenado.

7. El régimen del suelo urbanizable ordenado transitorio en ejecución, determina el respeto a los proyectos redistributivos aprobados con anterioridad a la aprobación de la presente Adaptación.

Artículo. 0. 2. 39. 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. La formulación y redacción del planeamiento que establezca la ordenación pormenorizada completa precisa para legitimar la actividad de ejecución, se realizará respetando los plazos establecidos en las previsiones de programación del presente documento de Adaptación Parcial que se fijan en el 1º Cuatrienio 1º Bienio.

4. 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.

5. 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.

Artículo. 0. 2. 40. 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 correspondien-

tes 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 por menorizada completa en aquél.

### Sección VII. Sobre el régimen del suelo no urbanizable.

Artículo 0. 2. 41. Derechos y Deberes de los propietarios

Integran el contenido urbanístico del derecho de propiedad del Suelo No Urbanizable, las siguientes facultades y deberes:

#### 1. Facultades:

a. Realizar los actos de uso y disfrute del suelo conforme a su naturaleza agrícola, forestal, ganadera o cinegética, en la forma establecida en la legislación sectorial y en las normas urbanísticas.

b. Realizar las obras y construcciones de edificaciones e instalaciones, en los términos establecidos en las presentes Normas, requeridas para una adecuada explotación de los recursos naturales de los terrenos. En ningún caso, el contenido de estas facultades se extiende a la realización de actos de uso o edificación que impliquen la transformación de su destino o lesione el valor específico protegido por el planeamiento.

#### 2. Deberes:

a. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación urbanística.

b. Conservar y mantener las construcciones o edificaciones e instalaciones en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público.

c. Conservar y mantener el suelo y en su caso, su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en condiciones precisas para evitar riesgos de erosión, de incendios o cualquier otra perturbación medioambiental, así como para garantizar la seguridad y salubridad pública. A tal efecto, y de conformidad con la legislación forestal, se ejecutará por el titular del terreno las actuaciones necesarias para la conservación de los suelos, para la prevención, detección y extinción de incendios, así como para la recuperación de las áreas incendiadas. Igualmente se efectuarán los tratamientos fitosanitarios adecuados para combatir las plagas y enfermedades forestales.

d. Realizar las actuaciones de repoblación contenidas en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales.

e. Abstenerse de realizar cualquier acto o actividad que pueda tener como efecto la contaminación de la tierra, el agua o el aire.

f. Abstenerse de realizar cualquier acto que potencialmente contribuya a crear riesgos de formación de núcleo de población.

g. Respetar las limitaciones de uso que deriven de la legislación administrativa aplicable por razón de la colindancia del domi-

nio público natural, en los que estén establecidas obras o servicios públicos.

Artículo 0. 2. 42. Categorías del Suelo No Urbanizable

1. Se distinguen cuatro categorías dentro de la clase de Suelo No Urbanizable:

1ª. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación específica, entre los que se incluyen los siguientes terrenos:

a. Aquellos que tienen la condición de bienes de dominio natural o están sujetos a limitaciones o servidumbres por razón de éstos, cuando su régimen jurídico demande. Para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

b. Aquellos que están sujetos a algún régimen de protección por la correspondiente legislación administrativa, incluidas las limitaciones y servidumbres así como las declaraciones formales o medidas administrativas que, de conformidad con dicha legislación, estén dirigidas a la preservación de la naturaleza, la flora y la fauna, del patrimonio histórico o cultural o del medio ambiente en general.

c. Aquellos que presenten riesgos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales que queden acreditados en el planeamiento sectorial.

2ª. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial o urbanística, son aquellos terrenos que merecen un régimen de especial protección otorgado por:

a. Bien directamente por este Plan General por contar con valores e intereses específicos de carácter territorial, ambiental, paisajística, o histórico,

b. Bien por algún planeamiento de ordenación del territorio, que establezcan disposiciones que impliquen su exclusión del proceso urbanizador o que establezcan directrices de ordenación de usos, de protección o mejora del paisaje y del patrimonio histórico y cultural, y de utilización racional de los recursos naturales en general, incompatibles con cualquier clasificación distinta a la de suelo no urbanizable.

3ª. Suelo No Urbanizable de preservación del carácter natural o rural. Es aquel suelo que, sin presentar especiales valores naturales, debe mantener su destino primordial que no es otro sino el agrario o forestal, resultando inadecuados para un desarrollo urbano y al tiempo cumplir una función equilibradora del sistema territorio. Requieren esta clasificación, los terrenos en los que se presente alguna de estas circunstancias:

a. Sea necesario preservar su carácter rural porque existan valores (actuales o potenciales) agrícolas, ganaderos, forestales, cinegéticos o análogos.

b. Sea necesario mantener sus características por contribuir a la protección de la integridad y funcionalidad de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos públicos o de interés público.

c. Porque presenten riesgos ciertos de erosión, desprendimientos, corrimientos, inundaciones u otros riesgos naturales.

d. Por la existencia de riesgos de accidentes mayores derivados de actividades y usos artificiales del suelo o por la simple presencia de usos que medioambientalmente sean incompatibles con los usos a los que otorga soporte la urbanización.

e. Porque sea improcedente su transformación teniendo en cuenta razones de sostenibilidad, racionalidad y las condiciones estructurales del Municipio.

4ª. Suelo No Urbanizable de Hábitat Rural Diseminado, constituidos por aquellos ámbitos que constituyen el soporte físico de asentamientos rurales diseminados, vinculados a actividades del sector primario, y que suponen el reconocimiento de viviendas implantadas históricamente en el municipio, y cuyas características

procede preservar al tiempo que se posibilita la adopción de medidas de mejora ambiental y dotacional.

2. Se establecen también los Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable.

Los Sistemas Generales en el Suelo No Urbanizable son los recogidos en el artículo 0. 2. 49 del presente Anexo.

Artículo 0. 2. 43. Determinaciones Particulares para cada categoría del suelo no urbanizable.

Las determinaciones específicas para cada una de las categorías del suelo no urbanizable, se desarrollan en las normas particulares del Plan General de Ordenación Urbanística de Puente Genil, siempre que no se opongan a las disposiciones establecidas en el presente Anexo. Así mismo, se deberán adoptar medidas necesarias para evitar el deterioro o la contaminación de los hábitats fuera de la Red Natura 2000, localizados principalmente en las riberas de los ríos Genil y Yegüas, en las Sierras del Castillo y Gorda y en la Laguna de los Arenales o de Navarredonda.

Artículo 0. 2. 44. Clases de usos

1. Los usos del suelo y edificación en las zonas del Suelo No Urbanizable serán los propios de la actividad agropecuaria. Por ello, sólo se autorizarán usos y aprovechamientos agrícolas del territorio y edificaciones que tengan por objeto construcciones o instalaciones al servicio de explotaciones agrícolas o pecuarias. También, con la finalidad de conservar, mantener y preservar el medio natural serán autorizables los usos medioambientales y, por último, ante la necesidad de posibilitar el desarrollo territorial, serán autorizables aquellas construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas. Las citadas construcciones e instalaciones podrán ser autorizadas por el Ayuntamiento, regulándose en el presente Anexo.

2. No obstante lo anterior, con carácter de excepcionalidad, según establece el artículo 42 de la LOUA, podrán autorizarse por el Órgano autonómico, aquellas edificaciones e instalaciones de utilidad pública e interés social que hayan de emplazarse en el medio rural.

Artículo 0. 2. 45. Uso de vivienda ligada a la explotación agropecuaria.

1. Vivienda ligada a la explotación agropecuaria. Se entiende como tal el edificio residencial aislado de carácter familiar y uso permanente, vinculado a explotaciones de superficie suficiente y cuyo ocupante ostenta la actividad agropecuaria principal. Se incluyen también las instalaciones agrarias mínimas de uso doméstico que normalmente conforman los usos mixtos en estas edificaciones, tales como garajes, habitaciones de almacenamiento, lagares, etc., siempre que formen una unidad física integrada.

2. Condiciones generales de implantación.

a. Se deberá presentar siempre de modo aislado, evitando la formación de núcleos de población en la acepción del término que regulan las presentes Normas.

b. Justificación de vinculación a la explotación y de la necesidad de su construcción para la mejora de aquélla conforme a los requisitos establecidos en el apartado 4 siguiente.

c. Observancia de las normas de protección de los recursos naturales y del dominio público.

d. Previsión del abastecimiento de agua, la depuración de residuos y los servicios precisos.

e. Mantenimiento de suelo sin construir en su uso agrario o con plantación de arbolado.

f. Afectación real con inscripción registral de la superficie de la parcela a la construcción.

3. Previamente al otorgamiento de licencia deberá obtenerse la autorización específica mediante el procedimiento establecido en

el art. 43 de la LOUA.

4. Requisitos sobre vinculación de la edificación a la explotación.

a. Los terrenos deben estar en una zona apta para el uso agrícola, forestal, ganadero o cinegético, estar destinados a estos usos de modo efectivo y justificar el mantenimiento del mismo.

b. La implantación de la vivienda no debe repercutir desfavorablemente en las condiciones de la explotación.

c. La edificación tendrá la superficie máxima en proporción al tipo y dimensiones de la explotación a la que se vincule.

d. Se justificará la dedicación profesional del solicitante a la actividad agrícola, forestal, cinegética o ganadera.

e. Se aportará compromiso de mantenimiento de la actividad y de la vinculación de la vivienda a la misma.

Artículo 0. 2. 46. Zonificación.

1. El Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica queda integrado por:

1. 1. Paraje Natural Embalse de Cordobilla

Forman parte de esta subcategoría los terrenos de Suelo No Urbanizable con Régimen de Especial Protección Integral, Zona Húmeda Transformada

Se aplicarán a esta subcategoría de suelo las disposiciones establecidas Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección (Normativa Autonómica), Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas (Normativa Autonómica), Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y la Biodiversidad. (Normativa Nacional), Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección (Normativa Autonómica), Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas (Normativa Autonómica), Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y la Biodiversidad. (Normativa Nacional), Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección (Normativa Autonómica), Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas (Normativa Autonómica), Convenio RAMSAR, relativo a los Humedales de Importancia Internacional: Humedales de Importancia Internacional, Real Decreto 435/2004, de 12 de marzo, por el que se regula el Inventario nacional de zonas húmedas, Decreto 98/2004, de 9 de marzo, por el que se crea el Inventario de Humedales de Andalucía y el Comité Andaluz de Humedales, Decreto 52/2011, de 8 de marzo, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Zonas Húmedas del Sur de Córdoba. Este documento establece las normas de gestión y protección de la reserva natural del Embalse de Cordobilla.

1. 2. Reserva Natural Laguna de Tíscar

Forman parte de esta subcategoría los terrenos de Suelo No Urbanizable con Régimen de Especial Protección Integral, Zona Húmeda.

Se aplicarán a esta subcategoría de suelo las disposiciones establecidas en Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección (Normativa Autonómica), Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas (Normativa Autonómica), Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y la Biodiversidad (Normativa Nacional), Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección (Normativa Auto-

nómica), Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas (Normativa Autonómica), Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y la Biodiversidad. (Normativa Nacional), Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección (Normativa Autonómica), Ley 18/2003, de 29 de diciembre, por la que se aprueban medidas fiscales y administrativas (Normativa Autonómica), Ley 42/2007 del Patrimonio Natural y la Biodiversidad (Normativa Nacional), Convenio RAMSAR, relativo a los Humedales de Importancia Internacional: Humedales de Importancia Internacional, Decreto 98/2004, de 9 de marzo, por el que se crea el Inventario de Humedales de Andalucía y el Comité Andaluz de Humedales, Decreto 52/2011, de 8 de marzo, por el que se aprueba el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de las Zonas Húmedas del Sur de Córdoba. Este documento establece las normas de gestión y protección de la reserva natural de la laguna de Tíscar.

#### 1. 3. Red Hidrográfica, Cauces y Riveras

Se integran en esta subcategoría los terrenos pertenecientes al dominio público hidráulico y su zona de servidumbre de protección de los embalses, ríos y arroyos existentes.

Se aplicarán a esta subcategoría de suelo las disposiciones establecidas en la legislación específica en materia de dominio público hidráulico

#### 1. 4. Red de vías pecuarias

Se integran en esta subcategoría los terrenos pertenecientes al dominio público vía pecuario existentes en el término Municipal de Puente Genil:

Vereda de Herrera  
Cañada de Sevilla  
Colada de Granada  
Vereda de Puente Genil a Roda  
Cordel de Puente Genil a Alameda  
Vereda de Fuente Álamo.  
Vereda de Puente Genil a Moriles.  
Vereda de Puente Genil a Aguilar.  
Vereda de Buenrosto  
Vereda de Jogina  
Vereda de Málaga  
Vereda del Cortijo de Heredia de las Mestas  
Vereda del Cuquillo.

Se aplicarán a esta subcategoría de suelo las determinaciones establecidas en la Ley 3/1995 de 23 de Marzo, de vías Pecuarias, el Decreto 155/1998, de 21 de Julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Económica de Andalucía, la Ley autonómica 17/1999, de 28 de Diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas.

#### 1. 5. Áreas de Protección del Patrimonio Cultural

Se incluyen en esta subcategoría los espacios declarados Bien de Interés Cultural por sus características de especial importancia y se encuentran inscritos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico:

Bien de Interés Cultural: Resolución/Disposición Adicional  
Villa Romana de Fuente Álamo 05/07/2005  
El Castillo de Anzur 25/06/1985  
Las Mestas 23/06/2009  
Torre de las Quebradas Disposición Adicional 4º Ley 14/2007 P. H. A.  
Cerro de las Gaseosas Disposición Adicional 4º Ley 14/2007 P. H. A.  
Los Castellares (Astaza) Disposición Adicional 4º Ley 14/2007

P. H. A.

Para ésta subcategoría serán de aplicación las normas particulares establecidas en la Sección 4 del Capítulo 4 de las Normas Urbanísticas del Plan Vigente objeto de la presente Adaptación, sin perjuicio de lo establecidas en la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y en la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

#### 1. 6. Montes Públicos

Se incluye en esta categoría el Monte Público, propiedad del Ayuntamiento, Sierra del Niño

Se aplicarán a esta subcategoría de suelo las determinaciones establecidas en Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. (BOE nº 280, 22-Nov-2003), Ley 10/2006, de 28 de abril, por la que se modifica la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes. (BOE nº 102, 29-Abr-2006). Ley 2/1992, de 15 de junio, Forestal de Andalucía. (BOE nº 163, 8-Jul-1992) (BOJA nº 57, 23-Jun-1992). Decreto 208/1997, de 9 de septiembre, por el que se aprueba el Reglamento Forestal de Andalucía.

2. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Planificación Urbanística, queda integrado por:

2. 1 Áreas de Especial Protección Agrícola dentro integrada por la Zona de Huertas y la Zona de Regadío.

Para ésta subcategoría serán de aplicación las normas particulares establecidas en la Sección 1 del Capítulo 4 de las Normas Urbanísticas del Plan Vigente objeto de la presente Adaptación.

2. 2 Áreas de Especial Protección por sus valores arqueológicos, que incluye todos los Yacimientos Arqueológico que el Plan Vigente identifica en el Término Municipal de Puente Genil no declarados BIC o incluidos en el Catálogo General de Patrimonio Histórico:

Cueva de Peñarrubias  
Villeta  
Sierra Yegüas  
Camorra de Puerto Rubio  
Pata del Mulo  
El Canal  
Canteruelas  
Las Tordecillas  
San Francisco

Para esta subcategoría serán de aplicación las normas particulares establecidas en la Sección 4 del Capítulo 4 de las Normas Urbanísticas del Plan Vigente objeto de la presente Adaptación, sin perjuicio de lo establecidas en la Ley 16/1985 de Patrimonio Histórico Español y en la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

#### 2. 3 Áreas de Especial Impacto Paisajístico

Para ésta subcategoría serán de aplicación las normas particulares establecidas en la Sección 3 del Capítulo 4 del Título VI de las Normas Urbanísticas del Plan Vigente objeto de la presente Adaptación Parcial.

#### 2. 4 Espacios Protegidos por el PEPMF-C

Son los siguientes terrenos protegidos por el Plan Especial de Protección del Medio Físico de la Provincia de Córdoba:

a. La Zona Húmeda Laguna de Tíscar. - Es un espacio que constituye una singularidad natural dentro de la provincia de Córdoba que se ha visto gravemente afectado por los procesos de desecación, encontrándose en la actualidad gravemente alterado. Se exige sobre este espacio una regulación de usos excepcionalmente restrictiva que asegure su mantenimiento a largo plazo, dada su singularidad y la importancia vital que poseen para el mantenimiento de un gran número de especies.

b. Las Zonas Húmeda Transformada Embalse de Cordobilla. -

Este ámbito presenta un elevado índice de manejo del agua con fines productivos y/o una clara regresión de sus características físico-naturales por actuaciones de origen antrópico (pérdida de vegetación perigranular o de superficie inundable por avance de transformaciones agrarias, desarrollo de actividades extractivas, construcción de obras públicas, etc.) por lo que debe presentar una protección compatible atendiendo a lo establecido en el Plan.

Para esta subcategoría serán de aplicación las normas particulares establecidas en la Sección 2 del Capítulo 4 del Título VI de las Normas Urbanísticas del Plan Vigente objeto de la presente Adaptación, sin perjuicio de las disposiciones establecidas en el Plan Especial del Medio Físico de la Provincia de Córdoba o norma que lo sustituya.

### 3. Suelo No Urbanizable de Carácter Natural o Rural

Para esta categoría serán de aplicación las determinaciones establecidas en el artículo O. 2. 48 del presente Anexo de Normas Urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana objeto de Adaptación Parcial.

#### 3.1 Áreas de Industrias Extractivas

Para esta subcategoría serán de aplicación las determinaciones establecidas en el artículo O. 2. 48 del presente Anexo de Normas Urbanísticas, sin perjuicio de lo establecido en las normas particulares de la Sección 7 del Capítulo 4 del Título VI de las Normas Urbanísticas del Plan Vigente objeto de la presente Adaptación Parcial.

#### 3.2 Áreas de Protección Urbanística

Para esta subcategoría serán de aplicación las determinaciones establecidas en el artículo O. 2. 48 del presente Anexo de Normas Urbanísticas, sin perjuicio de lo establecido en las normas particulares de la Sección 6 del Capítulo 4 del Título VI de las Normas Urbanísticas del Plan Vigente objeto de la presente Adaptación Parcial.

#### 3.3 Suelo No Urbanizable Genérico

Para esta subcategoría serán de aplicación las determinaciones establecidas en el artículo O. 2. 48 del presente Anexo de Normas Urbanísticas, sin perjuicio de lo establecido en las normas particulares de la Sección 8 del Capítulo 4 del Título VI de las Normas Urbanísticas del Plan Vigente objeto de la presente Adaptación Parcial.

#### 3.4 Suelo No Urbanizable de Infraestructuras

Para esta subcategoría serán de aplicación las determinaciones establecidas en el artículo O. 2. 48 del presente Anexo de Normas Urbanísticas, sin perjuicio de lo establecido en las normas particulares de la Sección 5 del Capítulo 4 de las Normas Urbanísticas del Plan Vigente objeto de la presente Adaptación Parcial.

#### 3.5 Sistemas Generales

Para esta subcategoría serán de aplicación las determinaciones establecidas en el artículo O. 2. 49 del presente Anexo de Normas Urbanísticas.

Artículo O. 2. 47. Condiciones particulares del Suelo No Urbanizable de Especial Protección Régimen General.

El régimen usos de los espacios calificados como de Especial Protección asume las determinaciones procedentes de su régimen particular, salvo que las derivadas de la legislación sectorial o del instrumento de planificación específica sean más restrictivas, en cuyo caso, se ampliarán los usos y actividades prohibidas o limitadas conforme al mismo.

Artículo O. 2. 48. Régimen general de usos del Suelo No Urbanizable de Preservación del carácter natural o rural.

1. El régimen general de usos que se establece es el siguiente:

a. Usos característicos: Los agrarios.

b. Usos autorizables:

- Industrias que deban emplazarse en el medio rural y sean consideradas actuaciones de interés público o social.

- Usos vinculados a las Obras Públicas.

- Usos de Equipamientos y Servicios terciarios considerados actuaciones de interés público o social que deban emplazarse en el suelo no urbanizable.

- Uso de vivienda vinculada a la explotación agraria.

c. Usos prohibidos: Cualquiera que no esté previsto en los apartados anteriores.

2. Los usos desvinculados del destino agrario deberán someterse al régimen del artículo 42 y 43 de la LOUA.

Artículo O. 2. 49. Sistemas Generales en Suelo No Urbanizable.

1. Sistema general de Infraestructuras:

- Viarias

- Red de carreteras principales y secundarias

- Centro de Estacionamiento de Vehículos

- Ferroviaria

- Red ferroviaria convencional

- Red de alta velocidad

- Estación del Alta Velocidad (interés regional o singular)

- Abastecimiento de agua: constituida por el Depósito de agua.

- Saneamiento: constituida por la estación depuradora

- Electricidad: constituida por la subestación eléctrica de Córdoba

- Canal de Riego Genil-Cabra

3. Sistema General de Espacios Libres

- Parque Fluvial Río Genil-Isla del Obispo

- Recinto Ferial

- Parque del Arroyo del Garrotalillo. Ampliación

4. Sistema General de Equipamientos

- Equipamiento Comunitario

- Equipamiento Deportivo

- Instalación de Autoescuela Municipal

- Hospital (interés regional o singular)

- Complejo Deportivo

- Cementerio Municipal y Ampliación

2. En los terrenos calificados de Sistemas Generales en suelo no urbanizable se admiten únicamente los usos de equipamientos y servicios e infraestructuras propios de su calificación urbanística

3. En el suelo no urbanizable en el que deban implantarse infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional en la forma prevista en el artículo 52. 3 de la LOUA.

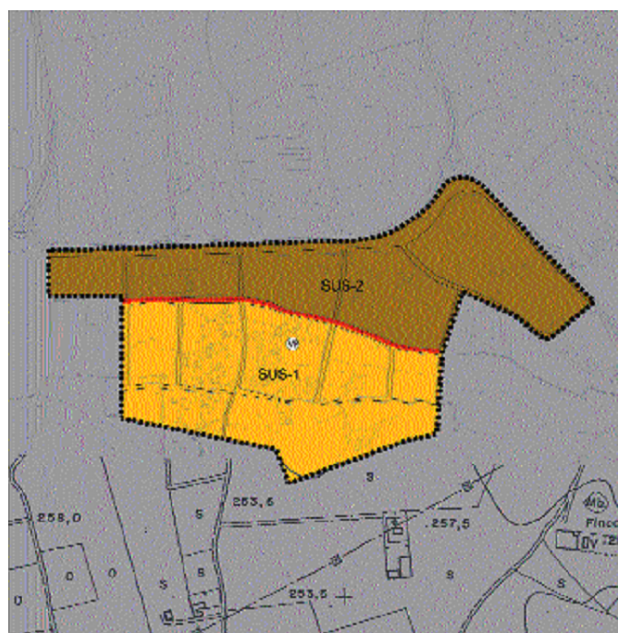
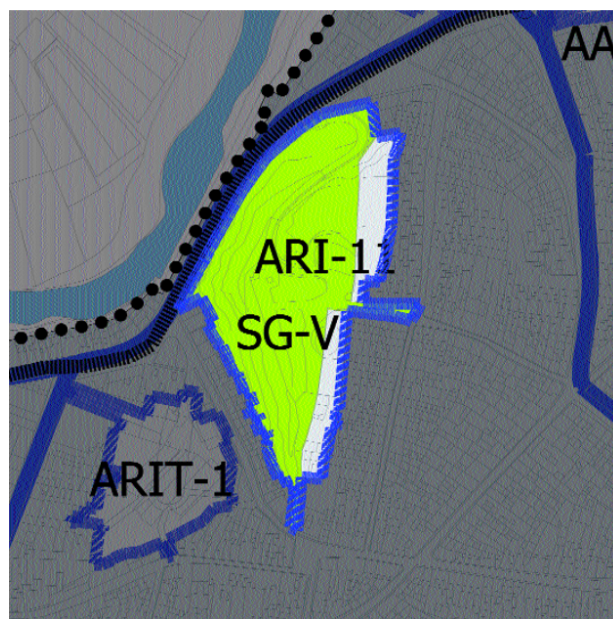
#### Disposiciones Finales

Disposición Adicional Primera.- De conformidad con la Disposición Transitoria Cuarta de la LOUA, el Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Puente Genil tiene la consideración de Plan General de Ordenación Urbanística.

Disposición Adicional Segunda.- Las remisiones a la legislación urbanística realizadas por las disposiciones de las Normas Urbanísticas del Plan General que permanecen vigentes -tras la aprobación de la presente Adaptación- deben entenderse realizadas a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía. Asimismo, las remisiones a la legislación sectorial deben entenderse realizadas a las leyes en vigor en cada momento.

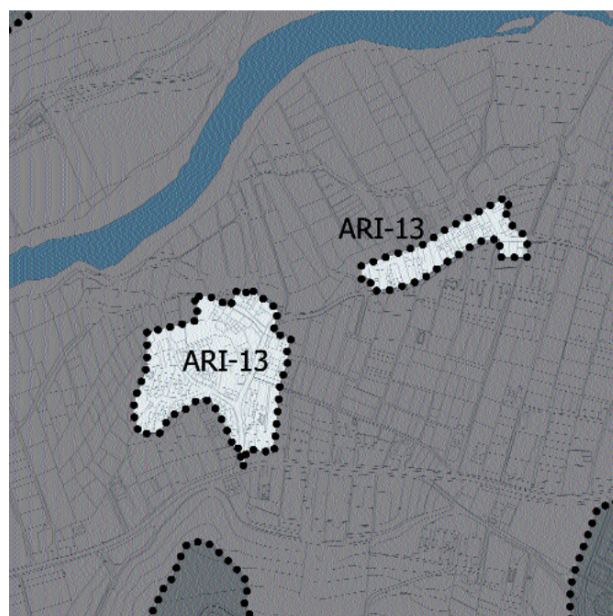
ANEXO DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS. FICHAS URBANÍSTICAS

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO			
DENOMINACIÓN		SECTOR PP-R6 Las Palomas	
Ámbito localizado al suroeste del núcleo principal, en el entorno conocido como Las Palomas			
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
I. CLASE DE SUELO			
SUELO URBANIZABLE			
II. CATEGORÍA DEL SUELO			
SECTORIZADO			
III. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. SUPERFICIE DEL SECTOR: 135.520 m <sup>2</sup>		6. MÁXIMA EDIFICABILIDAD: 17.870 m <sup>2</sup>	
2. USO GLOBAL: Residencial		7. EDIFICABILIDAD DESTINADA VPO: 5.361 m <sup>2</sup>	
3. DENSIDAD: 8,5 viv/Ha		8. NÚMERO MÍNIMO DE VIV. VPO (ORIENTATIVO): 39	
4. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS: 116			
5. COEFICIENTE DE EDIFICABILIDAD: 0,13 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>			
IV. CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO			
1. ÁREA DE REPARTO: Área de Reparto del Segundo Cuatrienio			
2. APROVECHAMIENTO MEDIO: 0,12 UA/m <sup>2</sup>			
3. COEFICIENTES DE HOMOGENEIZACIÓN:			
- USO		- VIVIENDA LIBRE: 1	
		- VIVIENDA PROTEGIDA: 0,7	
- SITUACIÓN RESPECTO A LA CIUDAD: 1			
- SITUACIÓN RESPECTO A LOS SISTEMAS GENERALES: 1			
- DENSIDAD: 1			
ANÁLISIS DE APROVECHAMIENTO			
4. APROV. OBJETIVO (UA)	5. APROV. SUBJETIVO (UA)	6. CESIÓN APROV. (UA)	7. EXCESOS APROV. (UA)
16.262,4	14.636,16	1.626,24	0



ÁREA DE REFORMA INTERIOR			
1. LOCALIZACIÓN		NÚCLEO DE POBLACIÓN	
2. DENOMINACIÓN		PUENTE GENIL	
3. TIPO DE REFORMA		PERI-5 CERRO DE LAS CUENCAS Y EL RINCONILLO	
		RENOVACIÓN	
		MEJORA	
		REHABILITACIÓN	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
1. CLASE DE SUELO		SUELO URBANO	
2. CATEGORÍA DE SUELO		NO CONSOLIDADO	
3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO: 50%	
		de la edificabilidad no materializada m <sup>2</sup>	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA			
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.		20.800 m <sup>2</sup>	
2. USO GLOBAL		Residencial	
3. EDIFICABILIDAD		a) ordenación PE: m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
4. DENSIDAD		a) ordenación PE: viv./Has	
5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD		a) ordenación PE: m <sup>2</sup>	
6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS		a) ordenación PE: viv.	
7. ORDENANZAS		C.H.	
II. RESERVAS DOTACIONALES			
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO	
SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL	
SISTEMA GENERAL		SISTEMA GENERAL	
SISTEMA LOCAL		SISTEMA LOCAL	
m <sup>2</sup> según 17 de la LOEUA		m <sup>2</sup> según 17 de la LOEUA	
m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	
OTRAS DETERMINACIONES			
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN			
1. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan Especial y Proyecto de Urbanización	
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		Cooperación-Compartición	
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA		1º Cuatrienio: 1 Bando	

ÁREA DE REFORMA INTERIOR			
1. LOCALIZACIÓN		NÚCLEO DE POBLACIÓN	
2. DENOMINACIÓN		PUENTE GENIL	
3. TIPO DE REFORMA		PERI-2 CERRO DE LOS POETAS	
		RENOVACIÓN	
		MEJORA	
		REHABILITACIÓN	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL			
1. CLASE DE SUELO		SUELO URBANO	
2. CATEGORÍA DE SUELO		NO CONSOLIDADO	
3. DETERMINACIONES SOBRE VPO:		SUPERFICIE EDIFICABLE DESTINADA A VPO: 50%	
		de la edificabilidad no materializada m <sup>2</sup>	
DETERMINACIONES DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA PRECEPTIVA			
I. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS GENERALES			
1. SUPERFICIE DE LA A.R.I.		16.440 m <sup>2</sup>	
2. USO GLOBAL		Residencial	
3. EDIFICABILIDAD		a) ordenación PE: m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	
4. DENSIDAD		a) ordenación PE: viv./Has	
5. MÁXIMA EDIFICABILIDAD		a) ordenación PE: m <sup>2</sup>	
6. Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS		a) ordenación PE: viv.	
7. ORDENANZAS		C.H.	
II. RESERVAS DOTACIONALES			
ESPACIOS LIBRES		EQUIPAMIENTO	
SISTEMA GENERAL		SISTEMA LOCAL	
SISTEMA GENERAL		SISTEMA GENERAL	
SISTEMA LOCAL		SISTEMA LOCAL	
m <sup>2</sup> según 17 de la LOEUA		m <sup>2</sup> según 17 de la LOEUA	
m <sup>2</sup>		m <sup>2</sup>	
OTRAS DETERMINACIONES			
I. CONDICIONES DE DESARROLLO Y GESTIÓN			
1. PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO		Plan Especial y Proyecto de Urbanización	
2. SISTEMA DE ACTUACIÓN		Cooperación	
3. PLAZOS PARA LA ORDENACIÓN DETALLADA		1º Cuatrienio: 1 Bando	





Esteban Morales Sánchez.

Lo que se hace público para general conocimiento.  
Puente Genil, 2 de marzo de 2012.- El Alcalde Presidente, Fdo.

---