



normas
anexo

ARCOS de la FRONTERA

ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL A LA LEY 7/2002
DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA DE ANDALUCÍA.



AYUNTAMIENTO DE ARCOS DE LA FRONTERA

Alcaldesa

Dña. Josefa Caro Gamaza

Teniente de Alcalde Delegado de Urbanismo

D. Joaquín Macías Reyes

Equipo Redactor

Ricardo Bajo Molina, Arquitecto Director

Eduardo Zurita Povedano, Arquitecto

Ricardo Hernández Soriano, Arquitecto

Sergio Quirós Pinto, Biólogo

Diego Tenorio Manzano, Delineante

Colaboraron en el curso de los trabajos:

Marcos Mariscal Ruiz. Vicesecretario

Angel Zurilla, Arquitecto Municipal

Ismael López Gómez. Arquitecto Municipal

Francisco Jiménez Ruiz . Administrativo Planeamiento

ANEXO NORMAS URBANÍSTICAS

INTRODUCCIÓN

DOCUMENTO A. ANEXO DE NORMAS URBANÍSTICAS 1

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

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

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

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

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

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

DOCUMENTO B. NORMAS URBANISTICAS ADAPTADAS 33

I. Disposiciones Generales

II. Régimen Urbanístico del suelo

III Desarrollo y ejecución del Plan

VII Régimen de los Sistemas

VIII Normas Generales para la protección del patrimonio

histórico.

IX Normas del Suelo No Urbanizable

X Régimen del Suelo Urbanizable Programado (Ordenado y Sectorizado)

XI Régimen del Suelo Urbanizable no programado. (No Sectorizado)

XII Régimen del suelo urbano



INTRODUCCIÓN

La Adaptación Parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera se atiene a lo dispuesto en el Decreto 11/2008 de 22 de Enero por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas.

La Adaptación Parcial del Plan General de Arcos se refiere al conjunto de determinaciones que configuran la ordenación estructural del Plan General.

Estas determinaciones de carácter estructural se establecen en el artículo 10.1 de la L.O.U.A.. En el caso de Arcos de la Frontera tratan de los siguientes aspectos:

- a) La clasificación del suelo
- b) Las medidas para la reserva de suelo para viviendas protegidas.
- c) Los sistemas generales
- d) El establecimiento de usos, edificabilidades y densidades globales para las distintas zonas en suelo urbano y sectores en suelo urbano no consolidado y en suelo urbanizable ordenado y sectorizado.
- e) Las condiciones del suelo urbanizable no sectorizado
- f) Las áreas de reparto y el aprovechamiento medio
- g) Los ámbitos y elemento de especial protección
- h) Las categorías de suelo no urbanizable de especial protección.
- i) Definición de una red coherente de tráfico y aparcamientos.

Se ha adaptado el Plan General en cada uno de estos aspectos, con los criterios y determinaciones contenidos en el Documento de Memoria Justificativa y Planos de la la Adaptación.

Estos contenidos y determinaciones debe llevarse a la formulación normativa, comprendida en las Normas Urbanísticas del Plan General.

En efecto, entre los documentos que el artículo 6 del Decreto 11/2008 figura el Anexo a las normas urbanísticas

en las que se contendrán las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, reflejando las modificaciones introducidas, y en particular:

1. Para el suelo urbanizable no sectorizado se definirán los usos incompatibles, y las condiciones para la sectorización en función del grado de ejecución de los suelos sectorizados, y los criterios de disposición de los sistemas generales.

2. Para el suelo clasificado como no urbanizable de especial protección se incluirá normativa urbanística distinguiendo por categorías dichos suelos, identificando los elementos y espacios de valor histórico, natural y paisajístico relevantes.

En el presente Anexo de Normas Urbanísticas se incluye, en primer lugar, la formulación de un texto, complementario a las Normas del Plan General Vigente, que trata de las determinaciones correspondientes a la



ordenación estructural que corresponden a la Adaptación parcial. Este documento se desarrolla según el modelo facilitado por la Dirección General de Urbanismo.

En segundo lugar se incluye un texto revisado de las Normas Urbanísticas del Plan General, confeccionado a partir de las vigentes.

De acuerdo al criterio de la Dirección General de Urbanismo, este segundo documento (B), no tendrá valor vinculante, salvo si el Ayuntamiento lo aprueba, con carácter posterior a la presente Adaptación Parcial. Se incluye, sin embargo, con carácter informativo, por su utilidad para la comparación de los textos originales y adaptados de las Normas.

Las Normas Urbanísticas del Plan General vigente de Arcos de la Frontera se estructuran en los siguientes Títulos:

- I. Disposiciones Generales
- II. Régimen Urbanístico del suelo
- III Desarrollo y ejecución del Plan
- IV Condiciones Generales de la Edificación
- V Normas Generales de Usos
- VI Normas Generales de Urbanización
- VII Régimen de los Sistemas
- VIII Normas Generales para la protección del patrimonio histórico.
- IX Normas del Suelo No Urbanizable
- X Régimen del Suelo Urbanizable Programado
- XI Régimen del Suelo Urbanizable no programado
- XII Régimen del suelo urbano
- XIII Normas de Protección del medio físico

El criterio adoptado en este segundo documento ha sido el de revisar su articulado en relación a los contenidos de la adaptación y a la remisión a las disposiciones de la legislación vigente, y en particular a la Ley Estatal 8/2007 de Suelo, a la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Así se han revisado y corregido en lo necesario los Títulos I, II y III, que tratan de cuestiones generales que requieren su adaptación a la legislación sobrevenida a la aprobación del Plan General de Arcos de la Frontera.

Se han revisado, y adaptado igualmente, los Títulos que se refieren los diversos aspectos de la ordenación estructural del Plan General, en concreto los Títulos VII, VIII, IX, X, XI y XII.

Se omiten los Títulos IV, V y VI, que regulan las condiciones generales y particulares de la edificación, los usos pormenorizados y la urbanización, aspectos que pertenecen a la ordenación pormenorizada.

Se omite, igualmente, el Título XIII, que recoge las Normas del Plan del Medio Físico de la provincia de Cádiz en lo que afecta al municipio de Arcos de la Frontera y no requiere adaptación.

Los Títulos no revisados no sufrirían modificación. Se ha optado por la presentación paralela del articulado original y adaptado. En los artículos que no se corrigen o adaptan, sólo aparece al texto original.

En general, y para la mejor comprensión y utilización del documento, se ha tratado de incluir Títulos completos, o, al menos, aquellos de sus Capítulos relevantes a los efectos de la Adaptación Parcial.



DOCUMENTO A: ANEXO DE NORMAS URBANÍSTICAS DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

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

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

1.- El presente documento constituye una adaptación parcial del planeamiento general vigente en el municipio de Arcos de la Frontera (Cádiz) a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía 7/2002, de 17 de diciembre, y sus posteriores modificaciones (en adelante LOUA)(1.1).

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

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

La adaptación parcial del Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera, por su naturaleza, no deroga la vigencia jurídica del Plan General, si bien lo desplaza a los meros efectos formales, de utilización y consulta como instrumento integrador de la ordenación urbanística vigente en el municipio.

En caso de discrepancias entre el documento de adaptación parcial y el Plan General prevalecerán estas últimas sobre las primeras, siempre que esta divergencia no tenga su origen en el objeto mismo de la adaptación, concretamente, la aplicación sobrevenida de disposiciones de directa aplicación, el reconocimiento de las alteraciones que se hayan producido como consecuencia de ejecución del planeamiento vigente, así como el contenido, alcance y criterios establecidos en los artículos 3, 4 y 5 del Decreto 11/2008 y que se desarrollan en este documento.

Artículo 2. Documentación de la adaptación parcial.

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

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

- Planimetría integrada, por los planos del planeamiento vigente, como planimetría de información, y por aquellos que se incorporan como



planos de ordenación estructural del término municipal y de sus núcleo urbanos.

- Anexo a las normas urbanísticas: con expresión de las determinaciones relativas al contenido de la adaptación parcial, las disposiciones que identifican los artículos derogados del planeamiento general vigente, así como los cuadros sobre los contenidos de las fichas de planeamiento y gestión que expresen las determinaciones resultantes de la adaptación.

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

Artículo 3. Vigencia de los instrumentos de planeamiento general.

1.- El planeamiento general vigente en el municipio esta integrado por el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Arcos de la Frontera aprobado definitivamente conforme al acuerdo de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Cádiz de fecha 1 de Diciembre de 1994 (BOP 17 de Enero de 1995. Dicho instrumento asimila su denominación a Plan General de Ordenación Urbanística (en adelante PGOU) en virtud de lo dispuesto por la Disposición Transitoria Cuarta de la LOUA.

2.- Integran además el planeamiento general del municipio, las modificaciones del mismo, aprobadas definitivamente en el periodo de vigencia del instrumento anterior.

3.- Igualmente, forman parte del planeamiento general, con el alcance determinado en la Disposición Transitoria Primera de estas Normas Urbanísticas, el planeamiento de desarrollo definitivamente aprobado, y así identificado expresamente en los planos de Ordenación Estructural de los núcleos urbanos comprendidos en el municipio.

4.- Las determinaciones de los instrumentos de planeamiento anteriores quedaran innovados por la presente adaptación parcial a la LOUA, en los términos determinados por las presentes Normas Urbanísticas.

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

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

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

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

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

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

- Planos de ordenación estructural: del término municipal y de los núcleos urbanos (Usos y Sistemas), con las determinaciones previstas en la legislación urbanística.

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

- Normativa Urbanística: constituye el cuerpo normativo de la ordenación, e incluye, además de estas Normas Urbanísticas, las correspondientes al planeamiento general vigente, sus innovaciones y del planeamiento de desarrollo aprobado, que no sean expresamente derogadas o resulten inaplicables por las presentes normas urbanísticas, así como sus Fichas de Planeamiento y Gestión, con las innovaciones contenidas en el Anexo 1 de estas Normas.

- Estudio de impacto ambiental y otros documentos complementarios del PGOU vigente.

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

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

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

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

- La memoria sobre la planimetría.

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

- La planimetría de ordenación completa sobre la restante planime-



tría en cuanto a su mayor precisión, y en particular, los de menor escala sobre los de mayor escala. Las determinaciones gráficas de un plano de ordenación de contenido específico prevalecen sobre la representación de éstas en los demás planos.

- Las ordenanzas generales sobre las particulares.

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

5.- En el caso de contradicción entre la regulación contenida en la planimetría, memoria o normativa urbanística con la normativa sectorial de directa aplicación anterior a la aprobación de la presente Adaptación Parcial, se aplicará la normativa sectorial sin que ello se entienda como una modificación del planeamiento vigente.

6.- En el caso de contradicción entre la regulación contenida en la planimetría, memoria o normativa urbanística con la normativa sectorial de directa aplicación posterior a la aprobación de la presente Adaptación Parcial se seguirán en este orden los siguientes pasos:

1º) Habrá que atender al procedimiento de ajuste previsto en la propia legislación sectorial.

2º) Se procederá a formular consulta o solicitar informe a la administración sectorial que haya dictado la normativa sectorial.

3º) Se procederá a la revisión o modificación de los instrumentos de planeamiento afectados por el procedimiento establecido en los artículos 37 o 38 de la LOUA teniendo en cuenta la previsión legal, la contestación a la consulta y/o las determinaciones que se señalen en el informe sectorial emitido.

6. Se entiende por normativa sectorial de directa aplicación toda norma legal o reglamentaria emanada de cualquier administración pública competente. Si la aplicación de la normativa sectorial requiriera de un acto administrativo de delimitación, deslinde, concreción de la escala o similar, la ordenación prevista en el presente documento tiene la consideración de ordenación provisional, que se concretará con la ordenación pormenorizada que deberá contar con los informes sectoriales preceptivos.

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

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

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

ordenación estructural.

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

Artículo 7. Identificación de la ordenación estructural

1.- Las determinaciones propias de la ordenación estructural se identifican en lo referente a sus dimensiones físicas y espaciales en los planos de ordenación estructural; de la presente adaptación parcial y en lo referente a su regulación normativa, al texto adaptado de las Normas Urbanísticas del Plan que se acompaña a estas Normas y, en particular, a la definición de sus parámetros de ordenación, en el modo que determina esta normativa urbanística.

3.- Al objeto de asegurar la distinción e identificación en esta normativa urbanística de los contenidos y determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural, se presentan en paralelo, en el Texto Adaptado siguiente, los títulos, capítulos y artículos originales y adaptados de las Normas Urbanísticas, entendiéndose que aquellos modificados pertenecen a la ordenación estructural

Artículo 8. La clasificación y categorías del suelo.

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

A. Suelo Urbano:

1. Está constituido por los terrenos a los que el Plan General incluye en esta clase por encontrarse en alguna de las circunstancias establecidas en el Art. 45.1 de la L.O.U.A.:

2. En la clase de suelo urbano se distinguen las categorías de suelo urbano consolidado y no consolidado, en cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 45.2 de la L.O.U.A.:

3. A efectos de la Adaptación Parcial se incluyen en la categoría de **suelo urbano consolidado**, de acuerdo a los criterios expresados en el citado artículo 45.2 y el Art. 4 del Decreto 11/2008, los terrenos en que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

a) La totalidad del suelo urbano delimitado en el vigente Plan General de Arcos de la Frontera y no incluido en Unidades de Ejecución.

b) El suelo comprendido en Unidades de Ejecución delimitadas en el Plan General y ya desarrolladas, es decir, que cuentan con estudio de detalle aprobado definitivamente, se encuentran gestionadas y se han producido, en su caso, las cesiones de suelo previstas.

c) Los sectores de suelo urbanizable programado delimitados en el Plan General que cuentan con Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente, sistema de gestión desarrollado y se han producido las cesiones de suelo obligatorias y gratuitas para dotaciones y materialización



del 10% del aprovechamiento medio, y obras de urbanización, realizadas y recibidas legalmente.

d) Ámbitos originales de suelo urbanizable no programado establecidos en el Plan General que fueron programados mediante los correspondientes Programas de Actuación Urbanística y cuentan con Plan Parcial aprobado definitivamente, sistema de gestión desarrollado, cesiones de suelo efectuadas y obras de urbanización realizadas y recibidas legalmente, en las mismas condiciones del apartado c) anterior.

4. Se incluyen en la categoría de **suelo urbano no consolidado**, de acuerdo a los criterios expresados en el citado artículo 45.2 y el Art. 4 del Decreto 11/2008, los terrenos comprendidos en Unidades de Ejecución, delimitadas en el Plan General vigente y no desarrolladas hasta la fecha, así como otros ámbitos de suelo urbano, que incurren en las condiciones establecidas en el artículo 45.2.B de la L.O.U.A.:

Con Estudio de Detalle aprobado definitivamente, no ejecutados

UE- 01 La Gallarda

UE- 08 Calle Sol

UE-15 Jadramil

UE-17 Industrial Jédula

UE-18 Residencial Jédula

UE-20 Junta de los Ríos 2

Sin estudio de detalle

UE- 05 San Jorge

UE- 09 Barriada La Paz

UE- 16 Angorrilla

UE- 19 Junta de los Ríos 1

Incursos en las condiciones del Art. 45 2.B. de la L.O.U.A.

- Terrenos no desarrollados, afectos a la calificación "Colectiva Apartamentos" y "Bungalows" en el sector del "El Santiscal".

- Suelo urbano industrial, sin uso actual, en la antigua azucarera de Jédula.

-Suelo urbano industrial "Polígono El Retiro"

- Terrenos afectos al Sistema General de Equipamientos, en el ámbito del Plan Especial 2, delimitado en el Plan General y no desarrollado hasta la fecha.

En estos ámbitos de suelo urbano no consolidado será de aplicación lo establecido en el Artículo 17 de la LOUA.

B. Suelo No Urbanizable:

1. Lo constituyen los terrenos que el Plan General no incluye en ninguna de las clases de suelo . anteriores y, en particular, los espacios que dicho Plan determina para otorgarles una especial protección, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico, todo ello de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 46.1 de la L.O.U.A.

2. En la clase de suelo no urbanizable se distinguen, de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 46.2 de la L.O.U.A., las siguientes categorías:

a) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica

b) Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística.

c) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

3. Se incluyen en la categoría de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica los terrenos que cumplen alguna de las siguientes condiciones:

a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

Se consideran dentro de esta condición los siguientes:

- Vías pecuarias deslindadas (La legislación sobre vías pecuarias será de aplicación, en todo caso, a todas aquellas reconocidas por la administración competente)

- Dominio público de los cursos fluviales y embalses.

b) Estar 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.

Se consideran dentro de esta condición los siguientes:

- Parque Natural de los Arcornocales

- Paraje Natural de Cola del Embalse de Arcos

- Conjunto Histórico y Entorno declarado del BIC Conjunto Histórico (parte incluida en SNU) (Ley 14/2007 de P.H.A.)

- Yacimientos Arqueológicos incluidos en CGPH localizados en SNU

4. Se incluyen en la categoría de suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística los terrenos que el Plan General incluyó en las categorías de Especial Protección:

- De alto valor ecológico:



E1. Parque Natural de los Alcornocales

E2. Complejo Serrano de Interés Ambiental

- Paisaje Relevante

Escarpe de la Peña de Arcos

P. Cuenca Visual de Arcos

- Valores a Recuperar

R1. Recuperación. Se incluye en este ámbito el suelo HT4 "reculaje del embalse de Bornos"

5. Se incluyen en la categoría de suelo no urbanizable de carácter natural o rural los terrenos que el Plan General incluyó en las categorías y subclases:

- De alto valor agrícola

A1. Vegas fluviales

A2. Cultivos de secano

A3. Lomas arboladas

- De carácter general

R. Recuperación

M1. Entorno de la Serranía

M2. Entorno de vegas fluviales

B1. Sobreexplotación agrícola

B2. Olivar y cultivos de secano

B3. Fondos de valle en serranía.

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

C. Suelo Urbanizable:

1. Está constituido por los terrenos a los que el Plan General declaró adecuados, en principio, para ser urbanizados y no han adquirido, hasta el momento de la Adaptación Parcial, la condición de suelo urbano.

2. En la clase de suelo urbanizable se distinguen las categorías de suelo urbanizable ordenado, sectorizado y no sectorizado en cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 47 de la L.O.U.A.:

3. A efectos de la Adaptación Parcial se incluyen en la **categoría de suelo urbanizable ordenado**, de acuerdo a los criterios expresados en el Art. 4 del Decreto 11/2008, los terrenos en que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

a) El incluido en sectores de suelo urbanizable programado que cuentan con plan parcial aprobado definitivamente.

Son los siguientes:

SUP- 02 Angorrilla (UEB)

SUP- 04 El Retiro (UE1)

SUP- 06 Campo de Golf

SUP- 07 San Jorge

SUP- 08 Cerro de la Horca

b) El incluido en ámbitos de suelo urbanizable no programado, establecidos en el Plan General vigente, que fueron programados mediante los correspondientes Programas de Actuación Urbanística y cuentan con Plan Parcial aprobado definitivamente.

SUNP- 02 (UE-2)

SUNP- 03 (UE-4)

SUNP- 06 Los Cabezuelos (Modificación Puntual, PAU y Plan Parcial aprobado definitivamente por resolución de la CPOTU de 28 de Julio de 2009)

4. A efectos de la Adaptación Parcial se incluyen en la categoría de **suelo urbanizable sectorizado**, de acuerdo a los criterios expresados en el Art. 4 del Decreto 11/2008, los terrenos en que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

a) El incluido en sectores de suelo urbanizable programado, delimitados en el Plan General vigente que no han alcanzado ordenación detallada mediante Plan Parcial de ordenación, incluso aquellos en que la tramitación del Plan Parcial, en su caso, no haya alcanzado aprobación definitiva en la fecha de aprobación del presente documento.

SUP- 01 Cerro de la Reina (Plan Parcial aprobado inicialmente con anterioridad al 20 de Enero de 2007

SUP- 09 Jédula 1

SUP- 12 Jédula 4

SUP- 13 Modificación Puntual Suelo Industrial Jédula

SUP- 14 Modificación Puntual Suelo Industrial Jédula

4. Se incluyen en la categoría de suelo **urbanizable no sectorizado**, el resto de los terrenos incluidos en ámbitos de suelo urbanizable no programado, establecidos en el Plan General vigente, que, hasta la fecha, no han sido programados mediante los correspondientes Programas de Actuación Urbanística.

SUNP- 01

SUNP- 04

SUNP- 05

SUNS- PE3

Artículo 9. Disposiciones sobre vivienda protegida.

A) Disposiciones generales

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

2.- El Planeamiento de desarrollo que cuente con la obligación legal de destinar parte de su edificabilidad a algún régimen de protección pública deberá establecer la calificación pormenorizada del mismo, señalando las parcelas que queden afectadas.

3.- La determinación y aplicación de los coeficientes de uso y tipología para la calificación de suelo con destino a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en la presente adaptación parcial y el planeamiento que lo desarrolle tiene por objeto la equidistribución entre los distintos ámbitos espaciales de reparto y propietarios afectados en cada uno de las cargas que de dicha calificación puedan derivarse.

4.- Se mantienen los coeficientes de uso y tipología (coeficiente "R" aplicables determinados en el Plan General que se adapta.

5.- Se establece en 0.8 el coeficiente aplicable a las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. La aplicación de este coeficiente no modifica el aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente o la distribución del aprovechamiento entre los sectores o áreas de planeamiento o ejecución.

6.- La concesión de licencias de edificación para las parcelas destinadas por el planeamiento a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública exigirá la previa calificación provisional del proyecto conforme la normativa que resulte de aplicación. La concesión de licencias de primera ocupación para las parcelas destinadas a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública exigirá la previa calificación definitiva de las obras realizadas, según la normativa que resulte de aplicación. De estar construidas las viviendas sujetas a protección y no poder obtener la calificación definitiva por causas imputables al promotor, el Ayuntamiento podrá acordar su expropiación o su venta forzosa por incumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

7.- De conformidad con el Capítulo III del Título III de la LOUA, el Ayuntamiento y la administración autonómica podrán delimitar áreas de tanteo y retracto que podrán abarcar a todas o parte de las parcelas calificadas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. El Ayuntamiento podrá exigir que el planeamiento de desarrollo contenga la delimitación de áreas de tanteo y retracto.

B) Disposiciones particulares

A los efectos del presente documento de adaptación parcial se es-

establece la obligatoriedad de establecer las reservas de suelo del 30% de la edificabilidad residencial para la construcción de viviendas protegidas en los siguientes supuestos:

1.- En todas aquellas áreas de suelo urbano no consolidado, de **uso global residencial**, que no cuentan con ordenación detallada (estudio de detalle) aprobada inicialmente con anterioridad al inicio del trámite de aprobación del presente documento de adaptación parcial.

En este supuesto se encuentran las siguientes Unidades de Ejecución:

UE- 09 Barriada La Paz

UE- 16 Angorrilla

UE- 19 Junta de los Rios 1

2.- En todos aquellos sectores de suelo urbanizable, de uso global residencial, que no cuenten con ordenación pormenorizada (Plan Parcial) aprobado inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007.

Los sectores de suelo urbanizable con uso global residencial previstos en el Plan General vigente, y que no se han desarrollado hasta la fecha, son los siguientes:

SUP- 01 Cerro de la Reina

SUP- 07 San Jorge

SUP- 09 Jédula 1

El sector resultante del PAU SUNP- 06 "Los Cabezuelos"

Sin embargo, en estos cuatro casos, existe Plan Parcial aprobado inicialmente con anterioridad al 20 de Enero de 2007, por lo que se encuentran incursos en la excepción de la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2005 de 11 de Noviembre, salvo el SUNP 06 "Los Cabezuelos" que, por virtud de Modificación Puntual, aprobada definitivamente el 28 de Julio de 2009, por la que se destina el suelo industrial incluido en el ámbito a uso residencial, requiere la reserva del 30% para la construcción de Vivienda Protegida, lo que se materializa, de acuerdo con las tablas incluidas en la memoria la cantidad de 3.609 m2 constr. o 48 viviendas

3.- En todos aquellos sectores resultantes de la aprobación de los Planes de Sectorización que se aprueben sobre ámbitos de Suelo Urbanizable no Sectorizado que reciban, en su momento, uso Residencial, En este supuesto se encuentra el Ámbito de Suelo Urbanizable No Sectorizado caracterizado en el Plan General como SUNP- 01

4.- Los áreas (U.E.) que no cuentan con ordenación pormenorizada y a los que les es exigible la reserva de vivienda protegida son los siguientes:

U.E.	EDIF. RES.		Vdas.	Vdas./Ha	VP
	(m2t)	30% VP			
UE-9	7.894	2.368	79	85	24
UE-16	14.922	4.477	149	95	45
UE-19	4.544	1.363	45	72	14

5. El coeficiente de homogeneización de la vivienda protegida respecto a la renta libre está justificado en la Memoria y se establece en 0,8)

Artículo 10. Sistemas pertenecientes a la ordenación estructural.

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

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

3.- Los Parques, jardines y espacios libres públicos en el municipio alcanzan la cifra de 11,38 m²/habitante, y están debidamente representados en los planos de la adaptación parcial. (Ordenación estructural)

Con independencia de su grafiado en el correspondiente Plano de Sistemas Generales de la Adaptación Parcial, se incluye aquí una tabla de los considerados, con expresión de su localización, y uso implantado o previsto.

Sistema General de Espacios Libres:

-SGEL-1 La Feria y La Verbena	53.282m ²
-SGEL-2 El Santiscal	258.649m ²
-SGEL-3 Cerro de la Reina	54.000m ²
-SGEL-4 San Jorge	33.000m ²
-SGEL 5 Jédula	15.120m ²
-SGEL 6 Sector Los Cabezuelos	1.920 m ²
Total S.G. Espacios Libres	415.971m ² (11,38 m ² /habitante)

Sistema General de Vías Pecuarias

Compuesto por las vías pecuarias recogidas en el Plan General Vigente y grafiadas en el plano correspondiente. A estas vías pecuarias como a las que sean reconocidas como tales por la administración competente, les será de aplicación su legislación específica.

Sistema General de Equipamientos:

A) Equipamiento Deportivo:

-Parque Deportivo

B) Equipamiento Docente:

- Instituto Alminares (Avenida de Andalucía)
- Instituto Antonio Arocha
- Instituto Guadalpeña

C) Servicios de Interés Público y Social:

-Administrativo:

- Ayuntamiento (Plaza Cabildo)
- Gerencia de Urbanismo (Dean Espinosa,9)
- Centro Servicios Sociales (Paseo de Andalucía,6)
- Hospital San Juan de Dios (Corredera,1)
- Oficina Sindicatos (Corredera,2)
- Centro Emprendedores (Avda. D. de Arcos,14-16)
- Estación de Autobuses (Corregidores, 10)
- Parque de Bomberos y Protección Civil (C/ Antonio y Carlos Murciano,1)
- Servicios Técnicos Municipales y Policía Local (Avda. Miguel Mancheño,s/n)
- Cuartel de Guardia Civil (C/ Guardia Civil)
- Palacio del Mayorazgo (Centro Munic. Multiusos) (C/ Nuñez de Prado, 6)
- Nuevos Juzgados (C/Jaime Chavarri)

-Comercial:

- Mercado de Abastos (C/ Olivares Veas,1)

-Cultural:

- Teatro Olivares Veas (C/ Olivares Veas,7)
- Biblioteca Municipal (Paseo de Andalucía,6)
- Sala Exposiciones San Miguel (C/ San Miguel,7)
- Centro Interpretación Ciudad de Arcos (C/ Cuesta de Belen,3)
- Centro Interpretación "Molinera y Corregidor" (C/Martín Montero,50)
- Sala Actos y Exposiciones Capilla Misericordia (C/Nuñez de Prado,3A)

-Cementerio Municipal (C/Calzada del Cementerio, s/n)



-Sanitario:

Centro de Salud Barrio Bajo (C/ Calvario,5)

Centro de Salud Corredera (C/ Corredera,32)

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

1.- Los parámetros que, conforme dispone el artículo 3.2 d) del Decreto 11/2008, se establecen en la presente Adaptación Parcial relativos a usos, densidades y edificabilidades globales por zonas homogéneas en suelo urbano consolidado, y sectores en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, tienen carácter estructural y son un concepto distinto a los parámetros de carácter pormenorizado que se contienen en las ordenanzas que sean de aplicación, que continúan en vigor y son los referentes que se tendrán que utilizar para el otorgamiento de licencias.

2.- Toda modificación de ordenanzas que implique o pueda implicar con su aplicación que se supere parámetro estructural establecido deberá ser informado al efecto por el Técnico Municipal, con el fin de acordar el procedimiento y la Administración competente para su tramitación.

3.- El Plan General establece, en el plano de Usos Globales de la adaptación parcial para el suelo urbano consolidado y los sectores del suelo urbanizable, la asignación de usos globales, considerando éstos como el uso característico a una zona, área o sector que es susceptible de ser desarrollado en usos pormenorizados, conforme a la regulación contenida en el PGOU y sus ordenanzas.

4.- Con la aplicación de los criterios del Plan General vigente, se establece en la presente Adaptación Parcial, según lo exigido en la vigente legislación urbanística para el suelo urbano consolidado, las áreas de suelo urbano no consolidado y los sectores del suelo urbanizable la asignación de edificabilidades y densidades globales, en su caso, conforme al detalle expresado en las siguientes tablas.

De acuerdo al criterio adoptado en el acuerdo de 24 de mayo de 2010 de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, sobre la presente Adaptación Parcial, en su punto 6, se omiten las densidades globales en aquellas Áreas y Sectores en que el vigente Plan General o sus instrumentos de desarrollo no las han establecido de manera explícita, fijando, al menos el número máximo de viviendas, de manera que el cálculo de la densidad es inmediato y unívoco.

ZONAS Y SECTORES USO GLOBAL

NÚCLEO DE ARCOS						
ZONA	DENOMINACION	CLASE DE SUELO	USO GOBAL	EDIF. GLOBAL m2/m2	Nº VDAS SEGÚN PP/ED	DENSI DAD Vdas/H
1	AMPLIACIÓN CASCO	SUC	RESIDENCIAL		0,90	
2	CENTRO HISTORICO	SUC	RESIDENCIAL		1,10	
3	BLOQUES AISLADOS	SUC	RESIDENCIAL		1,30	
4	TERCIARIO	SUC	TERCIARIO		1,50	
5	UE-02	SUC	RESIDENCIAL		1,32	
6	UE-03	SUC	RESIDENCIAL		1,11	
7	UE-04	SUC	RESIDENCIAL		1,34	
8	UE-06	SUC	RESIDENCIAL		1,55	172/221
9	UE-07	SUC	RESIDENCIAL		1,21	
10	UE-10	SUC	RESIDENCIAL		0,55	
11	UE-11	SUC	RESIDENCIAL		1,25	
12	UE-12	SUC	RESIDENCIAL		1,20	
13	UE-13	SUC	RESIDENCIAL		0,88	
14	UE-14	SUC	RESIDENCIAL		1,36	
15	SUP-3	SUC	RESIDENCIAL		0,80	206
16	SUP-5	SUC	INDUSTRIAL		0,48	
17	SUNP-3	SUC	RESIDENCIAL		0,50	1072
18	UE-01	SUNC	RESIDENCIAL		0,40	
19	UE-05	SUNC	TERCIARIO		0,89	
20	UE-08	SUNC	RESIDENCIAL		0,90	
21	UE-09	SUNC	RESIDENCIAL		1,12	
22	UE-15	SUNC	TERCIARIO		1,30	
23	UE-16	SUNC	RESIDENCIAL		0,95	
SECTOR	SUP-2	SUC Y SUO	RESIDENCIAL		0,80	227
SECTOR	SUP-4	SUC Y SUO	RESIDENCIAL		0,80	400
SECTOR	SUNP-2	SUC Y SUO	RESIDENCIAL		0,60	369
SECTOR	SUP-8	SUO	RESIDENCIAL		0,80	984
SECTOR	MODIFIC. PUNTUAL EL RETIRO	SUO	TERCIARIO		0,60	
SECTOR	SUNP-6	SUO	RESIDENCIAL		0,60	
SECTOR	SUP-1	SUS	RESIDENCIAL		0,47	
SECTOR	SUP-7	SUS	RESIDENCIAL		0,80	

NÚCLEO DE EL SANTISCAL

ZONA	DENOMINACION	CLASE DE SUELO	USO GOBAL	EDIF. GLOBAL m2/m2	DENSIDAD GLOBAL vda/ha.
1	SANTISCAL (COMPLETO)	SUC Y SUNC	RESIDENCIAL	0,35	15



NÚCLEO DE JÉDULA						
ZONA	DENOMINACION	CLASE DE SUELO	USO GOBAL	EDIF. GLOBAL m2/m2	Nº VDAS SEGÚN PP/ED APROBADO	DENSIDAD Vdas/Ha
1	RUMMC	SUC	RESIDENCIAL		1,20	
2	INDUSTRIAL	SUC	INDUSTRIAL		0,70	
3	SUP-10	SUC	RESIDENCIAL		0,40	
4	SUP-11	SUC	RESIDENCIAL		0,40	
5	UE-17	SUNC	INDUSTRIAL		0,60	
6	UE-18	SUNC	RESIDENCIAL		0,90	
SECTOR	SUP-9	SUS	RESIDENCIAL		0,40	
SECTOR	SUP-12	SUS	INDUSTRIAL		0,28	
SECTOR	SUP-13	SUS	RESIDENCIAL		0,48	
SECTOR	SUP-14	SUS	INDUSTRIAL		0,27	

NÚCLEO JUNTA DE LOS RIOS						
ZONA	DENOMINACION	CLASE DE SUELO	USO GOBAL	EDIF. GLOBAL m2/m2	Nº VDAS SEGÚN PP/ED APROBADO	DENSIDAD Vdas/Ha
1	RUMMC	SUC	RESIDENCIAL	0,70		
2	UE-21	SUC	RESIDENCIAL	1,14		
3	UE-19	SUNC	RESIDENCIAL	0,72		
4	UE-20	SUNC	RESIDENCIAL	0,63	107	74

NÚCLEO DE LA PERDIZ						
ZONA	DENOMINACION	CLASE DE SUELO	USO GOBAL	EDIF. GLOBAL m2/m2	DENSIDAD GLOBAL vda/ha.	
1	RUMMC	SUC	RESIDENCIAL	0,80	75	

SUP-06 CAMPO DE GOLF						
ZONA	DENOMINACION	CLASE DE SUELO	USO GOBAL	EDIF. GLOBAL m2/m2	Nº VDAS SEGÚN PP/ED APROBADO	DENSIDAD Vdas/Ha
1	SUP-06 CAMPO DE GOLF	SUO	TURISTICO	0,06	535	3,43

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

1.- A los efectos de lo dispuesto en el artículo 58 de la L.O.U.A. y el artículo 1.2.e) del Decreto 11/2008, se mantienen en la Adaptación el Área de Reparto 2 que corresponde a las Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado y el Área de Reparto 8, correspondiente al suelo urbanizable programado.

Quedan sin efecto el resto de Áreas de Reparto correspondientes al suelo urbano consolidado.

2.- La denominación de "aprovechamiento tipo" del PGOU vigente tendrá la consideración de "aprovechamiento medio", según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. Las Áreas (U.E.) y Sectores que han alcanzado, mediante la ejecución (gestión y urbanización) de su planeamiento de desarrollo, la clase y categoría de suelo urbano

consolidado, se entienden, también excluidas de las Áreas de Reparto. Quedan vigentes, sin embargo, todas las determinaciones del Plan General, de los Estudios de Detalle y Planes Parciales vigentes, como referencia de toda actividad de edificación o de reforma.

3.- Se mantienen, igualmente, a efectos de cálculo de aprovechamientos, los coeficientes de uso y tipología establecidos en el Plan General. Para la homogeneización de la edificabilidad correspondiente al 30% de reserva para la construcción de vivienda protegida, se establece un coeficiente de 0,8 en relación a la vivienda libre. En las Unidades de Ejecución, en suelo urbano no consolidado, en que puede establecerse esta reserva obligatoria, se corrige la edificabilidad residencial correspondiente y, en consecuencia, la densidad de vivienda, para mantener el aprovechamiento medio, a tenor de lo dispuesto en el artículo 3.2.b) del Decreto 11/2008.

4.- Se incluyen a continuación, los siguientes cuadros de las Áreas de Reparto nº 2 y 8, de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado con referencia a los usos, edificabilidades, densidades y aprovechamientos para cada uno de las Áreas o Sectores sectores incluidos en cada Área de Reparto. Como referencia, se incluyen también el los cuadros las Unidades de Ejecución y Sectores ejecutados y, por tanto, incluidos en la clase de suelo urbano consolidado.

AREA DE REPARTO 2

DETERMINACIONES GENERALES				
U.E.	CLASIFICACIÓN ADAPTADA	USO GLOBAL	DENOMINACIÓN	SUP. BRUTA (m2)
UE-2	SUC	RESIDENCIAL	C/ FILIPINAS	5.800
UE-3	SUC	RESIDENCIAL	C/FILIPINAS	4.900
UE-4	SUC	RESIDENCIAL	SAN RAFAEL	4.350
UE-6	SUC	RESIDENCIAL	CERRO DE LA HORCA	23.431
UE-7	SUC	RESIDENCIAL	CERRO DE LA ZORRA	12.748
UE-10	SUC	RESIDENCIAL	BARRIADA LA FLORES	4.620
UE-11	SUC	RESIDENCIAL	LA VERBENA	18.960
UE-12	SUC	RESIDENCIAL	ALFONSO X	3.046
UE-13	SUC	RESIDENCIAL	C/ LOS ALCALDES	5.880
UE-14	SUC	RESIDENCIAL	ANTIGUA PZA. DE TOROS	16.460
UE-21	SUC	RESIDENCIAL	JUNTA DE LOS RIOS 3	24.700
UE-1	SUNC (con E.D.)	RESIDENCIAL	LA GALLARDA	48.592
UE-8	SUNC (con E.D.)	RESIDENCIAL	C/ SOL	7.140
UE-15	SUNC (con E.D.)	TERCIARIO	JADRAMIL	35.888
UE-17	SUNC (con E.D.)	INDUSTRIAL	INDUSTRIAL JEDULA	34.400
UE-18	SUNC (con E.D.)	RESIDENCIAL	RESIDENCIAL JEDULA	7.542
UE-20	SUNC (con E.D.)	RESIDENCIAL	JUNTA DE LOS RIOS 2	14.400
UE-5	SUNC	TERCIARIO	SAN JORGE	8.964
UE-9	SUNC	RESIDENCIAL	BARRIADA LA PAZ	9.276
UE-16	SUNC	RESIDENCIAL	ANGORRILLA	15.780
UE-19	SUNC	RESIDENCIAL	JUNTA DE LOS RIOS 1	6.300

EDIFICABILIDADES							
U.E.	EDIF. RES. (m2t)	30% VP	EDIF.TERC. (m2t)	EDIF. IND. (m2t)	OTROS (m2t)	EDIF. TOTAL (m2t)	EDIF. GLOBAL (m2/m2)
UE-2	5.737				1.912	7.650	1,32
UE-3	4.067				1.355	5.422	1,11
UE-4	4.365				1.455	5.820	1,34
UE-6	27.197				9.065	36.262	1,55
UE-7	11.568				3.856	15.424	1,21
UE-10	2.550					2.550	0,55
UE-11	17.775				5.925	23.700	1,25
UE-12	2.736				912	3.648	1,20
UE-13	5.202					5.202	0,88
UE-14	16.837				5.612	22.450	1,36
UE-21	21.088				7.029	28.117	1,14
UE-1	14.598				4.893	19.457	0,40
UE-8	4.806				1.602	6.408	0,90
UE-15			46.746			46.746	1,30
UE-17				20.640		20.640	0,60
UE-18	6.783					6.783	0,90
UE-20	9.137					9.137	0,63
UE-5			6.400		1.600	8.000	0,89
UE-9	7.894	2.368			2.474	10.368	1,12
UE-16	14.922	4.477				14.922	0,95
UE-19	4.544	1.363				4.544	0,72

U.E.	APROVECHAMIENTO					
	COEF. USO	APROV. HOMOG.	COEF. R	APROV. TOTAL	APROV. MEDIO	APROV. 10% am
UE-2	1,00	7.650	0,61	4.640	0,80	464
UE-3	1,00	5.423	0,72	3.905	0,80	390
UE-4	1,00	5.821	0,60	3.493	0,80	349
UE-6	1,00	36.263	0,52	18.857	0,80	1.886
UE-7	1,00	15.424	0,66	10.180	0,80	1.018
UE-10	1,00	2.550	1,45	3.698	0,80	370
UE-11	1,00	23.700	0,64	15.168	0,80	1.517
UE-12	1,00	3.648	0,69	2.517	0,83	252
UE-13	1,00	5.202	0,90	4.682	0,80	468
UE-14	1,00	22.450	0,59	13.168	0,80	1.317
UE-21	1,00	28.117	0,70	19.682	0,80	1.968
UE-1	1,18	22.871	1,70	38.874	0,80	3.887
UE-8	1,00	6.408	0,89	5.703	0,80	570
UE-15	1,50	70.120	0,41	28.710	0,80	2.871
UE-17	1,50	30.960	0,89	27.554	0,80	2.755
UE-18	1,00	6.783	0,89	6.037	0,80	604
UE-20	1,00	9.137	1,26	11.513	0,80	1.151
UE-5	1,40	11.200	0,64	7.168	0,80	717
UE-9	1,00	9.894	0,75	7.421	0,80	742
UE-16	1,00	14.027	0,90	12.624	0,80	1.262
UE-19	1,00	4.271	1,18	5.040	0,80	504



ÁREA DE REPARTO 8

DETERMINACIONES GENERALES				
SECTOR ORIGINAL	CLASIFICACIÓN ADAPTADA	USO GLOBAL	DENOMINACIÓN	SUP. BRUTA (m2)
SUP-3	SUC	RESIDENCIAL	BARRIO BAJO	31.000
SUP-5	SUC	INDUSTRIAL	EL PERAL	260.000
SUP-10	SUC	RESIDENCIAL	JEDULA 2	38.100
SUP-11	SUC	RESIDENCIAL	JEDULA 3	22.100
SUP-2	UE-B SUC UE-A SUO	RESIDENCIAL	ANGORRILLA	44.200
SUP-4	UE-1 SUC UE-2 SUO	RESIDENCIAL	EL RETIRO	65.200
SUNP-2	UE-1 SUC UE-2 SUO	RESIDENCIAL	PORTICHUELO	64.200
SUNP-3	UE-1,2y3 SUC UE- 4 SUO	RESIDENCIAL		241.300
SUP-6	SUO	TURÍSTICO	CAMPO DE GOLF	1.619.660
SUP-8	SUO	RESIDENCIAL	CERRO DE LA HORCA	142.000
SUP-1	SUS	RESIDENCIAL	CERRO DE LA REINA	127.300
SUP-7	SUS	RESIDENCIAL	SAN JORGE	95.000
SUP-9	SUS	RESIDENCIAL	JEDULA	26.500
SUP-12	SUS	INDUSTRIAL	JEDULA 1	244.000
SUP-13	SUS	INDUSTRIAL	JEDULA 2	360.391
SUP-14	SUS	INDUSTRIAL	JEDULA 3	196.171
SUNP-6	SUS	RESIDENCIAL	LOS CABEZUELOS	96.000

SECTOR ORIGINAL	EDIFICABILIDADES					EDIF. GLOBAL (m2/m2)
	EDIF. RES. (m2t)	30% VP	EDIF. TERC. (m2t)	EDIF. IND. (m2t)	EDIF. TOTAL (m2t)	
SUP-3	18.600		6.200		24.800	0,80
SUP-5				124.800	124.800	0,48
SUP-10	11.430		3.810		15.240	0,40
SUP-11	6.630		2.210		8.840	0,40
SUP-2	26420		8849		35.269	0,80
SUP-4	39120		13040		52.160	0,80
SUNP-2	38.520				38.520	0,60
SUNP-3	120.650				120.650	0,50
SUP-6	84.000		6.500		90.500	0,06
SUP-8	85.200		28.400		113.600	0,80
SUP-1	53.150		7.170		60.320	0,47
SUP-7	45.600		30.400		76.000	0,80
SUP-9	7.950		2.650		10.600	0,40
SUP-12			22.400	44.800	67.200	0,28
SUP-13				173.161	173.161	0,48
SUP-14				53.930	53.930	0,27
SUNP-6	49.978	4.602	3.000		52.978	0,55

SECTOR ORIGINAL	APROVECHAMIENTO					
	COEF. USO	APROV. HOMOG.	COEF. R	APROV. TOTAL	APROV. MEDIO	10% am
UP-3	1,00	24.800	1,00	24.800	0,80	2.480
UP-5	1,50	187.200	1,11	207.792	0,80	20.779
UP-10	1,00	15.240	2,00	30.480	0,80	3.048
UP-11	1,00	8.840	2,00	17.680	0,80	1.768
UP-2	1,00	35.269	1,00	35.269	0,80	3.527
UP-4	1,00	52.160	1,00	52.160	0,80	5.216
UNP-2	1,00	38.520	1,33	51.360	0,80	5.136
UNP-3	1,00	120.650	1,60	193.040	0,80	19.304
UP-6	4,00	362.000	1,24	448.880	0,28	44.888
UP-8	1,00	113.600	1,00	113.600	0,80	11.360
UP-1	1,00	60.320	1,69	101.941	0,80	10.194
UP-7	1,00	76.000	1,00	76.000	0,80	7.600
UP-9	1,00	10.600	2,00	21.200	0,80	2.120
UP-12	1,50	100.800	1,94	195.552	0,80	19.555
UP-13	1,50	259.741	1,11	288.313	0,80	28.831
UP-14	1,50	80.895	1,94	156.936	0,80	15.694
UNP-6	1,00	52.058	1,48	76.800	0,80	7.680



Artículo 13. Elementos y espacios de especial valor.

1.- Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística, los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural forman parte de la ordenación estructural.

A estos efectos, se consideran elementos de especial protección, los siguientes:

a) Bienes de Interés Cultural declarados.

EP 1. BIC Conjunto Histórico de Arcos de la Frontera y su entorno de Protección. Ampliado y Declarado por Resolución Dirección General de Bienes Culturales (BOJA 16/3/2004)

EP 2. BIC Monumento Muralla Urbana. Declarado BOE 25/6/1985

EP 3. BIC Monumento Basílica Menor de Santa María de la Asunción. Declarado Gaceta 4/6/1931

EP 4. BIC Monumento Castillo de Arcos. Declarado BOE 25/6/1985

Además de los anteriores, diversos elementos de fortificación han sido declarados en el término municipal. Se localizan e identifican con sus siglas en el Plano de Determinaciones en Suelo No Urbanizable de la Adaptación Parcial:

EPa. BIC Monumento Fuerte de Torrejón. Declarado BOE 25/6/1985

EPb. BIC Monumento Torre de Casablenca. Declarado BOE 25/6/1985

EPc. BIC Monumento Torre de Castillejo. Declarado BOE 25/6/1985

EPd. BIC Monumento Torre de La Torrecilla. Declarado BOE 25/6/1985

EPe. BIC Monumento Torre de Martín García Palacios. Declarado BOE 25/6/1985

EPf. BIC Monumento Torre de Martín Gil. Declarado BOE 25/6/1985

De acuerdo al criterio de la Dirección General de Urbanismo, no se representan en la Planimetría de la Adaptación los entornos automáticos, derivados de la aplicación de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

No obstante, se estará a todos los efectos a lo dispuesto en la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

b) Elementos protegidos específicamente en la categoría A Monumental del Catálogo de Elementos Protegidos del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Arcos de la Frontera.

c) Yacimientos Arqueológicos, protegidos específicamente en el Plan General y descritos en el Anexo de Yacimientos Arqueológicos del Plan. Se señalan también en el Plano de Determinaciones del Suelo No Urbanizable de la presente adaptación parcial.

2.- En el suelo no urbanizable, los elementos y espacios de especial

protección son identificados en su categoría correspondiente, quedando de este modo, integrados en la ordenación estructural del PGOU resultante de la presente adaptación parcial. Los elementos puntuales no delimitados, no se consideran a estos efectos, de acuerdo al criterio de la Dirección General de Urbanismo, que afecten la clasificación de Suelo No Urbanizable de Especial Protección.

Artículo 14. Normas del suelo no urbanizable de especial protección.

1. Conforme a lo regulado en la vigente legislación urbanística, las normas reguladoras de los suelos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección serán las reguladas en las normativas sectoriales correspondientes, con independencia de su inclusión o no en la normativa urbanística.

2. La regulación contenida en los Planes de Ordenación de Recursos Naturales, Planes Rectores y normas de directa aplicación contenidas en Planes de Ordenación del Territorio de ámbito Subregional tienen en virtud de Ley prevalencia sobre las determinaciones contenidas en la presente adaptación parcial.

3. Las delimitaciones establecidas en Planimetría o disposiciones normativas contenidas en el Plan General o en el presente Anexo que sean disconformes con la normativa sectorial que resulte de aplicación se interpretarán de conformidad con éstas.

4. De conformidad con lo establecido en el artículo 6 b) 2. del Decreto 11/2.008 se incluye la normativa urbanística por categorías de los suelos no urbanizables de especial protección, que quedará sustituida automáticamente por la que la sustituya o modifique.

a) Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica

- RÍOS , ARROYOS Y SUFICIENCIA DE RECURSOS HIDRICOS.

El presente documento de Adaptación Parcial no contiene una alteración del planeamiento vigente que afecte al régimen y aprovechamiento de las aguas continentales o a los usos permitidos en terrenos de dominio público hidráulico y en sus zonas de servidumbre y policía.

El presente documento de Adaptación Parcial no comporta, en consecuencia, nueva demanda de recursos hídricos.

El instrumento de desarrollo o su modificación deberá contar con el informe de la Confederación Hidrográfica que se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer las nuevas demandas.

“Cuando los actos o planes de las Comunidades Autónomas o de las entidades locales comporten nuevas demandas de recursos hídricos, el informe de la Confederación Hidrográfica se pronunciará expresamente sobre la existencia o inexistencia de recursos suficientes para satisfacer tales demandas.

El informe se entenderá desfavorable si no se emite en el plazo establecido al efecto.

Lo dispuesto en este apartado será también de aplicación a los



actos y ordenanzas que aprueben las entidades locales en el ámbito de sus competencias, salvo que se trate de actos dictados en aplicación de instrumentos de planeamiento que hayan sido objeto del correspondiente informe previo de la Confederación Hidrográfica.”

Decreto 189/2.002 de 2 de julio por el que se aprueba el Plan de Prevención de avenidas e inundaciones en cauces urbanos andaluces (Boja nº 91 de 3 de agosto de 2.002)

- ESPACIOS NATURALES PROTEGIDOS

En el Inventario de los Espacios Naturales Protegidos de Andalucía (Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección). se encuentran distintas figuras de protección que afectan directamente al término de Arcos de la Frontera:

Parque Natural de los Alcornocales (Identificador 610057). Acuerdo del Consejo de Gobierno 13 de Marzo de 2001, por el que se aprueba el Plan de Desarrollo Sostenible del Parque Natural de Los Alcornocales.

Aprobación P.O.R.N. y P.R.U.G. 2004

Parajes Naturales “Cola del Embalse de Bornos” y Cola del Embalse de Arcos (Identificador ES6120021)

Declarados como Paraje Natural mediante la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección (BOJA núm. 60, de 27/07/1989)

- Red Natura 2000

Las normas de protección de los LIC vienen establecidas en la Directiva 1992/43/CEE de 21 de mayo y sus disposiciones de desarrollo. En consonancia con el objetivo de dicha Directiva, la creación de una red coherente de Zonas de Especial Conservación (ZEC) denominada “ Natura 2.000”, se garantiza la biodiversidad de los hábitat naturales y de la fauna y flora silvestres del territorio de la Unión Europea. Todas las zonas ZEPA están incluidas en la red “ Natura 2000” (RD 1997/1995).

Los Parajes Naturales anteriormente señalados en el término municipal de Arcos de la Frontera son también Zona de Especial Protección para las Aves [ZEPA (2002)], y se encuentran propuestos como Lugar de Interés Comunitario (LIC).

- LINEAS DE TRANSPORTE DE ENERGÍA

La ley 3/1995 del Sector Eléctrico determina la servidumbre de paso de energía eléctrica como servidumbre de carácter legal. El Real Decreto 1955/2000 de 1 de diciembre.

- VÍAS PECUARIAS DESLINDADAS

La normativa de aplicación sobre vías pecuarias se contiene en la Ley 3/1995 de 23 de marzo y Decreto 155/1998

En el municipio de Arcos de la Frontera se han deslindado hasta la fecha las siguientes vías pecuarias:

Denominación: Colada de Espera por las Peñas

Aprobación del deslinde: Resolución Consejería de Medio Ambiente de 10 de Julio de 2007.

Publicación en B.O.J.A. 151 de 1 de Agosto de 2007

Anchura legal: 53,50 m.

Denominación: Colada de Algar

Aprobación del Deslinde: Resolución Consejería de Medio Ambiente de 2 de Mayo de 2008.

Ancho legal 50 m.

- CARRETERAS

Se grafían en el Plano de Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable las distintas carreteras de acuerdo a lo dispuesto en la siguiente legislación:

Ley Estatal 25/1988,

Ley Andaluza 11/2008,

Ley 16/87 de 30 de Julio, de Transportes Terrestres.

Reglamento R.D. 1211/90

A los efectos de la adaptación parcial, resulta circunstancia sobrevenida con posterioridad a la entrada en vigor del vigente Plan General, la construcción de la variante de la A-382 tramo IV, a su paso por Arcos de la Frontera (Autovía Jerez-Arcos) según proyecto de trayecto de 15 de Marzo de 2003, Proyecto de construcción de 17 de Junio de 2003 y Proyecto de Restauración Paisajística de 13 de Diciembre de 2004. La Consejería de Obras Públicas y Transportes puso en servicio la vía el día 14 de Marzo de 2006

La delimitación de las distintas zonas de influencia o protección derivan de la titularidad de cada vía. Se estará, en todo caso a lo dispuesto en la normativa señalada.

- BIENES DE INTERÉS CULTURAL.

Los incluidos en el suelo no urbanizable de los señalados en el artículo anterior.

b) Suelo No Urbanizable de Especial protección por planificación territorial o urbanística.

La normativa de aplicación para los suelos no urbanizables de especial protección por planificación territorial será la contenida en la disposición o acto de planificación territorial que corresponda.



La normativa de aplicación para los suelos no urbanizables de especial protección por planificación urbanística son las establecidas en el Capítulo IX y XIII de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente.

Estas normas se aplicarán sin perjuicio de la aplicación de la normativa común o agraria al mismo ámbito.

La zonificación del suelo no urbanizable en el vigente PGOU de Arcos queda reflejada en el correspondiente plano nº 2 del PGOU vigente denominado "Clasificación del suelo. Determinaciones del Suelo No Urbanizable".

Se establecen las siguientes categorías, subclases y zonas dentro de la clasificación de suelo no urbanizable:

Suelo no urbanizable especialmente protegido (S.N.U.E.P)

S.N.U.E.P. por su alto interés ecológico o naturalístico:

E1: Parque Natural de Los Alcornocales.

E2: Complejo Serrano de Interés Ambiental.

S.N.U.E.P. por sus características de paisaje relevante:

P: Cuenca Visual de Arcos.

S.N.U.E.P. por sus valores a recuperar:

R1: Recuperación.

Suelo no urbanizable protegido (S.N.U.P)

S.N.U.P. por su alto interés agrícola:

A1: Vegas fluviales.

A2: Cultivos de secano.

A3: Lomas Arboladas con significación ambiental.

Suelo no urbanizable de carácter general

R: Recuperación

Subclase de Medio Valor Agrícola:

M1: Entorno de la Serranía.

M2: Entorno de las Vegas Fluviales.

Subclase de Bajo Valor Agrícola

B1: Zonas de sobreexplotación agrícola.

B2: Zonas de olivar y cultivos de secano.

B3: Fondos de valle en serranía.

Además, en el Capítulo 4 del Título IX, se identifican aquellos suelos no urbanizables para los que debe tenerse en cuenta la existencia de legislaciones sectoriales de afección:

Yacimientos arqueológicos en suelo no urbanizable.

Protección de comunicaciones, vías fluviales, embalses y servicios.

La respectiva normativa de aplicación de cada una de las categorías anteriores es la siguiente, tal como se expresa en el Plan General:

Normativa reguladora del SUELO NO URBANIZABLE.

La normativa reguladora del suelo no urbanizable, contenida en el Título IX de las Normas Urbanísticas del vigente PGOU de Arcos de la Frontera, se desarrolla en cinco capítulos, cuyos epígrafes son:

Capítulo 1. Clasificación y régimen jurídico.

Capítulo 2. Regulaciones de usos y actividades.

Capítulo 3. Condiciones de la edificación.

Capítulo 4. Suelo no urbanizable afectado por legislaciones sectoriales.

Capítulo 5. Condiciones particulares de las distintas subclases del suelo no urbanizable.

Capítulo 1. Clasificación y régimen jurídico.

En el articulado de este Capítulo 1 del Título IX se recogen determinaciones en relación con los siguientes aspectos:

Definición y ámbito del suelo no urbanizable (art. IX.1.1.)

Régimen jurídico general de esta clase de suelo (art. IX.1.2.)

Régimen del suelo no urbanizable: tipos de intervenciones y construcciones autorizadas en el mismo (art. IX.1.3.)

Situación de usos, parcelas y edificaciones fuera de la ordenación prevista por el vigente PGOU; tipos de intervenciones permitidas en función de dicha situación (art. IX.1.4.)

Regulación de las parcelaciones rústicas en función de la legislación agraria y la normativa del PGOU; dimensionado de parcelas en función de la viabilidad del uso rústico agropecuario (art. IX.1.5.)

Condiciones a cumplir por los procesos de segregación de fincas (art. IX.1.7)

Definición de parcelación urbanística y prohibición de la misma en suelo no urbanizable (art. IX.1.6.)

Definición y control de las condiciones de formación de núcleo de población (art. IX.1.8. y IX.1.9.)

Capítulo 2. Regulación de usos y actividades.

En el Capítulo 2 del Título IX se procede a la clasificación de los diferentes usos y actividades que pueden desarrollarse en el suelo no urbanizable del término municipal de Arcos (art. IX.2.1.), recogiendo en su articulado la definición de cada uno de los mismos y sus clases, así como de sus condiciones de implantación, conforme al siguiente esquema:

Usos agropecuarios y forestales (art. IX.2.2):

Se distinguen las siguientes clases de usos agropecuarios y forestales:

Agricultura extensiva o de secano.

Agricultura intensiva o de regadío.

Ganadería intensiva estabulada y polígonos ganaderos.

Ganadería extensiva y pastos.

Actividades forestales.

Se definen las condiciones a cumplir por las diferentes actividades para su implantación en función de su naturaleza, características, ubicación y/o dimensión.



Usos y actividades al servicio de las obras públicas (art. IX.2.3.):

Se fijan las características de este tipo de usos.

Se determinan los procedimientos y condiciones para su implantación y obtención de las pertinentes autorizaciones.

Usos industriales (art. IX.2.4.):

Se distinguen las siguientes clases de usos industriales:

Industria extractiva (art. IX.2.5.)

Industria vinculada al medio rural (art. IX.2.6.)

Gran industria (art. IX.2.7.)

Se regula la necesidad y exigencia de tramitación de Estudio de Impacto Ambiental para cualquier tipo de uso o actividad industrial que pueda generar impacto ambiental.

Se fijan las condiciones de ubicación y los procedimientos de autorización necesarios en función de la clase de uso industrial a implantar (art. IX.2.5., IX.2.6. y IX.2.7.)

Uso de vivienda familiar (art. IX.2.8.):

Se definen las características y clases de vivienda unifamiliares aisladas a considerar en suelo no urbanizable:

Vivienda agraria.

Vivienda no agraria:

Usos recreativos y de esparcimiento (art. IX.2.9.):

Se distinguen las siguientes clases de usos recreativos y de esparcimiento:

Caza y pesca.

Deporte terrestre (clubes deportivos y campings turísticos)

Deporte acuático (mueles, clubes náuticos y piscinas).

Esporcimiento en la naturaleza (alpinismo, marcha...)

Reservas ecológicas y cinegéticas.

Se regulan las condiciones de implantación de las diferentes clases de usos recreativos y de esparcimiento.

Capítulo 3. Condiciones de la edificación.

En el Capítulo 3 del Título IX se procede a la regulación de las condiciones de implantación de edificios en el suelo no urbanizable.

Para ello se establecen las condiciones de superficie mínima de parcela, edificabilidad máxima, ocupación, altura reguladora, así como las condiciones de posición del edificio dentro de la parcela para los tipos de edificación que se distinguen en el texto normativo:

Edificación destinada a viviendas unifamiliares (art. IX.3.1.):

Se regula la condición previa insoslayable de no formación de núcleo de población

Se regulan las condiciones de posición, forma y tamaño de las viviendas unifamiliares, tanto sean agrarias (para las que se permite la construcción dependencias de almacenaje), como no agrarias.

Se regula específicamente el caso de edificación que se denomina “cortijo”, estableciendo unas determinaciones específicas de posición, tamaño y forma para la misma.

Edificación para instalaciones de utilidad pública o interés social (art. IX.3.2.):

Se regula la condición específica de necesidad derivada de la utilidad pública o interés social que autoriza su implantación en la mayoría de subclases de suelos no urbanizables, siempre que la actividad a implantar sea adecuada a la naturaleza del suelo.

Se regulan las condiciones de parcela mínima, posición, forma y tamaño de este tipo de edificaciones, así como de dotación de aparcamientos a atender.

Edificios destinados a ventas, merenderos y lugares de hospedaje (art. IX.3.4.):

Se protege el mantenimiento de las edificaciones de esta naturaleza existentes a la entrada en vigor del PGOU, siempre que no contravengan las legislaciones sectoriales de aplicación.

Se regulan las condiciones de parcela mínima, posición, tamaño y forma de las edificaciones de nueva planta de esta naturaleza.

En el artículo IX.3.3. se regulan para todas las edificaciones unas condiciones generales de carácter estético que persiguen la integración de la edificación con el entorno donde se sitúa.

Capítulo 4. Suelo no urbanizable afectado por legislaciones sectoriales.

En el Capítulo 4 del Título IX, como ya se ha referido con anterioridad, se procede a la regulación de las condiciones de afección de aquellos suelos que pertenecen a una zona, enclave o entorno de Yacimientos Arqueológicos (art. IX.4.1.), o a una zona de Protección de Comunicaciones, Vías Fluviales, Embalses y Servicios (art. IX.4.2.), fijando el marco legislativo de aplicación, los procedimientos y autorizaciones a contemplar para la realización o ejecución de cualquier actividad, instalación o edificación en

dichas zonas, así como las condiciones de implantación de las mismas.

Capítulo 5. Condiciones particulares de las distintas subclases de suelo no urbanizable.

En el articulado de este Capítulo 5 del Título IX se recogen determinaciones en relación con los siguientes aspectos:

Expresión gráfica de la delimitación de las distintas categorías, subclases y zonas del suelo no urbanizable en la documentación gráfica del PGOU (art. IX.5.1).

Categorías del suelo no urbanizable (art. IX.5.2.)

A continuación, se procede a desarrollar la normativa reguladora de las diferentes categorías de suelo no urbanizable definidas en el art. IX.5.2.:

Sección 1: S.N.U.E.P. por su alto interés ecológico:

E1. Parque de Los Alcornocales (art. IX.5.1.1.):

Se pretende armonizar sus valores naturales con el aprovechamiento de sus producciones.

Los usos permitidos los regula el Plan Rector de Usos y Gestión del Parque de Los Arconocales en parcela mínima de 10 Has.

Se establece una protección integral sobre el embalse, vegetación, fauna, topografía y paisaje.

E2. Complejo Serrano de Interés Ambiental (art. IX.5.1.2.):

Se pretende armonizar sus valores naturales con el aprovechamiento de sus producciones, promoviendo su declaración como Parque Natural.

Los usos y edificaciones permitidos son:

Vivienda unifamiliar

Edificaciones relacionadas con los usos agropecuarios y forestales, en parcela mínima de 10 Has.

Se establece una protección integral sobre el embalse, vegetación, fauna, topografía y paisaje.

Sección 2: S.N.U.E.P. por su carácter de paisaje relevante:

P. Cuenca Visual de Arcos (art. IX.5.2.1.):

Se pretende mantener el equilibrio heredado, favoreciendo el progreso del sistema natural y promoviendo usos de ocio.

Los usos y edificaciones permitidos son:

Vivienda unifamiliar

Edificaciones relacionadas con los usos agropecuarios y forestales en parcela mínima de 10 Has.

Se establece una protección sobre el Escarpe de la Peña (ya recogido en el PEPMF de la provincia de Cádiz), el Reculaje del Pantano de Arcos (Parque Natural), asignándoles normativa específica para su regulación.

Se propone la redacción de un Plan Especial de la Cuenca Visual, con el objetivo de pormenorizar las condiciones de usos, edificaciones,

ámbitos y perímetros de protección de los elementos de valor, y estudiar las situaciones de impacto negativo sobre la Cuenca y las medidas a adoptar para la puesta en valor o recuperación de sus potencialidades.

Sección 3: S.N.U.E.P. por sus valores a recuperar:

R1. Recuperación (art. IX.5.3.1.):

Se pretende superar una situación de deterioro mediante actuaciones de protección y regeneración natural de márgenes de los embalses

Los usos y edificaciones permitidos son:

Vivienda unifamiliar

Edificaciones relacionadas con los usos agropecuarios y forestales en parcela mínima de 5 Has.

Se establece una protección sobre el Reculaje del Embalse de Bornos (ya recogido en el PEPMF de la provincia de Cádiz), asignándole normativa específica para su regulación.

Sección 4: S.N.U.P. por su alto Interés agrícola:

A1. Vegas Fluviales (art. IX.5.4.1.):

Se pretende apoyar la producción agrícola intensiva y regular la edificación.

Los usos y edificaciones permitidos son:

Vivienda unifamiliar

Edificaciones relacionadas con los usos agropecuarios y forestales en parcela mínima de 1 Ha.

Se establece una protección sobre riberas fluviales, enclaves arbóreos y estructura del terrazgo.

A2. Cultivos de Secano (art. IX.5.4.2.):

Se pretende mantener la situación productiva de estas tierras.

Los usos y edificaciones permitidos son:

Vivienda unifamiliar

Edificaciones relacionadas con los usos agropecuarios y forestales en parcela mínima de 5 Has.

Se establece una protección sobre el agropaisaje, arquitectura tradicional, cercas y lindes arboladas.

A3. Lomas Arboladas con significación ambiental (art. IX.5.4.3.):

Se pretende mantener dichas lomas arboladas mediante el apoyo a los aprovechamientos tradicionales ganaderos y forestales.

Los usos y edificaciones permitidos son:

Vivienda unifamiliar

Edificaciones relacionadas con los usos agropecuarios y forestales en parcela mínima de 3 Has.

Se establece una protección sobre el modelo de aprovechamiento ganadero, y el entorno del Pantano de Guadalcacín.

Sección 5: S.N.U. de carácter general:



R. Zonas degradadas con valores a recuperar (art. IX.5.5.1.):

Regeneración de márgenes de embalses recuperando sus valores naturales y protección de yacimientos arqueológicos.

Los usos y edificaciones permitidos son:

Vivienda unifamiliar

Edificaciones relacionadas con los usos agropecuarios y forestales en parcela mínima de 1 Ha.

Se establece una protección sobre el paisaje de la vertiente oeste de la Sierra de Barrancos y el entorno del Embalse de Guadalcacín.

M1. Medio Valor Agrícola: Entorno de la Serranía (art. IX.5.5.2.):

Intensificación de la situación productiva de estas tierras mediante nuevos regadíos.

Los usos y edificaciones permitidos son:

Vivienda unifamiliar

Edificaciones relacionadas con los usos agropecuarios y forestales en parcela mínima de 3 Has.

Se establece una protección sobre enclaves de vegetación y elementos de agropaisaje.

M2. Medio Valor Agrícola: Entorno de las Vegas Aluviales (art. IX.5.5.3.):

Intensificación de la situación productiva de estas tierras mediante nuevos regadíos.

Los usos y edificaciones permitidos son:

Vivienda unifamiliar

Edificaciones relacionadas con los usos agropecuarios y forestales en parcela mínima de 3 Has.

Se establece una protección sobre enclaves de vegetación y elementos de agropaisaje, potenciando factores de localización y tipología en la edificación, y extensión, valor y diversidad en los elementos naturales.

B1. Bajo Valor Agrícola: Zonas de sobreexplotación agrícola (art. IX.5.5.4.):

Favorecer el cambio de uso desde la explotación agrícola a la ganadera o forestal.

Los usos y edificaciones permitidos son:

Vivienda unifamiliar

Edificaciones relacionadas con los usos agropecuarios y forestales en parcela mínima de 1 Has.

Se establece una protección sobre panorámicas de interés y arboledas existentes.

B2. Bajo Valor Agrícola: Zonas con olivar y cultivos de secano (art. IX.5.5.5.):

Se pretende mantener la actividad y evitar la regresión del olivar.

Los usos y edificaciones permitidos son:

Vivienda unifamiliar

Edificaciones relacionadas con los usos agropecuarios y forestales en parcela mínima de 1 Has.

Se establece una protección sobre la ribera del Embalse de Bornos y el mosaico de olivar y su paisaje.

B3. Bajo Valor Agrícola: Fondos de valle en serranía (art. IX.5.5.6.):

Se pretende mantener la actividad, admitiendo el regreso al sistema natural como cambio de uso.

Los usos y edificaciones permitidos son:

Vivienda unifamiliar

Edificaciones relacionadas con los usos agropecuarios y forestales en parcela mínima de 1 Has.

Se establece una protección sobre los elementos del sistema natural y agrario tradicional.

Artículo 15. Medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos (OE)

1.- Las medidas para evitar la formación de nuevos asentamientos son las establecidas en el Título IX, Capítulo 1, Artículos 8 y 9 de las Normas Urbanísticas del Plan General Vigente y en el artículo 52.6 de la LOUA.

De conformidad con lo previsto en el artículo 78.4 de la LOUA el Ayuntamiento podrá en cualquier momento delimitar áreas para el ejercicio de los derechos de tanteo y retracto en suelo no urbanizable, con el objeto de regular o controlar procesos de parcelación en dicho suelo.

De acuerdo con la legislación urbanística vigente, se establecen las siguientes medidas para evitar la formación de Núcleos Urbanos:

a) Limitaciones a las segregaciones de naturaleza rústica. En suelo no urbanizable, sólo podrán realizarse segregaciones de acuerdo con la normativa vigente reguladora de las unidades mínimas de cultivo.

b) Limitaciones a las parcelaciones de fincas. En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones que sean consecuencia del normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas, de acuerdo con su normativa y para la localización de usos y construcciones de interés público que hayan sido autorizados mediante Proyecto de Actuación o Plan Especial.

Las limitaciones a la parcelación no comportarán, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de propiedad, divisiones o segregaciones de terrenos rústicos siempre y cuando se cumplan las disposiciones vigentes sobre unidades mínimas de cultivo y explotaciones agrícolas prioritarias declaradas formalmente.

La exigencia de licencia municipal o declaración de innecesariedad para estos actos dependerá de la legislación vigente.

c) Medidas de prevención de parcelaciones urbanísticas. Se considera que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando en una finca se produzca la subdivisión del terreno en lotes para su enajenación o constitución de una comunidad de bienes, divisiones horizontales, asignaciones



de uso, acción o participación o cuotas en proindiviso, aun cuando no se trate de una actuación conjunta y no se hubieren realizado obras, instalaciones o construcciones. La constatación o los indicios de estar produciéndose una actuación de este tipo, previo informe de los Servicios Técnicos obligará a decretar la inmediata paralización de obras y, en todo caso, la correspondiente denuncia a las autoridades competentes en materia de inspección de la Junta de Andalucía.

d) Limitaciones a la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos. En suelo no urbanizable sólo se podrán implantar o ampliar las infraestructuras y servicios urbanísticos de carácter público al servicio municipal o supramunicipal de acuerdo con su legislación específica y previa autorización municipal.

e) Contenido de las solicitudes de autorización o licencia. Las solicitudes que se formulen para desarrollar actividades permitidas por la legislación urbanística en vigor, en suelo no urbanizable, incorporarán en el proyecto un documento en el que se asegure como mínimo la preservación de la naturaleza de esta clase de suelo y adoptar las medidas que sean precisas para corregir su incidencia urbanística, territorial y ambiental, garantizar el mantenimiento de la calidad, funcionalidad de las infraestructuras y servicios públicos correspondientes y la restauración de las condiciones ambientales y paisajísticas de los terrenos y de su entorno inmediato.

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

Artículo 16. Dotaciones, edificabilidades y densidades de los sectores del suelo urbanizable.

1.- Conforme a lo previsto en el artículo 5 del Decreto 11/2008, la ordenación de los sectores de suelo urbanizable sectorizado, deberá respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la LOUA, en relación al uso global determinado para cada uno de ellos en los Artículo 11 y 12 de estas Normas.

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

3.- Determinaciones para el suelo urbanizable no sectorizado

La adaptación de estas determinaciones se efectúa, sin alterar el modelo futuro que se establece en el Plan General.

En efecto, las determinaciones adaptadas para cada uno de los ámbitos señalados se establecen de la siguiente manera:

SUNP- 01

Usos incompatibles: Se considerarán incompatibles en la sectorización

de este suelo, los usos globales industrial y turístico. Los usos terciarios, se considerarán incompatibles en cuantía superior al 30% de la edificabilidad total que el Plan de Sectorización asigne.

Los límites de edificabilidad impuestos por el Plan General se considerarán orientativos en tanto no se produzca la innovación que representa el Plan de Sectorización, no pudiendo, en todo caso superarse mediante el mismo los límites impuestos en el Artículo 17.1 de la L.O.U.A. ni producirse mediante la sectorización un cambio sustantivo del modelo de ciudad establecido en el Plan General.

En todo caso será preceptiva la previsión de la reserva de suelo para viviendas protegidas en la cuantía mínima establecida en el artículo 10 A.b) de la L.O.U.A. y en la Ley 13/2005, o superior si la cuantificación de la demanda lo exige.

Condiciones para la sectorización : Las establecidas en el Plan general suponen la necesidad de que el Plan de Sectorización delimite un único sector en el ámbito, se garanticen las conexiones con los sistemas generales, servicios e infraestructuras de la ciudad. Asimismo se vincula su sectorización a la ejecución, al menos en un 60% del vecino Sector SUP-08 Cerro de la Horca, lo que debe suponer la finalización de la ejecución, incluidas la materialización de las cesión de las reservas de dotaciones en la Unidad de Ejecución 1, en curso de urbanización.

Sistemas generales : El Plan de Sectorización deberá fijar la cuantía de los Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos, de manera que no se altere la proporción alcanzada entre las dotaciones y la población al nivel de la ciudad, de manera coherente con lo dispuesto en el artículo 36 de la L.O.U.A. en cuanto a las innovaciones del planeamiento.

SUNP- 04

Usos incompatibles: Se considerarán incompatibles en la sectorización de este suelo, los usos globales residencial y turístico.

Los límites de edificabilidad impuestos por el Plan General se considerarán orientativos en tanto no se produzca la innovación que representa el Plan de Sectorización, no pudiendo, en todo caso superarse mediante el mismo los límites impuestos en el Artículo 17.1 de la L.O.U.A. ni producirse mediante la sectorización un cambio sustantivo del modelo de ciudad establecido en el Plan General.

Condiciones para la sectorización : Las establecidas en el Plan general suponen la necesidad de que el Plan de Sectorización delimite un único sector en el ámbito, se garanticen las conexiones con los sistemas generales, servicios e infraestructuras de la ciudad.

Sistemas generales : El Plan de Sectorización deberá fijar la cuantía de los Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos, de manera que no se altere o se mejore la proporción alcanzada entre las dotaciones y los usos lucrativos al nivel de la ciudad, de manera coherente con lo dispuesto en el artículo 36 de la L.O.U.A. en cuanto a las innovaciones del planeamiento.



SUNP- 05

Usos incompatibles: Se considerarán incompatibles en la sectorización de este suelo, los usos globales residencial y turístico.

Los límites de edificabilidad impuestos por el Plan General se considerarán orientativos en tanto no se produzca la innovación que representa el Plan de Sectorización, no pudiendo, en todo caso superarse mediante el mismo los límites impuestos en el Artículo 17.1 de la L.O.U.A. ni producirse mediante la sectorización un cambio sustantivo del modelo de ciudad establecido en el Plan General.

Condiciones para la sectorización : Las establecidas en el Plan general suponen la necesidad de que el Plan de Sectorización no delimite sectores menores de 15 Has. de superficie en el ámbito, se garanticen las conexiones con los sistemas generales, servicios e infraestructuras de la ciudad. La condición impuesta en cuanto a la ejecución de al menos el 60% del vecino Sector SUP-05, puede considerarse ya cumplimentada.

Sistemas generales : El Plan de Sectorización deberá fijar la cuantía de los Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos, de manera que no se altere o se mejore la proporción alcanzada entre las dotaciones y los usos lucrativos al nivel de la ciudad, de manera coherente con lo dispuesto en el artículo 36 de la L.O.U.A. en cuanto a las innovaciones del planeamiento.

Ámbito de suelo urbanizable no sectorizado “CEMENTERIO”

Al margen de los ámbitos establecidos en esta clase de suelo, recogidos expresamente en las fichas de condiciones de desarrollo del Plan General, se delimitaba un ámbito de SUNP destinado a la implantación del Sistema General cementerio, con condiciones de implantación definidas en el artículo VII.3.3. del las Normas Urbanísticas del Plan General. No se establece, sin embargo, su adscripción a otros ámbitos de suelo urbanizable no sectorizado (o antes no programado).

Las previsiones municipales en cuanto a la implantación de este uso, a la vista de las necesidades presentes y las posibles demandas futuras, ponen en cuestión tanto la construcción de un nuevo cementerio, como a la necesidad y viabilidad del traslado del existente, en ningún plazo previsible.

En estas circunstancias, y una vez producida la Adaptación Parcial del Plan General, puede plantearse una modificación del mismo para destinar los terrenos a otros usos de Sistema General de Equipamientos. En efecto, dentro de la lógica establecida en la L.O.U.A. en cuanto al objeto y condiciones de modos de la clase de suelo urbanizable no sectorizado resulta cuando menos forzado, su sectorización mediante el mecanismo establecido en la Ley.

En todo caso, y afectos de la Adaptación Parcial, se mantienen, en tanto se produzca, en su caso, la mencionada modificación, las determinaciones para este suelo establecidas en el citado artículo VII. 3.3 de las Normas, antes citado.

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

Artículo 17. Programación y gestión de la ordenación estructural.

1.- A los efectos previstos en el artículo 3.2.g del Decreto 11/2008, sobre la determinación las previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural, y dado que los plazos previstos en el vigente Plan General han quedado desfasados, se aplicarán los siguientes criterios de programación:

A partir de la aprobación definitiva de la presente Adaptación parcial, el Ayuntamiento de Arcos de la Frontera podrá establecer un plazo, no superior a seis meses para la presentación de los documentos de planeamiento, gestión o urbanización que fueran necesarios, según el caso, o alegar lo que proceda en cuanto a las dificultades de acometer o finalizar la ejecución.

En el caso de las unidades y sectores en que corresponde la reserva del 30% de Vivienda Protegida, este plazo se considerará establecido y obligatorio, a partir de la aprobación definitiva de este documento.

A la vista del los documentos o alegaciones presentados, el Ayuntamiento podrá iniciar el procedimiento de declaración de incumplimiento y la sustitución del sistema de actuación por compensación a cualquiera de los sistemas de actuación públicos, en los términos de los artículos 109 y 110 de la L.O.U.A.

En su caso, y dada la necesidad de suelo para vivienda protegida en el municipio de Arcos de la Frontera, será preferente el sistema de expropiación mediante gestión directa, con este objeto, en aplicación de los dispuesto en el artículo 109.4.b de la L.O.U.A.

2.- Se mantienen los plazos generales de ejecución de las actuaciones en curso de ejecución, o los establecidos por sus innovaciones.

Dichos plazos se computarán desde el momento de la entrada en vigor del instrumento de planeamiento que los dispuso, siempre que no hayan sido superados, en cuyo caso se estará a lo dispuesto en el apartado 1 anterior.

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

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. Alcance del planeamiento aprobado.

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



haya sido aprobado definitivamente, y así reconocido en los planos de ordenación estructural de los núcleos urbanos.

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

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

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

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

- Las disposiciones que fuesen contradictorias con los preceptos de la LOUA de inmediata y directa aplicación serán inaplicables.

- Todas las disposiciones restantes se interpretaran de conformidad con la LOUA.

2.- Según la Disposición Adicional única Real Decreto Legislativo 2/2008 (Ley del Suelo), las referencias normativas efectuadas en otras disposiciones al Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y a la Ley 8/2007 de 28 de mayo de Suelo, se entenderán efectuadas a los preceptos correspondientes al Texto Refundido que se aprueba.

3.- Se acompaña a estas Normas, con carácter auxiliar, un texto adaptado de los Títulos de las Normas Urbanísticas del Plan General vigente que afectan a la Ordenación Estructural. Los artículos o partes de los mismos que resultan inaplicables de adaptan en su redacción a lo dispuesto en la L.O.U.A y demás legislación aplicable.

Presentado de forma paralela, no tiene carácter vinculante, prevaleciendo el contenido del presente articulado "Anexo a Normas Urbanísticas", en caso de cualquier discrepancia.



DOCUMENTO B. NORMAS URBANÍSTICAS ADAPTADAS.

TEXTO PARALELO

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES

CAPÍTULO 1. OBJETO, NATURALEZA Y VIGENCIA DEL PLAN GENERAL

Artículo I.1.1. Ámbito de aplicación

Texto actual:

Las presentes Normas Urbanísticas forman parte del documento del Plan General de Arcos de la Frontera y son de aplicación en la totalidad del Territorio Administrativo perteneciente a su Término Municipal.

Texto adaptado:

Las presentes Normas Urbanísticas forman parte del documento del Plan General de Arcos de la Frontera, adaptado a la L.O.U.A., que se denominará en adelante "Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera. Son de aplicación en la totalidad del Territorio Administrativo perteneciente a su Término Municipal.

Artículo I.1.2. Objeto.

Texto actual:

El objeto del Plan General Municipal de Ordenación Urbana de Arcos de la Frontera es regular las facultades del derecho de propiedad de los predios comprendidos en su ámbito así como, ordenar la actividad urbanística en todo el territorio municipal mediante la regulación de los aspectos siguientes:

- a) Planeamiento urbanístico.
- b) Ejecución del planeamiento.
- c) Intervención del ejercicio de las facultades dominicales relativas al uso del suelo y la edificación.
- d) Intervención en la regulación del mercado del suelo.,

Texto adaptado:

Artículo I.1.3. Naturaleza.

Texto actual:

1. El Plan General de Ordenación posee naturaleza jurídica reglamentaria, en virtud de la remisión normativa que la Ley del Suelo efectúa en él, para constituir el estatuto jurídico concreto de la propiedad.
2. El Plan General de Ordenación de Arcos opera como una ordenación de la actividad urbanística en todo el Territorio Municipal.
3. El Plan General tiene las siguientes características:
 - a) Ser una ordenación integral del territorio del ámbito municipal.
 - b) Ser originario, no derivado o dependiente, salvo que se elabore un Plan de Ordenación de ámbito

Texto adaptado:

1. El Plan General de Ordenación posee naturaleza jurídica reglamentaria, que, una vez adaptado parcialmente y en virtud de la remisión normativa que la Ley de Ordenación >Urbanística de Andalucía efectúa en él, para constituir el estatuto jurídico concreto de la propiedad.
2. El Plan General de Ordenación de Arcos opera como una ordenación de la actividad urbanística en todo el Territorio Municipal.
3. El Plan General tiene las siguientes características:
 - a) Ser una ordenación integral del territorio del ámbito municipal.

supramunicipal que le afectase o modificase.

c) Ser inmediatente operativo, sin perjuicio de su desarrollo posterior por Planes Parciales, Planes Especiales, Programas de Actuación Urbanística y Estudios de Detalle .

Artículo I.1.4. Vigencia.

Texto actual:

Sin perjuicio de su vigencia indefinida, el horizonte temporal de sus previsiones es de ocho años, a contar desde la publicación del acuerdo aprobatorio del mismo ..

Artículo I.1.5. Revisión del Plan General.

Texto actual:

1. Es Revisión del Plan General la adopción de nuevos criterios respecto de la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo y sus determinaciones, motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de la capacidad del Plan.

2. Es por ello, que el Plan deberá verificar la oportunidad de revisar el Plan General, aún antes del transcurso de ocho años, si se produjera alguna de las circunstancias siguientes:

a) Si se aprueba un Plan de Ordenación de ámbito supramunicipal que comprenda el término de Arcos y que así lo disponga.

b) Que la población prevista exceda del 40% de las previsiones de población máximas Establecidas por el P.G.Q.U. para el municipio o para la ciudad de Arcos al final de cada cuatrienio.

c) Que se produzca la ocupación real de más del 60% del suelo. calificado como residencial urbano y más del 60% del suelo clasificado urbanizable en sus dos categorías dentro del primer cuatrienio.

d) Que se modifiquen las tendencias de desarrollo establecidas en el presente P.G.O.U.

b) Ser originario, no derivado o dependiente, salvo que se elabore un Plan de Ordenación de ámbito supramunicipal que le afectase o modificase.

c) Ser inmediatente operativo, sin perjuicio de su desarrollo posterior por Planes Parciales, Planes Especiales, Programas de Actuación Urbanística y Estudios de Detalle .

Texto adaptado:

Sin perjuicio de su vigencia indefinida, el horizonte temporal de sus previsiones es de ocho años, a contar desde la publicación del acuerdo aprobatorio del mismo.

Mediante el presente documento de Adaptación Parcial este horizonte se prorroga cuatro años mas para las previsiones que no se han ejecutado hasta la fecha de la aprobación del mismo.

Texto adaptado:

1. La Innovación del Plan General, de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 36 de la L.O.U.A., podrá llevarse a cabo mediante su revisión o modificación.

2. Se entenderá por revisión del Plan General la alteración integral de la ordenación establecida por los mismos, y en todo caso la alteración sustancial de la ordenación estructural. Esta revisión podrá estar motivada por la elección de un modelo territorial distinto o por la aparición de circunstancias sobrevenidas de carácter demográfico o socio-económico, que incidan sustancialmente sobre la ordenación, o por el agotamiento de las previsiones del Plan. La revisión puede ser parcial cuando justificadamente se circunscriba a una parte, bien del territorio ordenado por el instrumento de planeamiento objeto de la misma, bien de sus determinaciones que formen un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.

3. Se deberá verificar la oportunidad de revisar el Plan General, aún antes del transcurso de ocho años, si se produjera alguna de las circunstancias siguientes:

a) Si se aprueba un Plan de Ordenación de ámbito supramunicipal que comprenda el término de Arcos y que así lo disponga.

b) Que la población prevista exceda del 40% de las previsiones de población máximas Establecidas por el

e) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones que incidan sobre la estructura general del territorio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan.

f) Cuando la Corporación Municipal cambie sustancialmente de criterio en relación con la política que inspira el Plan General.

P.G.Q.U. para el municipio o para la ciudad de Arcos al final de cada cuatrienio.

c) Que se produzca la ocupación real de más del 60% del suelo. calificado como residencial urbano y más del 60% del suelo clasificado urbanizable en sus dos categorías dentro del primer cuatrienio.

d) Que se modifiquen las tendencias de desarrollo establecidas en el presente P.G.O.U.

e) Si se han de tramitar modificaciones concretas de las determinaciones del Plan que den lugar a alteraciones que incidan sobre la estructura general del territorio o sobre las determinaciones sustanciales que la caracterizan.

f) Cuando la Corporación Municipal cambie sustancialmente de criterio en relación con la política que inspira el Plan General.

Artículo I.1.6. Revisión del Programa de Actuación.

Texto actual:

1. El Programa de Actuación deberá revisarse para su actualización preceptiva cada cuatro años.
2. Si como consecuencia de esta revisión se modificase el suelo clasificado como urbanizable programado, la revisión del Programa se completará con las determinaciones y documentos exigidos para el citado suelo y se sujetará a las mismas disposiciones para su tramitación y aprobación que las modificaciones de Plan.

Texto adaptado:

Artículo I.1.7. Modificaciones del Plan General.

Texto actual:

1. Se entiende por modificación del Plan General toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituyan supuesto de revisión, y, en general, las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad del plan por no afectar, salvo en modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio, a la clasificación del suelo y sus determinaciones.
2. No se considerarán modificaciones del Plan:
 - a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan general reservan al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.
 - b) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera

Texto adaptado:

1. Toda alteración de la ordenación establecida por el Plan General, de acuerdo al Art. 38 de la L.O.U.A., no contemplada en el Art. 5 anterior se entenderá como modificación.
2. Se entenderá, pues, por modificación del Plan General toda alteración o adición de sus documentos o determinaciones que no constituyan supuesto de revisión, y, en general, las que puedan aprobarse, en su caso, sin reconsiderar la globalidad del plan por no afectar, salvo en modo puntual y aislado, a la estructura general y orgánica del territorio, a la clasificación del suelo y sus determinaciones.
2. No se considerarán modificaciones del Plan:
 - a) Las alteraciones que puedan resultar del margen de concreción que la Ley y el propio Plan general reservan

justificadamente en la delimitación de las unidades de ejecución, aunque afecten a la clasificación del suelo, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a . sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase, y no se modifique sustancialmente el valor del aprovechamiento tipo del área de reparto, ni el aprovechamiento urbanístico global de la unidad de ejecución.

En este sentido, se entiende por modificación no sustancial aquella variación inferior al 5% con respecto a los valores absolutos del planeamiento ..

c) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales, para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas, salvo lo dispuesto en el artículo 42 de la L.S.

d) Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales.

3. Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, y , en especial, sobre el aprovechamiento tipo, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.

4. No podrán tramitarse modificaciones del Plan General cuyo contenido, agregado al de anteriores modificaciones supongan la revisión del mismo.

al planeamiento de desarrollo, según lo especificado en estas Normas para cada clase de suelo.

b) Los meros reajustes puntuales y de escasa entidad que la ejecución del planeamiento requiera justificadamente en la delimitación de las unidades de ejecución, aunque afecten a la clasificación del suelo, siempre que no supongan reducción de las superficies destinadas a . sistemas generales o a espacios libres públicos de otra clase, y no se modifique sustancialmente el valor del aprovechamiento medio del área de reparto, ni el aprovechamiento urbanístico global de la unidad de ejecución.

En este sentido, se entiende por modificación no sustancial aquella variación inferior al 5% con respecto a los valores absolutos del planeamiento ..

c) La aprobación, en su caso, de Ordenanzas Municipales, para el desarrollo o aclaración de aspectos determinados del Plan, se hallen o no previstas en estas Normas.

d) Las alteraciones de las disposiciones contenidas en estas Normas, que, por su naturaleza, puedan ser objeto de Ordenanzas Municipales de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 23 y siguientes de la L.O.U.A.

3. Toda modificación se producirá con el grado de definición documental correspondiente al planeamiento general. Cualquiera que sea la magnitud y trascendencia de la modificación deberá estar justificada mediante un estudio de su incidencia sobre las previsiones y determinaciones contenidas en el Plan General, y , en especial, sobre el aprovechamiento tipo, así como sobre la posibilidad de proceder a la misma sin necesidad de revisar el Plan.

4. No podrán tramitarse modificaciones del Plan General cuyo contenido, agregado al de anteriores modificaciones supongan la revisión del mismo.

CAPÍTULO 2. EFECTOS Y CONTENIDOS DEL PLAN GENERAL

Artículo 1.2.1. Efectos.

Texto actual:

El Plan General y los Planes que lo desarrollen, una vez publicada su aprobación definitiva, son públicos, inmediatamente ejecutivos y obligatorios.

Texto adaptado:

El Plan General y los Planes que lo desarrollen, una vez publicada su aprobación definitiva, son públicos, inmediatamente ejecutivos y obligatorios.

Se estará, en todo caso, a lo dispuesto en el Art. 34 de la L.O.U.A.

Artículo I.2.2. Publicidad.

Texto actual:

Todo administrado tendrá el derecho a consultar toda la documentación del presente Plan General en un ejemplar debidamente integrado y diligenciado, así como a que el Ayuntamiento le informe por escrito en el plazo de un mes a contar desde la solicitud, del régimen aplicable a una finca o sector.

Texto adaptado:

Todo administrado tendrá el derecho a consultar toda la documentación del presente Plan General en un ejemplar debidamente integrado y diligenciado, así como a que el Ayuntamiento le informe por escrito en el plazo de un mes a contar desde la solicitud, del régimen aplicable a una finca o sector.

Se estará en todo caso, a este respecto, a lo dispuesto en el Art. 40 de la L.O.U.A.

Artículo I.2.3. Ejecutoriedad.

Texto actual:

Lo que implica, la facultad para emprender la realización de los proyectos y obras que en el Plan están previstos, la declaración de la utilidad pública de los mismos y de la necesidad de ocupación de los terrenos y edificios correspondientes a los fines de expropiación o de imposición de servidumbres.

Texto adaptado:

Artículo I.2.4. Obligatoriedad.

Texto actual:

El Plan General y los Planes que lo desarrollen obligan o vinculan por igual a cualquier persona física o jurídica, pública o privada; el cumplimiento estricto de sus términos y determinaciones, será exigible por cualquiera mediante el ejercicio de la acción pública.

Texto adaptado:

Artículo I.2.5. Documentación y grado de vinculación.

Texto actual:

1. Las determinaciones del presente Plan General se desarrollan en los siguientes documentos, cuyo contenido y normas se fijan reglamentariamente.

- a) Memoria y Estudios Complementarios.
- b) Planos de Información.
- c) Planos de Ordenación urbanística del territorio.
- d) Normas Urbanísticas.
- e) Programa de Actuación.
- f) Estudio Económico y Financiero.

2. Todos los anteriores documentos serán vinculantes, en virtud del alcance de su contenido y con el grado

Texto adaptado:

1. Las determinaciones del presente Plan General se desarrollan en los siguientes documentos, cuyo contenido y normas se fijan reglamentariamente.

- a) Memoria y Estudios Complementarios.
- b) Planos de Información.
- c) Planos de Ordenación urbanística del territorio.
- d) Normas Urbanísticas.
- e) Programa de Actuación.
- f) Estudio Económico y Financiero.

2. Todos los anteriores documentos serán vinculantes, en virtud del alcance de su contenido y con el grado

explícito que se señale para cada uno de ellos. Las propuestas explícitas contenidas en cualquiera de los documentos de ordenación, que pudiesen aparecer en contradicción con sugerencias o propuestas explícitas en los documentos informativos, se considerarán que prevalecerán sobre estas últimas. En todo caso se entenderán de aplicación aquellas indicaciones explícitas que aparezcan en cualquiera de los documentos y no tuviese contradicción con las propuestas de los demás, entendiéndose el Plan como un todo coherente articulado y complementario en cada uno de sus documentos.

Artículo I.2.6. Determinaciones y sus interpretación.

Texto actual:

- 1: El presente Plan General desarrolla las determinaciones exigidas con carácter general en los Arts. 72 de la L.S. y 19 a 36 del R.P.U., contenidas en los documentos especificados en el artículo 72.4 de la LS.
2. Las determinaciones del Plan General se interpretarán con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.
3. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (divisor más pequeño); si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas y si se diesen determinaciones en superficies fijas y en porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
4. En cualquier caso de contradicción o imprecisión de las determinaciones entre sí, prevalecerá la que resulte más favorable a la menor edificabilidad, a los mayores espacios públicos, al mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, al menor impacto ambiental y paisajístico, a la menor transformación en los usos y prácticas tradicionales, y al mayor beneficio social de la propiedad y sometimiento de ésta al interés público general.

explícito que se señale para cada uno de ellos. Las propuestas explícitas contenidas en cualquiera de los documentos de ordenación, que pudiesen aparecer en contradicción con sugerencias o propuestas explícitas en los documentos informativos, se considerarán que prevalecerán sobre estas últimas. En todo caso se entenderán de aplicación aquellas indicaciones explícitas que aparezcan en cualquiera de los documentos y no tuviese contradicción con las propuestas de los demás, entendiéndose el Plan como un todo coherente articulado y complementario en cada uno de sus documentos.

3. Forman parte, en adelante, del Plan general los documentos de la Adaptación Parcial que se contienen en el presente Documento.

Texto adaptado:

- 1: El presente Plan General desarrolla las determinaciones que, con carácter general, se exigen en los Arts. 72 del Texto Refundido de la L.S. de 1992 y 19 a 36 del Reglamento de P.U., contenidas en los documentos especificados en el artículo 72.4 del T.R.L.S.
Mediante el Documento de Adaptación Parcial se adecúan las determinaciones constitutivas de la Ordenación Estructural a la L.O.U.A.
2. Las determinaciones del Plan General se interpretarán con base en los criterios que, partiendo del sentido propio de sus palabras y definiciones, y en relación con el contexto y los antecedentes, tengan en cuenta principalmente su espíritu y finalidad así como la realidad social del momento en que se han de aplicar.
3. Si se dieran contradicciones gráficas entre planos de diferente escala, se estará a lo que indiquen los de mayor escala (divisor más pequeño); si fuesen contradicciones entre mediciones sobre plano y sobre la realidad, prevalecerán estas últimas y si se diesen determinaciones en superficies fijas y en porcentajes prevalecerán estos últimos en su aplicación a la realidad concreta.
4. En cualquier caso de contradicción o imprecisión de las determinaciones entre sí, prevalecerá la que resulte más favorable a la menor edificabilidad, a los mayores espacios públicos, al mayor grado de protección y conservación del patrimonio cultural, al menor impacto ambiental y paisajístico, a la menor

transformación en los usos y prácticas tradicionales, y al mayor beneficio social de la propiedad y sometimiento de ésta al interés público general.

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

Artículo II.1.1. Régimen urbanístico del suelo.

Texto actual:

El régimen urbanístico del suelo y, congruentemente con él, el régimen jurídico de la propiedad del suelo se definen o establecen, en virtud de los artículos 70.1 y 8 de la Ley del Suelo, mediante:

- a) Clasificación del suelo para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, con expresión de cada uno de los tipos y categorías de suelo adoptados.
- b) Calificación urbanística del suelo según los usos e intensidades de los terrenos y de la edificación, con establecimiento de zonas distintas de utilización de ordenación general uniforme.
- c) Programación del desarrollo y ejecución del Plan para el suelo y la edificación, con arreglo a las fases, plazos o etapas en que deberá urbanizarse y constituirse, según el Plan prevea, para el oportuno ejercicio de la función social de la propiedad.

Texto adaptado:

El régimen urbanístico del suelo y, congruentemente con él, el régimen jurídico de la propiedad del suelo se definen o establecen, en virtud de lo dispuesto en el Título II de la L.O.U.A., de aplicación íntegra, inmediata y directa, de acuerdo a la Disposición Transitoria Primera de la misma Ley, mediante:

- a) Clasificación del suelo adaptada para el establecimiento del régimen jurídico correspondiente, con expresión de cada uno de las clases y categorías de suelo adoptados.
- b) El régimen de las distintas clases de suelo.
- c) El contenido urbanístico de la Propiedad del suelo.
- d) Las Áreas de reparto y el aprovechamiento.
- e) Las parcelaciones.
- f) Calificación urbanística del suelo según los usos e intensidades de los terrenos y de la edificación, con establecimiento de zonas distintas de utilización de ordenación general uniforme.
- g) Previsiones de programación y ejecución del Plan para el suelo y la edificación, con arreglo a las fases, plazos o etapas en que deberá urbanizarse y constituirse, según el Plan prevea, para el oportuno ejercicio de la función social de la propiedad.

Artículo II.1.2. Clasificación del suelo del Término Municipal.

Texto actual:

La totalidad del suelo del Término Municipal, por el presente Plan General y los planos respectivos, se clasifica en algunos de los siguientes tipos o categorías de suelo:

A) SUELO URBANO:

Constituido por los terrenos a los que el Plan General incluye en esta clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, debiendo tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir. También se considerarán urbanos los

Texto adaptado:

La totalidad del suelo del Término Municipal se clasifica en algunos de los siguientes tipos y categorías de suelo:

A) SUELO URBANO:

1. Está constituido por los terrenos a los que el Plan General incluye en esta clase por encontrarse en alguna de las circunstancias establecidas en el Art. 45.1 de la L.O.U.A.:
2. En la clase de suelo urbano se distinguen las categorías de suelo urbano consolidado y no consolidado, en cumplimiento de lo dispuesto en el

terrenos que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos las dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el planeamiento general establece.

Los que en ejecución del planeamiento lleguen a disponer efectivamente de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.

B) SUELO URBANIZABLE:

Constituido por los terrenos a los que el Plan General declara adecuados, en principio, para ser urbanizados; Dentro del suelo urbanizable el Plan establece las siguientes categorías:

- Suelo urbanizable programado, constituido por aquel cuyo planeamiento parcial debe ser aprobado en el plazo previsto en el Programa de Actuación del propio Plan.

- Suelo urbanizable no programado, integrado por el que sólo puede ser objeto de urbanización mediante la aprobación de Programas de Actuación Urbanística.

C) SUELO NO URBANIZABLE:

Lo constituyen los terrenos que el Plan General no incluye en ninguna de las clases de suelo . anteriores y, en particular, los espacios que dicho Plan determina para otorgarles una especial protección, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.

Art. 45.2 de la L.O.U.A.:

3. A efectos de la Adaptación Parcial se incluyen en la categoría de suelo urbano consolidado, de acuerdo a los criterios expresados en el citado artículo 45.2 y el Art. 4 del Decreto 11/2008, los terrenos en que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

a) La totalidad del suelo urbano delimitado en el vigente Plan General de Arcos de la Frontera y no incluido en Unidades de Ejecución.

b) El suelo comprendido en Unidades de Ejecución delimitadas en el Plan General y ya desarrolladas, es decir, que cuentan con estudio de detalle aprobado definitivamente, se encuentran gestionadas y se han producido, en su caso, las cesiones de suelo previstas.

c) Los sectores de suelo urbanizable programado delimitados en el Plan General que cuentan con Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente, sistema de gestión desarrollado y se han producido las cesiones de suelo obligatorias y gratuitas para dotaciones y materialización del 10% del aprovechamiento medio, y obras de urbanización, realizadas y recibidas legalmente.

d) Ámbitos de suelo urbanizable no programado establecidos en el Plan General que fueron programados mediante los correspondientes Programas de Actuación Urbanística y cuentan con Plan Parcial aprobado definitivamente, sistema de gestión desarrollado, cesiones de suelo efectuadas y obras de urbanización realizadas y recibidas legalmente, en las mismas condiciones del apartado c) anterior.

4. Se incluyen en la categoría de suelo urbano no consolidado, de acuerdo a los criterios expresados en el citado artículo 45.2 y el Art. 4 del Decreto 11/2008, los terrenos comprendidos en Unidades de Ejecución, delimitadas en el Plan General vigente y no desarrolladas hasta la fecha.

B) SUELO URBANIZABLE:

1. Está constituido por los terrenos a los que el Plan General declaró adecuados, en principio, para ser urbanizados y no han adquirido, hasta el momento de la Adaptación Parcial, la condición de suelo urbano.

2. En la clase de suelo urbanizable se distinguen las categorías de suelo urbanizable ordenado, sectorizado y no sectorizado en cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 47 de la L.O.U.A.:

3. A efectos de la Adaptación Parcial se incluyen en la categoría de suelo urbanizable ordenado, de acuerdo a los criterios expresados en el Art. 4 del Decreto 11/2008, los terrenos en que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

a) El incluido en sectores de suelo urbanizable programado que cuentan con plan parcial aprobado definitivamente.

b) El incluido en ámbitos de suelo urbanizable no programado, establecidos en el Plan General vigente, que fueron programados mediante los correspondientes Programas de Actuación Urbanística y cuentan con Plan Parcial aprobado definitivamente.

4. A efectos de la Adaptación Parcial se incluyen en la categoría de suelo urbanizable sectorizado, de acuerdo a los criterios expresados en el Art. 4 del Decreto 11/2008, los terrenos en que concurren alguna de las circunstancias siguientes:

a) El incluido en sectores de suelo urbanizable programado, delimitados en el Plan General vigente que no han alcanzado ordenación detallada mediante Plan Parcial de ordenación, incluso aquellos en que la tramitación del Plan Parcial, en su caso, no haya alcanzado aprobación definitiva en la fecha de aprobación del presente documento.

b) El incluido en ámbitos de suelo urbanizable no programado, establecidos en el Plan General vigente, que fueron programados mediante los correspondientes Programas de Actuación Urbanística y no cuentan hasta la fecha con Plan Parcial aprobado definitivamente.

4. Se incluyen en la categoría de suelo urbanizable no sectorizado, el resto de los terrenos incluidos en ámbitos de suelo urbanizable no programado, establecidos en el Plan General vigente, que, hasta la fecha, no han sido programados mediante los correspondientes Programas de Actuación Urbanística.

C) SUELO NO URBANIZABLE:

1. Lo constituyen los terrenos que el Plan General no incluye en ninguna de las clases de suelo . anteriores y, en particular, los espacios que dicho Plan determina para otorgarles una especial protección, en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico, todo ello de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 46.1 de la L.O.U.A.

2. En la clase de suelo no urbanizable se distinguen, de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 46.2 de la L.O.U.A., las siguientes categorías:

A Suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica

b) Suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística.

c) Suelo no urbanizable de carácter natural o rural.

3. Se incluyen en la categoría de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica los terrenos que cumplen alguna de las siguientes condiciones:

a) Tener la condición de bienes de dominio público natural o estar sujetos a limitaciones o servidumbres, por razón de éstos, cuyo régimen jurídico demande, para su integridad y efectividad, la preservación de sus características.

Se consideran dentro de esta condición los siguientes:

- Dominio público y afecciones de carreteras.
- Vías pecuarias deslindadas
- Dominio público y afecciones de los cursos fluviales y embalses.

b) Estar 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.

Se consideran dentro de esta condición los siguientes:

- Parque Natural de los Arcornocales
- Paraje Natural de Cola del Embalse de Arcos
- Escarpe de la Peña de Arcos
- Entorno declarado del BIC Conjunto Histórico (parte incluida en SNU)
- Yacimientos Arqueológicos localizados en SNU

4. Se incluyen en la categoría de suelo no urbanizable de especial protección por la planificación territorial o urbanística los terrenos que el Plan General incluyó en las categorías de Especial Protección:

- De alto valor ecológico:
 - E1. Parque Natural de los Alcornocales
 - E2. Complejo Serrano de Interés Ambiental
- Paisaje Relevante
 - P. Cuenca Visual de Arcos
- Valores a Recuperar
 - R1. Recuperación

5. Se incluyen en la categoría de suelo no urbanizable de carácter natural o rural los terrenos que el Plan General incluyó en las categorías y subclases:

- De alto valor agrícola
 - A1. Vegas fluviales
 - A2. Cultivos de secano
 - A3. Lomas arboladas
- De carácter general
 - R. Recuperación
 - M1. Entorno de la Serranía
 - M2. Entorno de vegas fluviales
 - B1. Sobreexplotación agrícola

B2 Olivar y cultivos de secano
B3 Fondos de valle en serranía.

Artículo II.1.3. Calificación del suelo.

Texto actual:

1. Todos los terrenos o parcelas particularizadas del término municipal, en cualquiera de las clases de suelo anteriores, vienen calificados expresamente mediante algunos de los usos globales o pormenorizados que se señalan en los planos respectivos del Plan General, con la zonificación general de uso y destino del suelo y de la edificación.

2: Se entiende por Uso Global el destino o actividad dominante o predominante, genérica o básica que se asigna a áreas o zonas completas del territorio, sin perjuicio de que en su ámbito puedan darse otros usos en menor extensión o pormenorizados, en todo caso, compatibles con el global.

3, Se entiende por Uso Pormenorizado la actividad o el destino concreto, detallado y previsto de cada zona, porción de suelo o edificio, incluso espacialmente superpuesto con otros en distintos niveles de la misma edificación. Para la identificación precisa de los usos y actividades pormenorizadas se recurre a la clasificación del Título V de las presente Normativa.

4. La calificación del suelo y de la edificación mediante los usos tiene como objetivos:

a) Organizar equilibradamente las actividades en el espacio, en tanto que generadoras de movimientos de la población.

b) Regular sus relaciones de compatibilidad según su ubicación en el espacio, su continuidad y molestias, en tanto que actividades competitivas, afines o contrarias, y generadoras de rentas económicas diferenciales.

c) Determinar la intensidad de utilización del Suelo y edificación correspondiente a cada uso, en tanto que gradación de las concentraciones de actividades.

d) Determinar el contenido normal de la propiedad completando, junto con la edificación, el aprovechamiento urbanístico de los terrenos asignados por el Plan.

Texto adaptado:

Artículo II.1.4. Relaciones entre Clasificación y Calificación del Suelo.

Texto actual:

1. El Plan General regula los usos y actividades del suelo y de la edificación mediante la expresión y delimitación de las zonas de uso y actividad y de sus intensidades adecuadas, estableciendo la calificación de usos globales o pormenorizados en cada zona según la clase o categoría de suelo en que se halle.
2. En el Suelo No Urbanizable el Plan General y los Planes Especiales regulan los usos pormenorizados dentro de las actividades primarias de carácter agrario, que, por su naturaleza rústica o condiciones ecológicas deben ser protegidas, excluyendo o prohibiendo aquellos usos que atenten a los valores que se quieran proteger, tanto especiales como generales. Se entienden prohibidos todos los usos no previstos en la normativa aplicable.
3. En el Suelo Urbanizable No Programado el Plan General asigna usos globales por sus caracteres excluyentes, alternativos o compatibles con la estructura general y orgánica del territorio, que deberán articularse en el P .A.U. y en los respectivos P.P.
4. En el Suelo Urbanizable Programado el Plan General asigna usos globales por zonas delimitadas con precisión fijando las intensidades correspondientes a dichos usos.
5. En el Suelo Urbano el Plan General asigna a cada zona los usos pormenorizados, regula su intensidad y establece las limitaciones de compatibilidades que corresponden a su estrategia, para modificar o conservar las actividades existentes y proponer, en áreas de reforma de Planes Especiales, nuevos usos pormenorizados.

Texto adaptado:

1. El Plan General regula los usos y actividades del suelo y de la edificación mediante la expresión y delimitación de las zonas de uso y actividad y de sus intensidades adecuadas, estableciendo la calificación de usos globales o pormenorizados en cada zona según la clase o categoría de suelo en que se halle.
2. En el Suelo No Urbanizable el Plan General y los Planes Especiales regulan los usos dentro de las actividades primarias de carácter agrario, que, por su naturaleza rústica o condiciones ecológicas deben ser protegidas, excluyendo o prohibiendo aquellos usos que atenten a los valores que se quieran proteger, tanto especiales como generales. Se entienden prohibidos todos los usos no previstos en la normativa aplicable.
3. En el Suelo Urbanizable No Sectorizado el Plan General adaptado asigna usos globales por sus caracteres excluyentes, alternativos o compatibles con la estructura general del territorio, que deberán articularse en los Planes de Sectorización y en los respectivos Planes Parciales, así como los usos incompatibles y las condiciones para la sectorización en función del grado de ejecución de los suelos sectorizados, y los criterios de disposición de los sistemas generales.
4. En el Suelo Urbanizable Sectorizado el Plan General adaptado asigna los usos, edificabilidades y densidades globales por sectores delimitados con precisión fijando las condiciones de su desarrollo en Planes Parciales.
5. En el Suelo Urbanizable Ordenado el Plan General adaptado recoge directamente los usos, edificabilidades y densidades globales, así como la ordenación detallada contenida en sus Planes Parciales aprobados definitivamente, que legitiman la actividad de ejecución
6. En el Suelo Urbano Consolidado el Plan General asigna a cada zona usos, edificabilidades y densidades globales, así como la ordenación urbanística detallada, el trazado de la trama viaria, sus espacios públicos y dotaciones comunitarias que complementan la ordenación estructural. Determina los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación que legitiman la actividad de ejecución sin planeamiento de desarrollo.
7. En Suelo Urbano No Consolidado, el Plan General adaptado delimita las áreas de reforma interior (Unidades de Ejecución) sujetas a ordenación

detallada, con definición de sus objetivos y asignación de usos, densidades y edificabilidades globales para cada área.

Artículo II.1.5. División del suelo en ámbitos de aplicación.

Texto actual:

Según el tipo de suelo se establecen ámbitos de aplicación de éstas Normas Urbanísticas y que corresponden a los suelos urbano urbanizable programado y no programado y al suelo no urbanizable.

Con relación a las condiciones de gestión del Plan, reguladas en el Título III, se establecen en el término municipal dos situaciones:

- Actuaciones asistemáticas, unidades de ejecución, a desarrollar por alguno de los sistemas de actuación previstos en la Ley.
- Actuaciones sistemáticas, donde se puede actuar directamente según el tipo de suelo y en las condiciones señaladas para cada caso.

Se han delimitado para el suelo urbano y urbanizable las correspondientes áreas de reparto y establecido según los cálculos realizados, los Aprovechamientos Tipo correspondientes a cada una.

Texto adaptado:

Según el tipo de suelo se establecen ámbitos de aplicación de éstas Normas Urbanísticas y que corresponden a los suelos urbano consolidado, urbano no consolidado, urbanizable ordenado, urbanizable sectorizado y no sectorizado y al suelo no urbanizable en sus diferentes categorías.

Con relación a las condiciones de gestión del Plan, reguladas en el Título III, se establecen en el término municipal dos situaciones:

- Actuaciones sistemáticas, por unidades de ejecución, a desarrollar por alguno de los sistemas de actuación previstos en la Ley.
- Actuaciones asistemáticas, o mediante obras públicas ordinarias, donde se puede actuar directamente según el tipo de suelo y en las condiciones señaladas para cada caso.

Se delimitan para el suelo urbano no consolidados, urbanizable ordenado y sectorizado las correspondientes áreas de reparto y establecido según los cálculos realizados, los Aprovechamientos Medios correspondientes a cada una.

TÍTULO III. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN

CAPÍTULO 1. INSTRUMENTOS DE DESARROLLO

Artículo III.1.1. Tipo de instrumentos para el desarrollo urbanístico del suelo.

Texto actual:

1. El presente Plan General se desarrollará conforme a lo establecido en la legislación urbanística mediante todos o algunos de los siguientes instrumentos de planeamiento:

- Programa de Actuación urbanística (PAU) en Suelo Urbanizable No Programado.
- Planes Parciales de Ordenación (PP), exclusivamente en Suelo Urbanizable Programado o Urbanizable No Programado con PAU ya aprobado.
- Planes Especiales, en toda clase de suelos.

2. Los instrumentos antes mencionados podrán completarse con los siguientes instrumentos complementarios:

- Estudios de Detalle (ED).
- Proyectos de Urbanización (PU). - Normas Especiales de Protección.
- Ordenanzas Especiales.
- Catálogos.

Texto adaptado:

1. El presente Plan General se desarrollará conforme a lo establecido en la legislación urbanística mediante todos o algunos de los siguientes instrumentos de planeamiento:

- Planes de Sectorización en Suelo Urbanizable No Sectorizado.
- Planes Parciales de Ordenación (PP), exclusivamente en Suelo Urbanizable Sectorizado.
- Planes Especiales, en sus diferentes finalidades (Art.14 L.O.U.A.) en toda clase de suelos.

2. Los instrumentos antes mencionados podrán completarse con los siguientes instrumentos complementarios:

- Estudios de Detalle (ED).
- Proyectos de Urbanización (PU).
- Normas Especiales de Protección.
- Ordenanzas Especiales.
- Catálogos.

SECCIÓN 1. PROGRAMAS DE ACTUACION URBANISTICA.

Artículo III.1.1.1. Disposiciones Generales.

Texto actual:

1. La ordenación y urbanización de terrenos clasificados como suelo urbanizable no programado se efectuará, de conformidad con el Plan General, mediante Programas de Actuación Urbanística para la realización de unidades urbanísticas integradas. Con su aprobación, los sectores comprendidos adquieren la situación de suelo urbanizable programado, apto para su desarrollo mediante los correspondientes Planes Parciales.

2. Se considerarán unidades urbanísticas integradas aquellas actuaciones que tengan resueltas, en adecuada correspondencia con la estructura general y orgánica prevista en el Plan General, la dotación de

Texto adaptado:

1. La ordenación de los terrenos clasificados como suelo urbanizable no sectorizado se efectuará, de conformidad con el Plan General adaptado, mediante los correspondientes Planes de Sectorización.

Los Planes de Sectorización, de acuerdo al Art. 12 de la L.O.U.A., tendrán por objeto el cambio de categoría de suelo urbanizable no sectorizado a sectorizado u ordenado, innovando el Plan General, y complementando su ordenación urbanística

2. Este cambio de categoría se justificará, de acuerdo al citado artículo, mediante el cumplimiento de los criterios de sectorización establecidos en el Documento de Adaptación Parcial, que tienen en

servicios y equipamiento suficientes para garantizar la satisfacción de las demandas propias de la población o de las actividades que en el ámbito de la actuación hayan de ubicarse, y las obras de infraestructura necesarias para garantizar la inserción de las mismas en la ordenación general en el momento de su puesta en servicio.

3. Cada Programa de Actuación Urbanística conformará, conjuntamente con los sistemas generales que tengan asignados, una sola área de reparto, según aparecen delimitadas en el Plan General.

cuenta el proceso de ocupación y utilización de suelo en Arcos, su evolución y su grado de desarrollo.

3. Los Planes de Sectorización valorarán la ordenación que contengan en razón de:

a) La coherencia de sus determinaciones con las estrategias globales regionales y municipales para la utilización racional y sostenible del suelo.

b) La viabilidad de la transformación de los terrenos según su adecuación al modelo de crecimiento urbano y de las condiciones y previsiones para proceder a la sectorización.

c) La integración de la nueva propuesta respecto de la ordenación estructural establecida por el Plan General de Ordenación Urbanística.

3. Los Sectores determinados por cada Plan de Sectorización conformará, conjuntamente con los sistemas generales que tengan asignados, una sola área de reparto, según aparecen delimitadas en el Plan General.

Artículo III.1.1.2. Determinaciones y Documentos de los Planes de Sectorización.

Texto actual:

1. Los Programas de Actuación Urbanística contendrán las determinaciones señaladas en los artículos 82 de la L.S. y 72 del R.P., así como las especificadas en estas Normas para cada una de las áreas del suelo urbanizable no programado.

2. Los Programas de Actuación Urbanísticas contendrán además de la documentación prevista en el Art. 74 del R.P.U.:

- Señalamiento expreso del aprovechamiento tipo del área.

- Cualquier documentación adicional que se derive de las bases del concurso, si este procediese.

3. Cuando, la programación del suelo urbanizable no programado se produzca por modificaciones del Plan General, coincidentes o no con las revisiones cuatrienales del Programa de Actuación, no será necesaria la formulación de los Programas de Actuación Urbanística, siéndoles de aplicación en su integridad la regulación del suelo urbanizable programado.

Texto adaptado:

1. Los Planes de Sectorización tendrán el contenido sustantivo que se determina en el Art. 12.4 de la L.O.U.A.:

a) La delimitación del sector o sectores que serán objeto de transformación. según los criterios que se contienen en el Plan General de Ordenación Urbanística, e incorporará los sistemas generales incluidos o adscritos que se señalan en el mismo.

Asimismo, se asignarán las determinaciones relativas a la definición del aprovechamiento medio, de conformidad con lo establecido en el artículo 10.1 A) f) de la L.O.U.A.

b) La previsión sobre viviendas protegidas en los supuestos comprendidos en el artículo 10.1 de la Ley.

c) Las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada propias del planeamiento general para el suelo urbanizable sectorizado o, en su caso, ordenado.

d) Las determinaciones relativas a la organización de su gestión y, en especial, las condiciones de plazos de ordenación y ejecución establecidas en el artículo 18.2 de la Ley.

e) Los compromisos y garantías prestados para la urbanización, que serán como mínimo del diez por ciento del coste total de la ejecución de las obras de urbanización del sector.

f) Las certificaciones técnicas de los órganos

competentes respecto de la suficiencia de las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos para garantizar los servicios públicos que la propuesta demande y la ejecución, mejora o reforzamiento de las redes de infraestructuras exteriores afectadas por la nueva actuación.

SECCIÓN 2. PLANES PARCIALES.

Artículo III.1.2.1. Disposiciones Generales.

Texto actual:

1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto, en el suelo clasificado como urbanizable programado, desarrollar la ordenación detallada y completa de los ámbitos territoriales correspondientes a los sectores o unidades de este tipo de suelo delimitados por el Plan General.

Texto adaptado:

1. Los Planes Parciales de Ordenación tienen por objeto el establecimiento, en desarrollo del Plan General, de la ordenación detallada precisa para la ejecución integrada de los sectores de suelo urbano no consolidado o de suelo urbanizable sectorizado delimitados en el Plan General o por los Planes de Sectorización, cuando aún no dispongan de dicha ordenación.

Artículo III.1.2.2. Determinaciones y Documentos de los P.P.

Texto actual:

1. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el art. 83 de la LS, en los art. 45 y 46 del R.P.U. y en estas normas, en especial en los aspectos que se señalan para cada uno de los sectores o unidades que se han de desarrollar mediante este instrumento. Sus determinaciones, se contendrán en los documentos previstos en los art. 57 a 63 del R.P.U.

2. Los Planes Parciales establecerán la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipología edificatoria resultantes de la subzonificación que contengan, con referencias igualmente al uso y tipología edificatoria característica, respetando el aprovechamiento urbanístico fijado por el Plan General.

Texto adaptado:

1. Los Planes Parciales habrán de contener, como mínimo, las determinaciones que se señalan en el art. 13 de la L.O.U.A., en los art. 45 y 46 del R.P.U. y en estas normas, en especial en los aspectos que se señalan para cada uno de los sectores o unidades que se han de desarrollar mediante este instrumento. Sus determinaciones, se contendrán en los documentos previstos en los art. 57 a 63 del R.P.U.

2. Asimismo, se atenderán a lo dispuesto, en cuanto a ordenación de sectores y reservas para dotaciones por el Art. 17 de la L.O.U.A.

2. Los Planes Parciales establecerán la ponderación relativa de los usos pormenorizados y tipología edificatoria resultantes de la ordenación que contengan, con referencias igualmente al uso y tipología edificatoria característica, respetando el aprovechamiento urbanístico fijado por el Plan General.

SECCIÓN 3. PLANES ESPECIALES.

Artículo III.1.3.1. Disposiciones Generales.

Texto actual:

1. En desarrollo del Plan General podrán formularse Planes Especiales, estén o no previstos por aquél, para cualquiera de la finalidades establecidas en el art. 84 de la LS.
2. Los Planes Especiales se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones contenidas en el Plan General. La ordenación dada a sus respectivos ámbitos en los planos de Calificación, es meramente indicativa. El Plan Especial deberá respetar en todo caso la estructura general del territorio.
3. Según su finalidad, podrán formularse los siguientes tipos de Planes Especiales.
 - a) De Reforma Interior, cuando tengan por finalidad el señalamiento de las alineaciones, la asignación de los usos, la regulación parcelaria o la compleción de la urbanización, así como cualquier otra análoga que supongan modificación del espacio público o calificación del suelo.
 - b) De Mejora Urbana, cuando tengan por finalidad la reurbanización de áreas urbanas homogéneas, la ordenación detallada y delimitación de los espacios públicos, la programación de obras y proyectos, la definición de las características de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas dirigidas a la mejora de la red de espacios públicos, siempre que no otorguen aprovechamientos urbanísticos no previstos en el Plan General.
 - c) De Protección, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de áreas, la fijación de ordenanzas para la catalogación, la mejora de la edificación, la pormenorización de usos o la ordenación detallada de áreas monumentales, así como cualesquiera otras dirigidas a la protección y mejora de las edificación, al espacio público de los valores ambientales, paisajísticos o productivos del suelo no urbanizable, y de protección de espacios naturales y de yacimientos arqueológicos.
 - d) De Sistemas Generales, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada del sistema, la pormenorización de usos y definición de las compatibilidades de los mismos, la ordenación y programación de obras y proyectos o la ordenación detallada de los bordes del sistema, así como cualquier otra análoga dirigidas al desarrollo de la ordenación de los suelos afectados por el sistema y su entorno.

Texto adaptado:

1. En desarrollo del Plan General podrán formularse Planes Especiales, estén o no previstos por aquél, para cualquiera de la finalidades establecidas en el art. 14 de la L.O.U.A.
2. Los Planes Especiales se ajustarán en su desarrollo a las determinaciones contenidas en el Plan General. La ordenación dada a sus respectivos ámbitos en los planos de Calificación, es meramente indicativa. El Plan Especial deberá respetar en todo caso la estructura general del territorio.
3. Según su finalidad, podrán formularse los siguientes tipos de Planes Especiales.
 - a) De Reforma Interior, cuando tengan por finalidad el señalamiento de las alineaciones, la asignación de los usos, la regulación parcelaria o la compleción de la urbanización, así como cualquier otra análoga que supongan modificación del espacio público o calificación del suelo.
 - b) De Mejora Urbana, cuando tengan por finalidad la reurbanización de áreas urbanas homogéneas, la ordenación detallada y delimitación de los espacios públicos, la programación de obras y proyectos, la definición de las características de la urbanización, así como cualesquiera otras análogas dirigidas a la mejora de la red de espacios públicos, siempre que no otorguen aprovechamientos urbanísticos no previstos en el Plan General.
 - c) De Protección, cuando tengan por finalidad la rehabilitación integrada de áreas, la fijación de ordenanzas para la catalogación, la mejora de la edificación, la pormenorización de usos o la ordenación detallada de áreas monumentales, así como cualesquiera otras dirigidas a la protección y mejora de las edificación, al espacio público de los valores ambientales, paisajísticos o productivos del suelo no urbanizable, y de protección de espacios naturales y de yacimientos arqueológicos.
 - d) De Sistemas Generales, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada del sistema, la pormenorización de usos y definición de las compatibilidades de los mismos, la ordenación y programación de obras y proyectos o la ordenación detallada de los bordes del sistema, así como cualquier otra análoga dirigidas al desarrollo de la ordenación de los suelos afectados por el sistema y su entorno.

e) De Infraestructuras y Servicios, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada de los trazados y características de las redes de infraestructuras y servicios, la programación de obras y proyectos o cualquier otra análoga. En ningún caso estos Planes podrán sustituir a los proyectos de urbanización o de obra civil.

f) De Mejora del Medio Rural, Regeneración del medio Agrícola y Medio Físico, cuando tengan por finalidad la restitución del uso agrícola del agropecuario, la restitución del paisaje, la protección de zonas de especial valor agrícola, así como cualquier otra análoga, dirigidas a la protección y mejora del suelo no urbanizable.

e) De Infraestructuras y Servicios, cuando tengan por finalidad la definición pormenorizada de los trazados y características de las redes de infraestructuras y servicios, la programación de obras y proyectos o cualquier otra análoga. En ningún caso estos Planes podrán sustituir a los proyectos de urbanización o de obra civil.

f) De Mejora del Medio Rural, Regeneración del medio Agrícola y Medio Físico, cuando tengan por finalidad la restitución del uso agrícola del agropecuario, la restitución del paisaje, la protección de zonas de especial valor agrícola, así como cualquier otra análoga, dirigidas a la protección y mejora del suelo no urbanizable.

Artículo III.1.3.2. Determinaciones y Documentos de los P.E.

Texto actual:

1. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación señaladas en el artículo 84 y ss. de la L.S. y los art. 76 y 55 del R.P.U. 2. Las Normas Urbanísticas que contengan los Planes Especiales a que se refiere el art. 84.2.b. anterior habrán de tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 138 de la Ley del Suelo, en cuanto a adaptación de las construcciones al ambiente en que estuvieran situadas.

3. Con los fines, carácter, efectos y tramitación de los Planes Especiales de este artículo podrán dictarse normas especiales para la catalogación, conservación, restauración y mejora de los edificios o conjuntos urbanos y de los elementos o espacios naturales, con expresión de las limitaciones de usos o instalaciones incompatibles con su carácter.

4. Los Planes Especiales de Reforma Interior, contendrán aquellas determinaciones y documentos de los Planes Parciales que sean adecuados a los fines que persigan, a las características de las operaciones previstas y a los usos que se asignen al suelo y como mínimo, los previstos en el artículo 45 R.P.U., salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma. También expresarán el resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración del Plan.

Texto adaptado:

1. Los Planes Especiales contendrán las determinaciones y documentación señaladas en el artículo 19 de la L.O.U.A. y los art. 76 y 55 del R.P.U., o desarrollo reglamentario que lo sustituya.

2. Las Normas Urbanísticas que contengan los Planes Especiales de Protección de recintos y Conjuntos Históricos habrán de tener en cuenta lo dispuesto en el artículo 138 de la Ley del Suelo, en cuanto a adaptación de las construcciones al ambiente en que estuvieran situadas.

3. Con los fines, carácter, efectos y tramitación de los Planes Especiales de este artículo podrán dictarse normas especiales para la catalogación, conservación, restauración y mejora de los edificios o conjuntos urbanos y de los elementos o espacios naturales, con expresión de las limitaciones de usos o instalaciones incompatibles con su carácter.

4. Los Planes Especiales de Reforma Interior, contendrán aquellas determinaciones y documentos de los Planes Parciales que sean adecuados a los fines que persigan, a las características de las operaciones previstas y a los usos que se asignen al suelo y como mínimo, los previstos en el artículo 45 R.P.U., salvo que alguno de ellos fuera innecesario por no guardar relación con la reforma. También expresarán el resultado del trámite de participación pública en el proceso de elaboración del Plan.

SECCIÓN 4. ESTUDIOS DE DETALLE.

Artículo III.1.4.1. Disposiciones Generales.

Texto actual:

1. Para la debida aplicación del Plan General, de los Planes Especiales de Reforma Interior, o de los Planes Parciales,, podrán redactarse cuando fuese necesario, Estudios de Detalle con la exclusiva finalidad de:

a) Establecer alineaciones y rasantes, completando las que ya estuvieren señaladas en el suelo urbano por el Plan General, en las condiciones que estos documentos de ordenación fijen , y reajustar y adaptar las alineaciones y rasantes previstas en los PP y PE, de acuerdo igualmente con las condiciones que al respecto fijen.

La posibilidad de establecer alineaciones y rasantes a través de este instrumento se limitará a las vías de la red de comunicaciones definidas en el Plan cuyas determinaciones sean desarrolladas por aquel.

b) Adaptar o reajustar alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o urbanizable.

En la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones y rasantes del P.G.O.U., P.P. o P.E., no se podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.

c) Ordenar los volúmenes de acuerdo con las especificaciones del Plan General, o con las propias de los P.P. o P.E. en los demás casos, y completar, en su caso, la red de comunicaciones definida en los mismos con aquellas vial interiores que resulten necesarias para proporcionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle.

La ordenación de volúmenes no podrá suponer aumento de ocupación del suelo ni de las alturas máximas de los volúmenes edificables previstos en el Plan, ni incrementar la densidad de población establecida en el mismo, ni alterar el uso exclusivo o predominante asignado por aquel.

Texto adaptado:

1. Para la debida aplicación del Plan General, de los Planes Especiales de Reforma Interior, o de los Planes Parciales, en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, y con el objeto de complementar o adaptar algunas determinaciones del planeamiento en áreas de suelos urbanos de ámbito reducido, podrán redactarse cuando fuese necesario, Estudios de Detalle.

Los estudios de Detalle podrán:

a) Establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por los Planes Generales de Ordenación Urbanística, Parciales de Ordenación o Planes Especiales, la ordenación de los volúmenes, el trazado local del viario secundario y la localización del suelo dotacional público.

b) Fijar las alineaciones y rasantes de cualquier viario, y reajustarlas, así como las determinaciones de ordenación referidas en la letra anterior, en caso de que estén establecidas en dichos instrumentos de planeamiento.

2. Los Estudios de Detalle en ningún caso podrán:

a) Modificar el uso urbanístico del suelo, fuera de los límites del apartado anterior.

b) Incrementar el aprovechamiento urbanístico.

c) Suprimir o reducir el suelo dotacional público, o afectar negativamente a su funcionalidad, por disposición inadecuada de su superficie.

d) Alterar las condiciones de la ordenación de los terrenos o construcciones colindantes.

Artículo III.1.4.2. Determinaciones y documentos del E.D.

Texto actual:

Texto adaptado:

Los Estudios de Detalle contendrán las determinaciones y la documentación expresados en el Art. 91 de la L.S. y 66 del R.P.U.

Los Estudios de Detalle tendrán el objeto, contenidos, determinaciones y documentación expresados en los Arts. 15 de la L.O.U.A. y 66 del R.P.U.

SECCIÓN 5. PROYECTOS DE URBANIZACION.

Artículo III.1.5.1. Disposiciones Generales.

Texto actual:

1 Los Proyectos de Urbanización son proyectos de obras cuya finalidad es llevar a la práctica en suelo urbano, las determinaciones correspondientes al planeamiento general y, en suelo urbanizable, la realización material de las propias de los Plánes Parciales.

2. Los Proyectos de Urbanización constituirán, en todo caso, instrumentos para el desarrollo de todas las determinaciones que el Plan prevea en cuanto a las obras de urbanización, tales como vialidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, jardinería y otras análogas.

Los Proyectos de Urbanización deberán detallar y programar las obras con la precisión necesaria para que puedan ser ejecutadas por técnicos distintos de, autor del proyecto.

3. Con independencia de los Proyectos de Urbanización, podrán redactarse y aprobarse, conforme a la normativa del ente interesado, proyectos de obras ordinarias que no tengan por objeto desarrollar integralmente el conjunto de determinaciones de un Plan de Ordenación.

4. Los Proyectos de Urbanización no podrán modificar las determinaciones sobre ordenación, régimen del suelo o de la edificación del planeamiento que desarrollen, sin perjuicio de que puedan efectuar las adaptaciones de detalle exigidas por las características del suelo y subsuelo en la ejecución material de las obras.

5. Cuando la adaptación de detalle suponga alteración de las determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo o de la edificación de los predios afectados por el proyecto, deberán aprobarse previa o simultáneamente la correspondiente modificación del Plan.

Texto adaptado:

Artículo III.1.5.2. Determinaciones y Documentación del P.U.

Texto actual:

Los Proyectos de Urbanización contendrán a las determinaciones y documentación exigida en el Art. 92 de la L.S. y Art. 69 y 70 del R.P.U.

Texto adaptado:

Los Proyectos de Urbanización se atenderán a las determinaciones, limitaciones y documentación exigida en el Art. 98 de la L.O.U.A. y los Art. 69 y 70 del R.P.U.

SECCIÓN 6. NORMAS ESPECIALES DE PROTECCION.**Artículo III.1.6.1. Normas especiales de protección.****Texto actual:**

Al amparo de lo previsto en el artículo 78.3 del R.P.U., cuando el cumplimiento de los objetivos generales del Plan General en materia de conservación y mejora de los edificios o conjuntos urbanos y de los elementos o espacios naturales, no requiera, la redacción de Planes Especiales o, en otro caso, como complemento de estos y de las presentes Normas Urbanísticas, podrán dictarse Normas Especiales de Protección, dirigidas a desarrollar o completar la regulación particularizada de los usos y clases de obras admisibles y de los requisitos específicos de tramitación de licencias. Estas Normas incorporarán, en su caso, los catálogos de los edificios o elementos afectados.

Texto adaptado:**SECCIÓN 7. ORDENANZAS ESPECIALES.****Artículo III.1.7.1. Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización.****Texto actual:**

A los efectos de estas Normas, se consideran Ordenanzas Especiales, todas aquellas disposiciones de carácter general y competencia ordinaria municipal que regulen aspectos determinados relacionados con la aplicación del planeamiento urbanístico y usos de suelo, las actividades, las obras y los edificios, tanto las que se dicten en cumplimiento de lo dispuesto en el Plan General, como complemento del mismo, como las que apruebe el Ayuntamiento en el ejercicio de las competencias que la legislación le otorga.

Texto adaptado:

El Ayuntamiento de Arcos de la Frontera podrá formular, de forma complementaria a la ordenación urbanística establecida por el Plan General y sus instrumentos de planeamiento de desarrollo, Ordenanzas Municipales de Edificación y Urbanización con el objeto, contenidos y forma de aprobación establecidos en los Arts. 23, 24 y 25 de la L.O.U.A.

SECCIÓN 8. CATÁLOGOS**Artículo III.1.8.1. Catálogos .**

Texto actual:

1. Cuando los Planes Especiales o las Normas Especiales de Protección contuviesen determinaciones relativas a la conservación, mejora o, en general, especial protección de edificios, monumentos, jardines, parques naturales, paisajes u otros bienes concretos, estos se relacionarán en el correspondiente Catálogo que se formará y aprobará simultáneamente con el Plan.

2. Los Catálogos registrarán los datos necesarios, literarios y gráficos, para la identificación individualizable de los bienes inscritos y reflejarán en la inscripción las condiciones de protección que a cada uno de ellos le corresponda por aplicación del Plan que complementan.

Texto adaptado:**CAPÍTULO 2. INSTRUMENTOS DE GESTIÓN****Artículo III.2.1. Actuaciones mediante unidades de ejecución.****Texto actual:**

La ejecución del planeamiento urbanístico se realizará mediante las unidades de ejecución que se delimiten dentro de cada área de reparto, salvo en los supuestos de actuaciones asistemáticas en suelo urbano y cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos.

Texto adaptado:

La ejecución del planeamiento urbanístico se realizará mediante las unidades de ejecución que se delimiten dentro de cada área de reparto, salvo en los supuestos de actuaciones asistemáticas en suelo urbano y cuando se trate de ejecutar directamente los sistemas generales o alguno de sus elementos.

Las características, requisitos y delimitación, en su caso, de las unidades de ejecución se registrarán por lo dispuesto en el Art. 105 y siguientes de la L.O.U.A., por la ordenación establecida en el Plan General y su Adaptación Parcial.

Artículo III.2.2. Sistemas de Actuación.**Texto actual:**

1. El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación, atendiendo a las determinaciones que al respecto señale el presente plan y cuando este no lo indicase, lo fijará según las circunstancias que concurren.

2. Los sistemas de actuación definidos por la legislación urbanística aplicable son: compensación, cooperación o expropiación.

Texto adaptado:

1. El Ayuntamiento elegirá el sistema de actuación, atendiendo a las determinaciones que al respecto señale el presente plan y cuando este no lo indicase, lo fijará según las circunstancias que concurren, en los términos establecidos en los Art. 107 y siguientes de la L.O.U.A.

2. Los sistemas de actuación definidos por la legislación urbanística aplicable son: compensación, cooperación o expropiación.

Artículo III.2.3. Sistema de Compensación.

Texto actual:

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de la unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50.3 del R.G.U., realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.
2. El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de ejecución se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística, sus reglamentos y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas.

Texto adaptado:

1. El sistema de compensación tiene por objeto la gestión y ejecución de la urbanización de la unidad de ejecución por los mismos propietarios del suelo comprendidos en su perímetro, con solidaridad de beneficios y cargas. A tal fin, estos propietarios aportan los terrenos de cesión obligatoria, sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 50.3 del R.G.U., realizan a su costa la totalidad de las obras de urbanización y se constituyen en Junta de Compensación repartiendo todas las cargas y beneficios que pueda reportar la actuación.
2. El procedimiento de compensación, que se entenderá iniciado con la aprobación definitiva de la delimitación de la unidad de ejecución se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística, sus reglamentos y por cuanto fuese de aplicación de las presentes Normas.
3. En todo caso, el sistema de compensación se desarrollará de acuerdo a lo establecido en los Arts. 129 y siguientes de la L.O.U.A.

Artículo III.2.4. Sistema de Cooperación.

Texto actual:

1. En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización.
2. La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma y plazos señalados por las Leyes, sus Reglamentos y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.
3. El incumplimiento del pago de las cuotas de urbanización, que ponga en peligro el éxito que la gestión, podría dar lugar, en último caso, a la expropiación por el Ayuntamiento de los terrenos afectados al cumplimiento de las cuotas con pérdida del derecho al aprovechamiento, previa audiencia al interesado, justipreciando los terrenos a su valor inicial.
4. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria de

Texto adaptado:

1. En el sistema de cooperación los propietarios del suelo comprendido en la unidad de ejecución aportan el suelo de cesión obligatoria y el Ayuntamiento ejecuta las obras de urbanización.
2. La totalidad de los costes de urbanización será a cargo de los propietarios afectados y se exigirá por el Ayuntamiento en la forma y plazos señalados por las Leyes, sus Reglamentos y, en lo que resulte de aplicación, por lo señalado en las presentes Normas.
3. El incumplimiento del pago de las cuotas de urbanización, que ponga en peligro el éxito que la gestión, podría dar lugar, en último caso, a la expropiación por el Ayuntamiento de los terrenos afectados al cumplimiento de las cuotas con pérdida del derecho al aprovechamiento, previa audiencia al interesado, justipreciando los terrenos a su valor inicial.
4. La aplicación del sistema de cooperación exige la reparcelación de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución, salvo que ésta sea innecesaria de

conformidad con lo previsto en el artículo 73 del R.G.U.

conformidad con lo previsto en el artículo 73 del R.G.U.
5. En todo caso, el sistema de compensación se desarrollará de acuerdo a lo establecido en los Arts. 123 y siguientes de la L.O.U.A.

Artículo III.2.5. Sistema de Expropiación.

Texto actual:

1. En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de una unidad de ejecución previamente delimitada y ejecuta en ellas las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento. Se utilizarán como formas de gestión las que permita la legislación del Régimen Local y urbanística y resulten conforme a los fines de urbanización y edificación previstos en el planeamiento, pudiendo el Ayuntamiento promover modalidades asociativas con otras Administraciones públicas o particulares.
2. El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística, y cuanto resulte de aplicación de las presentes Normas.

Texto adaptado:

1. En el sistema de expropiación, la Administración actuante adquiere el suelo y otros bienes comprendidos dentro de una unidad de ejecución previamente delimitada y ejecuta en ellas las actuaciones urbanísticas correspondientes conforme al planeamiento. Se utilizarán como formas de gestión las que permita la legislación del Régimen Local y urbanística y resulten conforme a los fines de urbanización y edificación previstos en el planeamiento, pudiendo el Ayuntamiento promover modalidades asociativas con otras Administraciones públicas o particulares.
2. El sistema de expropiación se regirá por lo dispuesto en la legislación urbanística, (Arts. 114 y siguientes de la L.O.U.A.) y cuanto resulte de aplicación de las presentes Normas.

CAPÍTULO 3. PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO

Artículo III.3.1. Adquisición de facultades urbanísticas.

Texto actual:

1. Las facultades urbanísticas las adquirirán los propietarios del suelo en función del cumplimiento de los deberes establecidos por la legislación urbanística y el Plan General de acuerdo con los plazos, que se entenderán de caducidad y los requisitos establecidos por este último.
2. Los propietarios de terrenos incluidos en alguna unidad de ejecución de iniciativa privada están obligados a los efectos de incorporarse al proceso urbanizador a la presentación, dentro de los plazos fijados, tanto de la figura de planeamiento, en el caso de que el Plan General lo establezca, como de los Proyectos de Urbanización y de Compensación correspondiente.

Texto adaptado:

1. Las facultades urbanísticas las adquirirán los propietarios del suelo en función del cumplimiento de los deberes establecidos por la legislación urbanística y el Plan General de acuerdo con los plazos, que se entenderán de caducidad y los requisitos establecidos por este último. A este respecto, el Art.49 de la L.O.U.A. establece los principios generales del régimen urbanístico del derecho de propiedad del suelo. En el Art. 50 se establecen los derechos que corresponden a la propiedad para cada clase y categoría de suelo, que se vinculan (Art. 51.2) al cumplimiento de los correspondientes deberes recogidos en el Art. 51.
2. Los propietarios de terrenos incluidos en alguna unidad de ejecución de iniciativa privada están

3. Los Planes Parciales y Planes Especiales de Reforma Interior previstos por el Plan General, podrán establecer su desarrollo por fases, en función de su Plan de Etapas respectivo. En estos supuestos, el plazo de ejecución máximo previsto para la totalidad de las etapas no podrá exceder del establecido, con carácter unitario, en la ficha correspondiente del Programa de Actuación.

4. Los propietarios de suelo urbano no incluidos en ninguna unidad de ejecución adquieren con la aprobación definitiva del Plan General su derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente.

obligados a los efectos de incorporarse al proceso urbanizador a la presentación, dentro de los plazos fijados, tanto de la figura de planeamiento, en el caso de que el Plan General lo establezca, como de los Proyectos de Urbanización y de Compensación correspondiente.

3. Los Planes Parciales y Planes Especiales de Reforma Interior previstos por el Plan General, podrán establecer su desarrollo por fases, en función de sus condiciones respectivas de programación. En estos supuestos, el plazo de ejecución máximo previsto para la totalidad de las etapas no podrá exceder del establecido, con carácter unitario, en la ficha correspondiente del Programa de Actuación.

4. Los propietarios de suelo urbano no incluidos en ninguna unidad de ejecución adquieren con la aprobación definitiva del Plan General su derecho al aprovechamiento urbanístico correspondiente en los términos de la ley.

Artículo III.3.2. Derecho a urbanizar.

Texto actual:

1: Los propietarios de terrenos de cualquier unidad de ejecución, tanto de iniciativa pública como privada, sólo adquirirán el derecho a urbanizar con la aprobación definitiva del Proyecto . de Urbanización y del Proyecto de Reparcelación o de Compensación según el sistema de actuación sea el de cooperación o de compensación respectivamente.

1. En los supuestos de unidades de ejecución de iniciativa privada, los propietarios están obligados a presentar la figura del planeamiento que, en su caso, el Plan establezca, a constituirse, si fuese necesario, en Junta de Compensación, y en presentar los proyectos de Urbanización y de Compensación, en los plazos expresamente marcados en el Programa de Actuación. En el caso de propietario único o comunidad proindiviso, el plazo marcado en la ficha correspondiente para la constitución de la Junta de Compensación no será computable, entendiéndose que los Proyectos de Urbanización y de Compensación deben presentarse en el plazo marcado pero computándose desde el acuerdo municipal de no necesidad de constitución de la Junta de Compensación.

Texto adaptado:

Artículo III.3.3. Presentación y tramitación de la documentación urbanística.

Texto actual:

A fin de garantizar la correcta ejecución del planeamiento. de iniciativa particular, se establecen las siguientes normas para presentación y tramitación de los documentos urbanísticos exigibles:

1. En las unidades que se establece la necesidad de presentar alguna figura de planeamiento, esta deberá ser presentada, preferiblemente, en el Registro Municipal al menos por los propietarios que representen el sesenta por ciento (60%) del ámbito de dicha unidad, dentro del plazo establecido en su respectiva ficha.

2. El contenido de estos planeamientos así como de cualquier otra documentación exigida deberá ser conforme a la Ley, a las determinaciones establecidas por el planeamiento de rango superior y los criterios técnicos municipales basados en las normas referidas.

3. Cuando las determinaciones exigidas o, cualquier otra documentación que se presente en el curso de la tramitación, fuese incompleta o no ajustada a lo dispuesto en el punto anterior, se devolverá a los promotores para que la completen o subsanen. Esta devolución reanudará el cómputo de los plazos fijados por estas normas para la presentación de la documentación correspondiente.

Así mismo, y en el caso de que durante la tramitación del documento se estimara necesario introducir modificaciones a la documentación técnica, se devolverá a los interesados para su subsanación debiendo realizarse en el plazo que para ello le otorgue el Ayuntamiento y que no podrá ser superior en ningún caso a seis (6) meses.

Artículo III.3.4. Derecho al aprovechamiento urbanístico.**Texto actual:**

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico sólo se adquirirá mediante la acreditación del cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos repectivos marcados para cada una de las Unidades de Ejecución en las correspondientes fichas del Programa de Actuación.

2. El acuerdo de aprobación del Proyecto de Compensación o de Reparcelación determinará el deber de cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a dotaciones públicas, del porcentaje equivalente al quince por ciento (15%) del aprovechamiento urbanístico de la unidad, así como, en su caso, a los excesos de aprovechamiento

Texto adaptado:

1. El derecho al aprovechamiento urbanístico sólo se adquirirá mediante la acreditación del cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos repectivos marcados para cada una de las Unidades de Ejecución en las correspondientes fichas del Programa de Actuación.

2. El acuerdo de aprobación del Proyecto de Compensación o de Reparcelación determinará el deber de cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a dotaciones públicas, del porcentaje equivalente al quince por ciento (10%) del aprovechamiento urbanístico de la unidad, así como, en su caso, a los excesos de aprovechamiento

existentes, si estos no se destinaran a compensar a otros propietarios. Estas cesiones deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento en pleno dominio libres de cargas y gravámenes en el plazo de dos meses desde la aprobación del Proyecto. correspondiente.

3. La solicitud de certificación acreditativa del cumplimiento de estos deberes se solicitará una vez cumplidos estos, dentro de los plazos establecido para la finalización de las obras de urbanización, debiendo justificarse con la documentación pertinente que garantice tanto el haber realizado todas las cesiones previstas como, mediante certificado de técnico competente, el haber concluido las obras de urbanización de acuerdo al proyecto de urbanización aprobado definitivamente.

4. El Ayuntamiento sólo procederá a la recepción de las obras de urbanización, si previamente, y para aquellos casos en que así se disponga en el Plan General, o se acuerde posteriormente, se hubiese constituido una Entidad Urbanística de Conservación.

existentes, si estos no se destinaran a compensar a otros propietarios. Estas cesiones deberán inscribirse en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento en pleno dominio libres de cargas y gravámenes en el plazo de dos meses desde la aprobación del Proyecto. correspondiente.

3. La solicitud de certificación acreditativa del cumplimiento de estos deberes se solicitará una vez cumplidos estos, dentro de los plazos establecido para la finalización de las obras de urbanización, debiendo justificarse con la documentación pertinente que garantice tanto el haber realizado todas las cesiones previstas como, mediante certificado de técnico competente, el haber concluido las obras de urbanización de acuerdo al proyecto de urbanización aprobado definitivamente.

4. El Ayuntamiento sólo procederá a la recepción de las obras de urbanización, si previamente, y para aquellos casos en que así se disponga en el Plan General, o se acuerde posteriormente, se hubiese constituido una Entidad Urbanística de Conservación.

Artículo III.3.5. Derecho a edificar.

Texto actual:

1. El derecho a edificar para los terrenos incluidos en alguna unidad de ejecución sólo se adquirirá con la certificación municipal del cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización en los plazos respectivamente señalados.

2. Este derecho se extinguirá si no se solicitara licencia para todos y cada uno de los solares incluidos en la Unidad dentro del plazo máximo señalado en las fichas correspondientes del Programa de Actuación.

3. Para aquellos terrenos clasificados como suelo urbano y no incluidos en ninguna unidad de ejecución el plazo máximo para la presentación de solicitud de licencia será de dos (2) años desde la publicación en el **BOJA** de la Resolución de Aprobación Definitiva del Plan General.

Así mismo, y para aquellos solares o fincas declaradas en ruinas o con Licencia de demolición, el plazo máximo para solicitar licencia de obras será, de dieciocho (18) meses desde suscripción en el registro Municipal de Solares y Terrenos sin edificar.

Texto adaptado:

Artículo III.3.6. Incumplimientos.

Texto actual:

1. El incumplimiento de los plazos señalados en el Programa de Actuación así como de las disposiciones al respecto contenidas en estas Normas supondrán automáticamente la pérdida o reducción de los derechos de los propietarios de acuerdo con lo dispuesto en el **R.D.L.** 1/92 de 26 de Julio, Texto Refundido del Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
2. Si se hubiese determinado un sistema de gestión privada transcurridos los plazos fijados el Ayuntamiento podrá sustituir el sistema por otro de gestión pública, garantizándose a los propietarios no responsables del incumplimiento los derechos vinculados a la ejecución del planeamiento o la revaloración urbanística para los supuestos de expropiación como sistema de actuación.

Texto adaptado:

1. El incumplimiento de los plazos señalados en el Programa de Actuación así como de las disposiciones al respecto contenidas en estas Normas facultará a la administración actuante para poner en práctica las medidas de cambio de sistema de actuación o ejecución por sustitución previstos en el Art. 89 de la L.O.U.A.
2. Si se hubiese determinado un sistema de gestión privada transcurridos los plazos fijados el Ayuntamiento podrá sustituir el sistema por otro de gestión pública, garantizándose a los propietarios no responsables del incumplimiento los derechos vinculados a la ejecución del planeamiento o la revaloración urbanística para los supuestos de expropiación como sistema de actuación.

CAPÍTULO 4. VALORACIONES

Artículo III.4.1. Valoración y grado de adquisición de facultades urbanísticas.

Texto actual:

1. El valor del suelo se calcula en función de la consolidación gradual de facultades urbanísticas, siendo su régimen el contenido en el Título II de la L.S. Estos criterios de valoración se aplicarán a todas las expropiaciones de suelo que se lleven a cabo por el Ayuntamiento u otra Administración competente, tanto si se enmarcan en el ámbito de la ejecución del planeamiento urbanístico como si tienen su amparo en cualquier otra normativa.

Texto adaptado:

1. El valor del suelo y de las edificaciones se calculará de acuerdo a lo dispuesto en el Título III de la Ley 8/2007 de 22 de Mayo de suelo, en función de la situación básica del suelo, de acuerdo a su Art. 12, y al Art. 21 en el caso de valoración de inmuebles.
2. Estos criterios de valoración se aplicarán a todas las expropiaciones de suelo que se lleven a cabo por el Ayuntamiento u otra Administración competente, tanto si se enmarcan en el ámbito de la ejecución del planeamiento urbanístico como si tienen su amparo en cualquier otra normativa, así como los demás supuestos contemplados en el Art. 20 de la Ley de Suelo.

Artículo III.4.2. Criterios de valoración de los terrenos según la clase de suelo.

Texto actual:

1. El suelo no urbanizable y el urbanizable no programado que cuente con Programa de Actuación Urbanística se tasarán con arreglo al valor inicial.

Texto adaptado:

1. Las valoraciones de suelo se efectuarán de acuerdo a lo dispuesto en el Título III de la Ley 8/2007 de 22 de Mayo de suelo.

2. El suelo urbanizable programado que no cuente con el planeamiento de desarrollo preciso, según la legislación urbanística aplicable, se tasaré agregando al valor inicial del terreno el 25 por 100 del coste estimado de su futura urbanización con arreglo a las normas del plan correspondiente o, en su defecto, del coste de la conversión del terreno en solar.

3. El suelo urbano cuya ordenación detallada no se contuviera en el planeamiento general. vigente al tiempo de practicarse la valoración, se tasaré con arreglo al planeamiento anterior, salvo que el valor así obtenido exceda del correspondiente al 50 por 100 del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación por su titular conforme al nuevo planeamiento, en cuyo supuesto se aplicará el valor del citado porcentaje.

4. La valoración de los terrenos urbanos y urbanizables respecto de los que se hubieran completado su ordenación urbanística se hará de conformidad con su valor urbanístico.

CAPÍTULO 5. LICENCIAS

Artículo III.5.1. Competencia Municipal.

Texto actual:

La competencia municipal en materia de intervención del uso del suelo tiene por objeto comprobar la conformidad de las distintas actuaciones a la legislación y al planeamiento aplicables, así como restablecer, en su caso, la ordenación infringida.

Texto adaptado:

Artículo III.5.2. Actividades Sujetas a Licencia Urbanística.

Texto actual:

Estarán sujetas a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, las actividades relacionadas en el art.242 de la L.S. y Art.1 del R.D.U.

Texto adaptado:

Estarán sujetas a previa licencia, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes con arreglo a la legislación específica aplicable, las actividades relacionadas en el Art. 169 de la L.O.U.A. y Art.1 del R.D.U.

Artículo III.5.3. Clases de Licencias Urbanísticas.

Texto actual:

Texto adaptado:

Las licencias urbanísticas pueden ser:

1. De obras de Nueva Planta.
2. De obras de Ampliación, Modificación o Reforma.
3. De Uso o Cambio de uso.
4. De Demolición.
5. De Urbanización.
6. De otras Actuaciones.

A) LICENCIAS DE OBRAS DE NUEVA PLANTA.

Comprenderán:

1. Obras de construcción de edificaciones de todas clases.
2. Obras de construcción de instalaciones de todas clases, particulares o concesionarios de servicios públicos o de la Administración.

B) LICENCIAS DE OBRAS DE AMPLIACION, MODIFICACION O REFORMA.

Comprenderán:

1. Obras de Ampliación de edificios e instalaciones de toda clase existente.
2. Obras de Modificación o Reforma que afecten a la estructura de los edificios e instalaciones de toda clase existente.
3. Obras de Modificación del aspecto exterior de las edificaciones e instalaciones de toda clase..
4. Obras de Modificación de las disposiciones interiores de las edificaciones cualquiera que sea su uso.

C) LICENCIA DE USO O CAMBIO DE USO.

Comprenderán:

1. La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones de todas clases.
2. El uso del suelo sobre las edificaciones e instalaciones de todas clases.
3. La modificación del uso de las edificaciones e instalaciones de todas clases.

D) LICENCIA DE DEMOLICIÓN.

Comprenderán:

1. La Demolición de edificaciones de todas clases, salvo en los casos declarados de ruina inminente (donde puede solicitarse posteriormente, tras la inspección de los SS.TT.MM.).
2. La Demolición de instalaciones de toda clase.

E) LICENCIAS DE URBANIZACION.

Comprenderán:

1. Las parcelaciones urbanísticas.
2. Las obras de instalaciones de servicios públicos.
3. Los movimientos de tierra tales como desmontes, salvo que tales actos estén detallados y programados como obras a ejecutar en un proyecto de urbanización, de obra ordinaria o de edificación, aprobado o autorizado.
4. Las instalaciones subterráneas destinadas a aparcamientos, actividades industriales, mercantiles o

profesionales, servicios públicos o cualquier otro tipo de uso a que se destine el subsuelo..

F) OTRAS.

Comprenderán:

1. Colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública.
2. Obras de cerramiento de solares, vallas, cercado de terrenos, etc...
3. Instalación de grúas - torre en las edificaciones.
4. La tala de árboles integrados en masas arbóreas.
5. Las actividades mineras o de extracción de áridos.

En el caso de solicitud de licencias para cercado de terrenos, ésta podrá denegarse si existe en el área riesgo claro de formación de núcleo de población o parcelación urbanística.

Artículo III.5.4. Competencia y procedimiento para otorgar las licencias.

Texto actual:

La competencia para otorgar las licencias corresponde al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos en la Ley.

1. SOLICITUD DE LICENCIAS:

Las solicitudes se formularán, en su caso, en el impreso oficial correspondiente, dirigidas a la Alcaldía suscritas por el interesado o por la persona que legalmente le represente, con las siguientes indicaciones:

- Nombre, apellidos, domicilio, teléfono, circunstancias personales y datos del documento nacional del interesado, cuando se trate de personas físicas; razón social, número de identificación fiscal, cuando el solicitante sea una persona jurídica, datos de inscripción en el registro público y domicilio.
- Nombre, apellidos, domicilio, teléfono, circunstancias personales, datos del documento nacional de identidad y calidad en que obra el firmante, cuando actúe en representación.
- Situación, superficie y pertenencia de la finca e indole de la actividad, obra o instalación para la que se solicita la licencia.
- Las demás circunstancias que , según el objeto de la licencia solicitada, se establecen en los artículos siguientes.
- Lugar y fecha.
- Salvo en los casos expresamente exceptuados, las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento.
- Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos que, según la naturaleza de la licencia, se determinen en los párrafos siguientes, y en todo caso se adjuntará recibo acreditativo de haber satisfecho el

Texto adaptado:

La competencia para otorgar las licencias corresponde al Ayuntamiento, salvo en los casos previstos en la Ley.

El procedimiento de otorgamiento de las licencias urbanísticas se regirá, en todo caso, por lo dispuesto en el Art. 172 de la L.O.U.A. , con los siguientes requisitos:

1. SOLICITUD DE LICENCIAS:

Las solicitudes se formularán, en su caso, en el impreso oficial correspondiente, dirigidas a la Alcaldía suscritas por el interesado o por la persona que legalmente le represente, con las siguientes indicaciones:

- Nombre, apellidos, domicilio, teléfono, circunstancias personales y datos del documento nacional del interesado, cuando se trate de personas físicas; razón social, número de identificación fiscal, cuando el solicitante sea una persona jurídica, datos de inscripción en el registro público y domicilio.
- Nombre, apellidos, domicilio, teléfono, circunstancias personales, datos del documento nacional de identidad y calidad en que obra el firmante, cuando actúe en representación.
- Situación, superficie y pertenencia de la finca e indole de la actividad, obra o instalación para la que se solicita la licencia.
- Las demás circunstancias que , según el objeto de la licencia solicitada, se establecen en los artículos siguientes.
- Lugar y fecha.
- Salvo en los casos expresamente exceptuados, las solicitudes de licencia se presentarán en el Registro General del Ayuntamiento.

importe de las tasas municipales correspondientes.

2. DOCUMENTACION QUE DEBE ACOMPAÑAR A LAS SOLICITUDES DE LICENCIA:

- Obras Menores: Documentación escrita y gráfica en la que se describa suficientemente las obras, indicando su extensión y situación.

- Obras Mayores: Nueva planta, reformas y ampliaciones, proyecto redactado por técnico competente y visado por los Colegios Profesionales correspondientes:

a) Deberán figurar planos de emplazamiento, a escalas 1/500 ó 1/1000, indicándose la situación de la finca, respecto a las vías públicas, edificaciones colindantes, arbolado existente, etc..., y plano del solar acotado a escala 1:200.

b) Justificación urbanística.

c) Justificación del cumplimiento de la legislación y normativa vigente, condiciones acústicas, protección contra incendios, aislamiento térmico, etc... En los proyectos de derribo de edificaciones, suficiente documentación gráfica, fotografías, etc., del estado de la edificación que se pretende demoler.

d) Para los movimientos de tierra: planos de emplazamiento topográficos y de perfiles necesarios para apreciar el volumen y características de las obras a realizar. Indicando las medidas de protección de colindantes, etc.

- Con las solicitudes de licencia se acompañarán los documentos que, según la naturaleza de la licencia, se determinen en los párrafos siguientes, y en todo caso se adjuntará recibo acreditativo de haber satisfecho el importe de las tasas municipales correspondientes.

2. DOCUMENTACION QUE DEBE ACOMPAÑAR A LAS SOLICITUDES DE LICENCIA:

- Obras Menores: Documentación escrita y gráfica en la que se describa suficientemente las obras, indicando su extensión y situación.

- Obras Mayores: Nueva planta, reformas y ampliaciones, proyecto redactado por técnico competente y visado por los Colegios Profesionales correspondientes:

a) Deberán figurar planos de emplazamiento, a escalas 1/500 ó 1/1000, indicándose la situación de la finca, respecto a las vías públicas, edificaciones colindantes, arbolado existente, etc..., y plano del solar acotado a escala 1:200.

b) Justificación urbanística.

c) Justificación del cumplimiento de la legislación y normativa vigente, condiciones acústicas, protección contra incendios, aislamiento térmico, etc... En los proyectos de derribo de edificaciones, suficiente documentación gráfica, fotografías, etc., del estado de la edificación que se pretende demoler.

d) Para los movimientos de tierra: planos de emplazamiento topográficos y de perfiles necesarios para apreciar el volumen y características de las obras a realizar. Indicando las medidas de protección de colindantes, etc.

Artículo III.5.5. Régimen legal en la concesión de las licencias.

Texto actual:

1. RESOLUCION DE LAS LICENCIAS:

En todo expediente de concesión de licencia constará informe técnico y jurídico.

La Administración Municipal otorgará o denegará la licencia a la vista de la Legislación vigente y de cuantos datos e informes obren en el expediente administrativo, contra su resolución no cabrá otro recurso que el Jurisdiccional, previo el de reposición.

Toda resolución que otorgue o deniegue licencia, deberá ser motivada.

Las licencias se deberán otorgar con sujeción a lo dispuesto en el presente Plan General respecto a la clase de suelo y destino, y a las condiciones de aprovechamiento, edificabilidad y uso previsto en las

Texto adaptado:

1. RESOLUCION DE LAS LICENCIAS:

En todo expediente de concesión de licencia constará informe técnico y jurídico.

La Administración Municipal otorgará o denegará la licencia a la vista de la Legislación vigente y de cuantos datos e informes obren en el expediente administrativo, contra su resolución no cabrá otro recurso que el Jurisdiccional, previo el de reposición.

Toda resolución que otorgue o deniegue licencia, deberá ser motivada.

Las licencias se deberán otorgar con sujeción a lo dispuesto en el presente Plan General respecto a la clase de suelo y destino, y a las condiciones de aprovechamiento, edificabilidad y uso previsto en las

mismas y en la legislación específica que, en su caso, les sea aplicable.

Cuando la obra o edificación requiera la previa urbanización y los terrenos de cesión obligatoria y gratuita no se hubieran entregado a la Administración, no puede otorgarse la Licencia de edificación hasta que se cumplan los deberes de cesión de terrenos y costeamiento de la urbanización que legalmente procedan, sin perjuicio de lo previsto en los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. CONTENIDO DE LA LICENCIA:

Se entienden contenidas en la licencia la calificación y las principales condiciones urbanísticas que afectan a la solicitud de licencia.

Los titulares de licencia deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas, y, además el contenido implícito que es el definido por las condiciones urbanísticas vigentes.

No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas, especialmente en lo relativo a localización, destino, ordenación de su entorno, en el silencio, o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso, el promotor, empresario o el técnico director de las obras podrán dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de información.

A la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado, con el sello de la Corporación, que la obra o instalaciones autoriza.

3. PLAZOS:

Las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades autorizadas dentro de dicho plazo. También caducarán automáticamente las licencias, cuando se interrumpa por más de seis meses la obra o actividad amparada por la licencia. Se entenderá que no se ha iniciado la obra o que la misma se halla paralizada, siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra que reste por ejecutar. Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrá prorrogarse una vez el plazo, de seis meses por otro de igual duración.

En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro de los dos años siguientes a la fecha de concesión de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por otros 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

4. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA:

La licencia de obra obliga a su titular sin perjuicio de

mismas y en la legislación específica que, en su caso, les sea aplicable.

Cuando la obra o edificación requiera la previa urbanización y los terrenos de cesión obligatoria y gratuita no se hubieran entregado a la Administración, no puede otorgarse la Licencia de edificación hasta que se cumplan los deberes de cesión de terrenos y costeamiento de la urbanización que legalmente procedan, sin perjuicio de lo previsto en los artículos 40 y 41 del Reglamento de Gestión Urbanística.

2. CONTENIDO DE LA LICENCIA:

Se entienden contenidas en la licencia la calificación y las principales condiciones urbanísticas que afectan a la solicitud de licencia.

Los titulares de licencia deberán respetar el contenido expreso de las cláusulas de las mismas, y, además el contenido implícito que es el definido por las condiciones urbanísticas vigentes.

No podrá justificarse la vulneración de las disposiciones legales, Normas Urbanísticas, especialmente en lo relativo a localización, destino, ordenación de su entorno, en el silencio, o insuficiencia del contenido de la licencia. En cualquier caso, el promotor, empresario o el técnico director de las obras podrán dirigirse al Ayuntamiento en solicitud de información.

A la licencia se unirá, como expresión gráfica de su contenido, un ejemplar del proyecto aprobado, con el sello de la Corporación, que la obra o instalaciones autoriza.

3. PLAZOS:

Las licencias caducan a los seis meses de su otorgamiento si no se inician las obras o actividades autorizadas dentro de dicho plazo. También caducarán automáticamente las licencias, cuando se interrumpa por más de seis meses la obra o actividad amparada por la licencia. Se entenderá que no se ha iniciado la obra o que la misma se halla paralizada, siempre que durante el citado plazo de seis meses la actividad constructiva sea inferior al 15% de la obra que reste por ejecutar. Por causa plenamente justificada, a juicio del Ayuntamiento, podrá prorrogarse una vez el plazo, de seis meses por otro de igual duración.

En todo caso las obras deberán quedar terminadas dentro de los dos años siguientes a la fecha de concesión de la licencia, pudiéndose prorrogar este plazo por otros 12 meses, transcurridos los cuales la licencia caducará automáticamente y será necesario iniciar de nuevo el expediente de concesión de licencia.

4. OBLIGACIONES DEL TITULAR DE LA LICENCIA:

La licencia de obra obliga a su titular sin perjuicio de los demás deberes señalados en la ordenanza a lo

los demás deberes señalados en la ordenanza a lo siguiente:

- a) Satisfacer cuantos gastos se ocasionen a la Administración Municipal como consecuencia de las actividades autorizadas en ella.
- b) Construir o reponer la acera frontera a la finca, dentro del plazo de conclusión de la obra.
- c) Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, alcorques, parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicio, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.
- d) Instalar y mantener en buen estado de conservación la valla de precaución durante el tiempo de duración de las obras.

Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la Administración Municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitantes habrá de depositar o de garantizar con aval bancario previamente a la concesión de la licencia.

Artículo III.5.6. Licencias en Suelo Urbano.

Texto actual:

Unicamente se podrá conceder licencia en suelo que tenga la condición de solar, por contar con los servicios necesarios de acuerdo con la Ley.

La solicitud se presentará en el Ayuntamiento acompañada del proyecto técnico correspondiente.

El procedimiento se ajustará a lo establecido en el Artículo 9 del Reglamento de Servicios de la Corporaciones Locales.

La motivación en la denegación de licencias, deberá fundarse en el incumplimiento de estas Normas, o de cualquiera de los requisitos formales que deba contener el proyecto o la solicitud.

Cuando se pretenda edificar en suelo urbano que no sea solar, el solicitante deberá cumplir las siguientes condiciones:

- En la solicitud de licencia deberá comprometerse a la urbanización y edificación simultánea. - Prestará fianza equivalente al 15% de las obras de urbanización según evaluación que él mismo formule que podrá ser rectificada por el Ayuntamiento en caso de separarse sensiblemente de los precios reales.
- En la solicitud deberá constar una cláusula donde se especifique que no se podrá utilizar la edificación hasta

siguiente:

- a) Satisfacer cuantos gastos se ocasionen a la Administración Municipal como consecuencia de las actividades autorizadas en ella.
- b) Construir o reponer la acera frontera a la finca, dentro del plazo de conclusión de la obra.
- c) Reparar o indemnizar los daños que causen en los elementos urbanísticos del suelo, subsuelo y vuelo de la vía pública, tales como aceras, bordillos, farolas, rótulos y placas de numeración, árboles, plantaciones, alcorques, parterres, bancos, marquesinas, barandas, escaleras, imbornales, alcantarillas, galerías de servicio, cámaras subterráneas, minas de agua, canalizaciones y demás elementos análogos.
- d) Instalar y mantener en buen estado de conservación la valla de precaución durante el tiempo de duración de las obras.

Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones señaladas en el apartado anterior, la Administración Municipal podrá fijar en cada caso la cantidad que el solicitantes habrá de depositar o de garantizar con aval bancario previamente a la concesión de la licencia.

4. En todo caso, se estará a lo dispuesto en el Art. 172 y siguientes de la L.O.U.A.

Texto adaptado:

tanto no esté concluida la obra de urbanización, y a establecer tal condición en las cesiones de suelo de propiedad o de uso que se realicen para todo a partir del edificio..

- Deberá aportarse proyecto técnico de las obras de infraestructura a realizar y su conexión con - la existente.

- El compromiso de urbanizar alcanzará no solo a las obras que afecten al frente de fachada .o fachadas del terreno, sino a todas las infraestructuras necesarias para que pueda dotarse al edificio de los servicios públicos para su consideración como solar, realizados hasta el punto de enlace con las redes generales y viarias.

El incumplimiento de las obligaciones de urbanizar simultáneamente a la edificación comportará la caducidad de la licencia sin derecho a indemnización.

Artículo III.5.7. Licencias en suelo Urbanizable.

Texto actual:

Cuando la licencia se solicite después de completada la urbanización, se estará a lo dispuesto arriba, en relación al suelo urbano. Si se solicita durante la ejecución de las obras de urbanización, se requerirá:

- Que el Acuerdo de Reparcelación o el Proyecto de Compensación haya ganado firmeza en la vía administrativa.

- Que una vez ejecutada la urbanización principal de los terrenos, estos tendrán la consideración de suelo urbano.

- Que se cumplan los requisitos especificados más arriba para la construcción en suelo urbano que no sea considerado solar.

Artículo III.5.8. Licencias en Suelo No Urbanizable.

Texto actual:

La realización de obras en suelo no, urbanizable deberá respetar en todo caso las incompatibilidades de usos señalados en estas Normas para cada zona, teniendo en cuenta lo dispuesto en los Artículos 85 y 86 de la Ley del Suelo y 44 y 45 del Reglamento de Gestión. El trámite será idéntico al señalado en este documento para la licencia normal, debiendo garantizar el peticionario la dotación de los suministros esenciales, la evacuación de aguas residuales y el acceso.

Texto adaptado:

Texto adaptado:

La realización de obras en suelo no, urbanizable deberá respetar en todo caso las incompatibilidades de usos señalados en estas Normas para cada zona, teniendo en cuenta lo dispuesto en los Artículos 44 y 45 del Reglamento de Gestión. El trámite será idéntico al señalado en este documento para la licencia normal, debiendo garantizar el peticionario la dotación de los suministros esenciales, la evacuación de aguas residuales y el acceso.

Si se trata de edificaciones o instalaciones de utilidad

Si se trata de edificaciones o instalaciones de utilidad pública e interés social, o construcción de edificios aislados destinados a vivienda familiar, el trámite de concesión de licencia será el siguiente:

2. Se iniciará mediante petición del interesado en la que conste:

- Datos de identificación personal.
- Datos de identificación de la finca.
- Superficie que ocupará la construcción y descripción de las características.
- Justificación de la utilidad pública o social, o demostración de Organismo competente.

2. El Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la Comisión Provincial de Urbanismo.

3. Dicha Comisión someterá el expediente a información pública por plazo de 15 días.

4. A la vista de alegaciones e informaciones se concederá o denegará la licencia, valorando el interés público o social, la necesidad de instalarse en el medio rural y las circunstancias en base a las cuales puede considerarse que no existe peligro de formación de núcleo de población.

5. Recibida la autorización de construcción, el Ayuntamiento, a la vista del proyecto técnico otorgará o denegará la licencia.

pública e interés social, o construcción de edificios aislados destinados a vivienda familiar, el trámite de concesión de licencia será el siguiente:

2. Se iniciará mediante petición del interesado en la que conste:

- Datos de identificación personal.
- Datos de identificación de la finca.
- Superficie que ocupará la construcción y descripción de las características.
- Justificación de la utilidad pública o social, o demostración de Organismo competente.

2. El Ayuntamiento informará la petición y elevará el expediente a la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo.

3. Dicha Comisión someterá el expediente a información pública por plazo de 15 días.

4. A la vista de alegaciones e informaciones se concederá o denegará la licencia, valorando el interés público o social, la necesidad de instalarse en el medio rural y las circunstancias en base a las cuales puede considerarse que no existe peligro de formación de núcleo de población.

5. Recibida la autorización de construcción, el Ayuntamiento, a la vista del proyecto técnico otorgará o denegará la licencia.

Artículo III.5.9. Terminación de obras.

Texto actual:

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento correspondiente la licencia de primera utilización, a cuya solicitud acompañará el certificado o documento de final de obra.

El Ayuntamiento, previa comprobación, técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera utilización si el uso es conforme con las prescripciones de este P.G.O.U.

Si no se ajustase al planeamiento o a las condiciones impuestas, actuará conforme a lo dispuesto en la Ley del Suelo, iniciando expediente sancionador por infracción urbanística.

Texto adaptado:

Terminada la construcción de un edificio, cualquiera que sea su uso, el promotor o titular de la licencia o sus causahabientes, deberán solicitar ante el Ayuntamiento correspondiente la licencia de primera utilización, a cuya solicitud acompañará el certificado o documento de final de obra.

El Ayuntamiento, previa comprobación, técnica de que la obra se ha realizado con sometimiento al contenido del proyecto o, en su caso, a los condicionantes impuestos en la licencia de construcción, otorgará la de primera utilización si el uso es conforme con las prescripciones de este P.G.O.U.

Si no se ajustase al planeamiento o a las condiciones impuestas, actuará conforme a lo dispuesto en la L.O.U.A., iniciando expediente sancionador por infracción urbanística.

Artículo III.5.10. Cambio de uso

Texto actual:

Para autorizar el cambio de uso de una edificación ya construida alterando los de vivienda, comercio, industria u oficina que tuviera en el momento de la petición, se requerirá solicitud al Ayuntamiento, en la que se alegue que el nuevo uso pretendido no incide en el ordenamiento urbanístico y analice el tráfico rodado que pueda generar. El Ayuntamiento, previos los Informes Técnicos oportunos en que se analicen tales circunstancias, acordará la concesión o denegación de la licencia.

Texto adaptado:**Artículo III.5.11. Actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas.****Texto actual:**

Para la concesión de licencias de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, se estará a lo dispuesto en el Reglamento de 30 de noviembre de 1961, y la normativa posterior que lo desarrolla.

Texto adaptado:

Para la concesión de licencias de actividades molestas, nocivas, insalubres y peligrosas, se estará a lo dispuesto en la Ley 7/2007, de 9 de julio, de Gestión Integrada de la Calidad Ambiental y la normativa que la desarrolle.

Artículo III.5.12. Espectáculos públicos**Texto actual:**

Para la concesión de licencias de actividades incluidas en el Reglamento General de Policía de Espectáculos Públicos y Actividades Recreativas, se estará a lo dispuesto en dicho Reglamento.

Texto adaptado:**CAPÍTULO 6. INSTRUMENTOS DE INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO****SECCIÓN 1. PATRIMONIOS PÚBLICOS DE SUELO.****Artículo III.6.1.1. Definición.****Texto actual:**

Es una institución jurídico-administrativa que tiene por finalidad agilizar la intervención y gestión municipal en la regulación del mercado de solares para con ello disminuir las tensiones especulativas.

Texto adaptado:

De acuerdo al Art. 69 de la L.O.U.A., la Comunidad Autónoma de Andalucía y los municipios, por sí o mediante organismos y entidades de Derecho Público, deben constituir y ejercer la titularidad del Patrimonio Autónomo de Suelo y los Patrimonios Municipales de Suelo, respectivamente, con las siguientes finalidades:

- a) Crear reservas de suelo para actuaciones públicas.
- b) Facilitar la ejecución de los instrumentos de planeamiento.
- c) Conseguir una intervención pública en el mercado

de suelo, de entidad suficiente para incidir eficazmente en la formación de los precios.

d) Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública.

Artículo III.6.1.2. Régimen de los Patrimonios Municipales de Suelo.

Texto actual:

1. Los terrenos integrados en dicho patrimonio están vinculados, una vez que se incorporen al proceso urbanizador y edificatorio, a la construcción - prioritariamente- de viviendas de protección oficial, así como a otros usos de interés social, pudiendo cumplir ambos destinos tanto la Administración como los particulares, siempre y cuando se cumplan los requisitos legales para que los particulares puedan acometer construcciones en el Patrimonio Municipal.

2. Los ingresos obtenidos por la gestión urbanística mediante la cesión, permuta o enajenación de terrenos del Patrimonio se destinarán primordialmente a la urbanización, conservación y ampliación del mismo. Toda cesión, permuta o enajenación de terreno del Patrimonio Municipal cumplirá escrupulosamente las leyes que definen estos tipos de transmisión.

Texto adaptado:

1. Los bienes y recursos que, conforme a lo dispuesto en el artículo 72 de la L.O.U.A., deban integrar legalmente los patrimonios públicos de suelo estarán sometidos al régimen que para ellos dispone el Título III de la L.O.U.A., con independencia de que la Administración titular no haya procedido aún a la constitución formal del correspondiente patrimonio.

Artículo III.6.1.3. Bienes que lo integran.

Texto actual:

1. Bienes patrimoniales del Ayuntamiento que el Plan General incluya como suelo urbano o urbanizable programado.

2. Bienes patrimoniales obtenidos por cesiones, expropiaciones urbanísticas y como consecuencia del ejercicio del derecho de tanteo y retracto.

3. Reservas de terrenos en suelo urbanizable no programado o no urbanizable, que no esté sujeto a especial protección, una vez adquiridos para su incorporación al patrimonio municipal del suelo.

Texto adaptado:

Integran los Patrimonios Municipales de Suelo (Art.72 de la L.O.U.A.):

a) Los bienes patrimoniales incorporados por decisión de la Administración municipal. Dicha incorporación podrá ser limitada temporalmente o quedar sujeta a condiciones concretas.

b) Los terrenos y construcciones obtenidos en virtud de las cesiones que correspondan a la participación de la Administración en el aprovechamiento urbanístico por ministerio de la ley o en virtud de convenio urbanístico.

c) Los adquiridos con los ingresos derivados de la sustitución de tales cesiones por pagos en metálico, en los supuestos previstos en la Ley.

d) Los ingresos obtenidos en virtud de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable, de las multas impuestas como consecuencia de las infracciones urbanísticas, así como cualesquiera otros

expresamente previstos en la Ley.

e) Los terrenos y las construcciones adquiridos por la Administración titular en virtud de cualquier título con el fin de su incorporación al correspondiente patrimonio de suelo y, en todo caso, los que lo sean como consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto previstos en la Ley.

f) Los recursos derivados de su gestión y los bienes adquiridos con la aplicación de tales recursos.

SECCIÓN 2. DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO.

Artículo III.6.2.1. Derechos de tanteo y retracto.

Texto actual:

1. Mediante el procedimiento de delimitación de las unidades de ejecución previsto en el artículo 111.2.1. de estas normas, podrán delimitarse asimismo las áreas del suelo urbano, urbanizable y no urbanizable y, en su caso en las áreas de delimitación integrada en las que las

transmisiones onerosas de terrenos y edificaciones quedarán sujetas al ejercicio de los derechos de tanteo y retracto por-parte del Ayuntamiento.

2. Una vez delimitadas las áreas a efectos del derecho de tanteo y retracto a favor del Ayuntamiento los propietarios de bienes afectados con decisión de enajenarlos deberán notificarlo al Ayuntamiento con expresión del precio, firma y plazos del pago proyectado, garantías del pago, descripción e identificación del inmueble, situación registral, derechos reales o personales e identificación del titular, para en el plazo de sesenta días hábiles ejercer la Corporación el derecho de tanteo. Para que la notificación resulte válida, la transmisión deberá efectuarse dentro de los cuatro meses siguientes.

3. Si se omitiera, o algún requisito de la misma, o resultare menos onerosa la transmisión, el ayuntamiento podrá ejercitar el derecho de retracto, preferente a cualquier otro en el plazo de sesenta días naturales desde la preceptiva entrega de la copia del documento de formalización.

Texto adaptado:

Artículo III.6.2.2. Los derechos de tanteo y retracto en viviendas de protección pública.

Texto actual:

1. Cuando se trate de enajenación de viviendas de

Texto adaptado:

protección pública y el precio de la compraventa supere el máximo fijado por la legislación vigente sobre viviendas de protección oficial, el Ayuntamiento al ejercitar el derecho de tanteo y retracto sobre las viviendas transmitidas lo hará por el precio máximo legalmente aplicable.

2. Las viviendas adquiridas por el Ayuntamiento a consecuencia del ejercicio de los derechos de tanteo y retracto quedarán incorporadas al Patrimonio Municipal del Suelo, y adjudicadas luego mediante venta o alquiler, con arreglo a la legislación sectorial de las viviendas de protección pública.

SECCIÓN 3. REGISTROS MUNICIPALES.

Artículo III.6.3.1. Registro Municipal de Solares y Terrenos sin urbanizar.

Texto actual:

1. El Registro Municipal de Solares y terrenos sin urbanizar dará a conocer los solares sujetos a edificación forzosa y los terrenos objeto de urbanización, así como los supuestos de venta forzosa.
2. En los supuestos de incumplimiento de los deberes urbanísticos cuando el Ayuntamiento no opte por la expropiación, y aún optando por esta transcurran los plazos señalados sin que se inicie la edificación, acordará la aplicación del régimen de venta forzosa del terreno mediante su inclusión en el Registro de Solares y Terrenos sin Urbanizar mediante resolución administrativa previa audiencia del interesado y a través del procedimiento establecido en la L.R.R.O.V.S.
3. La inclusión de un terreno en el Registro de Solares y Terrenos sin urbanizar determinará la imposibilidad de proseguir la actividad urbanizadora o edificatoria indemnizándose al propietario por el valor de los terrenos según el grado de consolidación de facultades urbanísticas alcanzada.

Texto adaptado:

TÍTULO VII. RÉGIMEN DE LOS SISTEMAS

CAPÍTULO 1. DISPOSICIONES GENERALES

Artículo VII.1.1. Clases de Sistemas.

Texto actual:

1. La red de sistemas de este Municipio está constituida por el suelo, las edificaciones o las instalaciones, públicas o privadas, que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califiquen para alguno de los usos pormenorizados comprendidos en los siguientes usos globales: Asistencial (A), Comercial (B), Educativo (E), Cultural (C), Religioso (R), Sanitario (S), Deportivo (D), Administrativo (M), Cementerio (F), espacios libres e infraestructuras urbanas.
2. Los sistemas pueden ser:
 - a) Sistemas locales.
 - b) Sistemas generales.

Texto adaptado:

1. La red de sistemas del Municipio de Arcos de la Frontera está constituida por el suelo, las edificaciones o las instalaciones, públicas o privadas, que el Plan General o los instrumentos de planeamiento que lo desarrollen califiquen para alguno de los usos siguientes: Asistencial (A), Comercial (B), Educativo (E), Cultural (C), Religioso (R), Sanitario (S), Deportivo (D), Administrativo (M), Cementerio (F), espacios libres e infraestructuras urbanas.
2. Los sistemas pueden ser:
 - a) Sistemas locales.
 - b) Sistemas generales.

CAPÍTULO 2. SISTEMAS LOCALES Y SISTEMAS GENERALES

SECCIÓN 1. DISPOSICIONES COMUNES.

Artículo VII.2.1.1. Definiciones.

Texto actual:

1. Constituyen los sistemas generales los conjuntos de elementos fundamentales de la estructura general y orgánica del territorio que establece el Plan General conforme al modelo de ordenación que adopta para el municipio.
2. Los sistemas locales son aquellos equipamientos, espacios libres y viales cuyo ambiente funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad. Desde esta perspectiva local o de barrio completarán la estructura general y orgánica.

Texto adaptado:

1. Constituyen los sistemas generales la red básica de reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público que aseguren la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garanticen la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.
2. Los sistemas locales son aquellas dotaciones y equipamientos, espacios libres y viales cuyo ambiente funcional y de servicio se limita principalmente a una determinada área de la ciudad. Desde esta perspectiva local o de barrio completarán la estructura general.

Artículo VII.2.1.2. Titularidad y Régimen Urbanístico.

Texto actual:

Texto adaptado:

1. Los sistemas generales y locales son de titularidad y gestión pública, salvo que el Plan indique expresamente lo contrario.
2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos al uso o servicio que determina el presente Plan General.
3. Los terrenos afectados por sistemas locales o generales que a la entrada en vigor del presente Plan sean de titularidad privada deberán transmitirse al Ayuntamiento, quien los incorporará a su patrimonio por cualquiera de los medios que se regulen en el Plan General, pudiendo ser expropiados u ocupados directamente por el Ayuntamiento, de conformidad con lo dispuesto en la legislación urbanística.

SECCIÓN 2. SISTEMAS LOCALES.

Artículo VII.2.2.1. Elementos de los Sistemas Locales.

Texto actual:

Los sistemas locales están constituidos por el viario, los centros e instalaciones educativas y culturales, deportivas y de servicios de interés público y social y las zonas verdes, que no forman parte de los respectivos sistemas generales.

Texto adaptado:

Artículo VII.2.2.2. Obtención de Suelo para los Sistemas Locales.

Texto actual:

1. El Plan General programa la obtención de los terrenos de titularidad privada calificados de sistemas locales. La cesión de estos suelos será obligatoria y se formalizará mediante los instrumentos de gestión previstos por el propio Plan.
2. La transmisión de la titularidad de los terrenos al Ayuntamiento o Entidad actuante para afectarlos a los usos propios de estos sistemas, se efectuará:
 - a) Si la gestión es a través del instituto expropiatorio, a la extensión del acta de ocupación.
 - b) Si el sistema de actuación es el de compensación o el de cooperación, por subrogación real a la aprobación de los proyectos de compensación o reparcelación, o, en su caso, cuando se produzca el derecho declarando la innecesariedad de tales proyectos.
 - c) Si la gestión se realizara mediante la reparcelación a la aprobación del proyecto de reparcelación.
3. Los terrenos destinados a sistemas locales incluidos

Texto adaptado:

en una unidad de ejecución son de cesión obligatoria y gratuita.

4. Los terrenos destinados a sistemas locales no incluidos en unidades de ejecución se obtendrán:

a) Mediante transferencia, en virtud del correspondiente acuerdo de cesión, venta o distribución, de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por su titular conforme a la legislación urbanística. Acuerdo que habrá de ser inscrito en el Registro de Transferencias de Aprovechamiento y que producirá la afectación del terreno al uso previsto en el planeamiento.

b) En defecto del anterior procedimiento, por expropiación u ocupación directa.

SECCIÓN 3. SISTEMAS GENERALES.

Artículo VII.2.3.1. Definición, delimitación e identificación.

Texto actual:

1. Constituyen los sistemas generales los elementos fundamentales de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio que establece el Plan General, conforme al modelo de desarrollo adoptado para el municipio de Arcos.

2. En suelo urbano quedan excluidos de las áreas de reparto los terrenos destinados a sistemas generales.

3. Los sistemas generales definidos por el Plan General se delimitan, sin perjuicio de la clasificación del suelo, en el plano de Estructura General y Orgánica del Territorio E: 1/25.000 y en los de Calificación: Usos y Sistemas de los distintos núcleos, E: 1/2.000.

4. En la estructura general del territorio el Plan General especifica los sistemas generales a que se refiere el artículo 25 del R.P.U., identificándose cada uno de sus elementos en los distintos planos, mediante una trama específica y un código que distinguen los usos a que se vincula cada elemento según estas Normas.

5. Los elementos de los sistemas generales, se dividen en los siguientes:

a) Sistema general de comunicaciones:

- Carreteras
- Ferrocarril.
- Cañadas y Vías Pecuarias.

c) Sistemas generales de espacios libres y zonas verdes:

- Parques Urbanos.
- Parques Periurbanos.
- Parques Deportivos.

d) Sistema general de equipamiento:

- Equipamiento deportivo.

Texto adaptado:

1. Constituyen los sistemas generales los elementos fundamentales de la ordenación estructural del territorio que establece el Plan General, conforme al modelo de desarrollo adoptado para el municipio de Arcos.

2. En suelo urbano quedan excluidos de las áreas de reparto los terrenos destinados a sistemas generales.

3. Los sistemas generales definidos por el Plan General se delimitan, sin perjuicio de la clasificación del suelo, en el plano de Estructura General y Orgánica del Territorio E: 1/25.000 y en los de Calificación: Usos y Sistemas de los distintos núcleos, E: 1/2.000, así como en los Planos de Ordenación de la Adaptación Parcial.

4. En la estructura general del territorio el Plan General especifica los sistemas generales a que se refiere el artículo 25 del R.P.U., identificándose cada uno de sus elementos en los distintos planos, mediante una trama específica y un código que distinguen los usos a que se vincula cada elemento según estas Normas.

5. Los elementos de los sistemas generales, se dividen en los siguientes:

a) Sistema general de comunicaciones:

- Carreteras
- Ferrocarril.
- Cañadas y Vías Pecuarias.

c) Sistemas generales de espacios libres y zonas verdes:

- Parques Urbanos.
- Parques Periurbanos.
- Parques Deportivos.

d) Sistema general de equipamiento:

- Equipamiento deportivo.

- Servicio de interés público y social.
- Equipamiento educativo y cultural.
- e) Sistema general de Servicios Administrativos:
 - Ayuntamiento y Oficinas Municipales.
 - Bomberos .
 - Guardia Civil .
 - Estación de Autobuses.
- f) Elementos de sistema general de infraestructuras urbanas básicas.
 - Subestaciones eléctricas.
 - Depuradoras.
 - Planta Potabilizadora.

- Servicio de interés público y social.
- Equipamiento educativo y cultural.
- e) Sistema general de Servicios Administrativos:
 - Ayuntamiento y Oficinas Municipales.
 - Bomberos .
 - Guardia Civil .
 - Estación de Autobuses.
 - Otros Servicios
- f) Elementos de sistema general de infraestructuras urbanas básicas.
 - Subestaciones eléctricas.
 - Depuradoras.
 - Planta Potabilizadora.

Artículo VII.2.3.2. Regulación de los sistemas generales.

Texto actual:

1. La regulación particular de cada uno de los usos a que se vinculan los elementos de los sistemas generales, incluyendo las condiciones generales que habrán de respetarse en su ejecución, se contienen en el Título V de estas Normas, dedicado a las condiciones particulares de los usos. Estas condiciones se respetarán en todo caso por los Planes Parciales o Especiales que para la ejecución de dichos elementos puedan formularse.

2. En la ficha correspondiente se determinan aquellos elementos de los sistemas generales cuya ordenación, regulación y ejecución el Plan General prevé que se someta a su desarrollo posterior a través de la formulación de un Plan Especial. Los objetivos y determinaciones que el Plan General señala para el desarrollo posterior de estos elementos se contienen en las fichas que se incorporan a las presentes Normas con tal fin. Esta determinación no supone limitación alguna en la facultad municipal de sujetar a Plan Especial la ejecución de cualquier otro elemento de los sistemas generales.

3. Entre tanto sean formulados los Planes Especiales a que se refiere el número precedente, 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 contenidas en la referida ficha, se sujetará a las normas a que se refiere el número 1 de este artículo y en especial a las calificaciones de suelo, especificaciones de edificabilidad y demás condiciones vinculantes que

Texto adaptado:

aparezcan en la propia ficha, particularmente a las que hagan referencia a otros elementos de los sistemas generales que estén vinculadas a un uso distinto al dominante recogido por aquella para el elemento que desarrolle.

Artículo VII.2.3.3. Titularidad y régimen urbanístico.

Texto actual:

1. Los terrenos afectados por sistemas generales deberán adscribirse al dominio público, estarán afectados al uso o servicio que determina el presente Plan General y deberán transmitirse al Ayuntamiento.

Texto adaptado:

Artículo VII.2.3.4. Procedimiento de Obtención de los Sistemas Generales.

Texto actual:

1. El Plan General programa la obtención de los terrenos destinados a sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada. La cesión de estos suelos será obligatoria y su gestión se efectuará bien por expropiación, cesión o bien por ocupación directa.

2. Las previsiones del Plan General respecto a lo indicado en el número anterior se contienen debidamente especificadas en el Programa de Actuación.

3. Estas previsiones no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento de los sistemas generales.

4. La transmisión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a sistemas generales que en la actualidad sean de titularidad privada, se llevará a cabo:

1. Mediante los instrumentos previstos en el instituto de la expropiación forzosa, cuando sea este el procedimiento segundo para su obtención, o por ocupación directa.
2. Gratuitamente, por subrogación real, a través de las actas administrativas de cesión o título de reparcelación o compensación en los demás supuestos.

Texto adaptado:

1. El Plan General programa la obtención de los terrenos destinados a sistemas generales que en la actualidad son de titularidad privada. La cesión de estos suelos será obligatoria y su gestión se efectuará bien por expropiación, cesión o bien por acuerdos de compra o distribución.

2. Las previsiones del Plan General respecto a lo indicado en el número anterior se contienen debidamente especificadas en el Programa de Actuación.

3. Estas previsiones no limitan la competencia municipal de acometer la ejecución de cualquier elemento de los sistemas generales.

4. La transmisión al Ayuntamiento de los terrenos destinados a sistemas generales que en la actualidad sean de titularidad privada, se llevará a cabo:

1. Mediante expropiación o acuerdos de compra o distribución cuando no estén incluidos o adscritos.
2. Gratuitamente, por subrogación real, a través de las actas administrativas de cesión o título de reparcelación o compensación en los demás supuestos, cuando estén incluidos o adscritos.

Artículo VII.2.3.5. Criterios de Valoración.

Texto actual:

A efectos de las actuaciones expropiadoras que tengan

Texto adaptado:

A efectos de las actuaciones expropiadoras que tengan

por finalidad la obtención de suelo destinado a sistemas generales, adscrito éste para su valoración a la clase de suelo que corresponda en atención y por analogía de sus circunstancias materiales, los criterios de valoración se determinarán en función de los aprovechamientos correspondientes.

por finalidad la obtención de suelo destinado a sistemas generales, adscrito éste para su valoración a la clase de suelo que corresponda en atención y por analogía de sus circunstancias materiales, los criterios de valoración se determinarán en función de su situación real, rural o urbanizada, de acuerdo a lo dispuesto en el Título II de la Ley Estatal 8/2007 de Suelo.

SECCIÓN 4. SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS EN SU OBTENCION AL SUELO URBANO.

Artículo VII.2.4.1. Obtención por Expropiación forzosa.

Texto actual:

1. Se aplicará la expropiación forzosa, en suelo urbano, para la obtención de sistemas generales.
2. Dicha expropiación se llevará a cabo antes de la siguiente revisión del Programa de Actuación del Plan General por el procedimiento establecido en la D.E.F.
3. Salvo lo dispuesto en el apartado 6 del artículo 66 de la L.R.R.U.V.S. el aprovechamiento urbanístico que se tendrá en cuenta para la determinación del justiprecio será el resultado de referir a su superficie el 75% de la media ponderada de los aprovechamientos tipo de las áreas de reparto delimitadas para el suelo urbano. Su cálculo se especifica en el Programa de Actuación.

Texto adaptado:

1. Se aplicará la expropiación forzosa, en suelo urbano, para la obtención de sistemas generales.
2. Dicha expropiación se llevará a cabo en los plazos y procedimientos previstos en la Ley. Se tendrá en cuenta para la determinación del justiprecio la situación de los terrenos, rural o urbanizada, definida en la Ley de Suelo, aplicándose, según los casos, las reglas contenidas en los artículos 22 y 23 de dicha Ley.

Artículo VII.2.4.2. Ocupación de terrenos de Sistemas Generales.

Texto actual:

1. Procederá la ocupación directa para la obtención de sistemas generales cuando no se hayan obtenido por expropiación conforme al procedimiento establecido en la legislación urbanística.
2. La ocupación directa irá precedida de la determinación por parte del Ayuntamiento, de los aprovechamientos urbanísticos susceptibles de adquisición por el titular del terreno a ocupar.
3. Los propietarios afectados por estas ocupaciones tendrán derecho a ser indemnizados en los términos establecidos en el artículo 112 de la D.E.F. por el periodo de tiempo que medie desde la ocupación de sus terrenos hasta la aprobación definitiva del instrumento de redistribución correspondiente.

Texto adaptado:

SECCIÓN 5. SISTEMAS GENERALES ADSCRITOS EN SU OBTENCIÓN AL SUELO URBANIZABLE.

Artículo VII.2.5.1. Adscripción de Terrenos y Adjudicación de Excesos de Aprovechamiento.

Texto actual:

1. Los sectores de suelo urbanizable programado a las que el Plan General fija un aprovechamiento superior al Tipo del cuatrienio que corresponda a su programación, tendrán adscritos para su obtención, por ocupación directa o expropiación, las superficies de suelo destinados a sistemas generales que para cada sector se establecen con cargo al exceso de aprovechamiento.

Texto adaptado:

1. Los sectores de suelo urbanizable sectorizado a las que el Plan General fija un aprovechamiento superior al medio del cuatrienio que corresponda a su programación, tendrán adscritos para su obtención, por ocupación directa o expropiación, las superficies de suelo destinados a sistemas generales que para cada sector se establecen con cargo al exceso de aprovechamiento.

Artículo VII.2.5.2. Derecho y Obligaciones de los Propietarios.

Texto actual:

1. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales que, conforme al Plan General estén adscritos al suelo urbanizable programado, carezcan de aprovechamiento, serán compensados, si no son objeto de expropiación, mediante la adjudicación de otros terrenos en unidades de ejecución que tengan exceso de aprovechamiento real o susceptible de apropiación.

2. A estos propietarios de terrenos con aprovechamiento cero se les compensará, en el oportuno procedimiento de reparcelación o compensación, con la superficie correspondiente al aprovechamiento que resulte de aplicar el ochenta y cinco por ciento (85%) del aprovechamiento tipo correspondiente a ese cuatrienio.

3. Los propietarios a que se refieren los números anteriores formarán parte de la comunidad reparcelatoria o de compensación en la unidad o unidades de ejecución en que hayan de hacer efectivos sus derechos a partir del momento de la ocupación de los terrenos de su propiedad por el Ayuntamiento, quedando sujetos en todo caso la obligación que corresponda a las parcelas que sean adjudicadas.

Texto adaptado:

Artículo VII.2.5.3. Ocupación de Terrenos de Sistemas Generales.

Texto actual:

1. El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales por el Plan General sin

Texto adaptado:

1. El Ayuntamiento podrá ocupar los terrenos destinados a sistemas generales por el Plan General sin

necesidad de acudir a la expropiación forzosa, una vez que se haya iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación en la unidad de ejecución en el que, por tener un exceso de aprovechamiento con relación al de todo el suelo urbanizable programado del correspondiente cuatrienio, hayan de hacer efectivos sus derechos los propietarios afectados por los sistemas generales.

2. El procedimiento de ocupación de los terrenos será el establecido en los artículos 59 y 60 de la L.R.R.U.V.S.

3. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales en los que se hayan producido la ocupación quedarán integrados de oficio en el procedimiento compensatorio o reparcelatorio correspondiente a la unidad de ejecución en que hayan de ejecutar sus derechos, cualquier que sea el estado en que aquél se encuentre.

4. En tanto no se produzca la ocupación de los terrenos de sistemas generales, el Ayuntamiento actuará como titular fiduciario de los mismos, tanto en los procedimientos compensatorio o reparcelatorio correspondientes, como en las cesiones correspondientes a aquel exceso, contribuyendo en lo necesario a costa de la adjudicación que a tales propietarios corresponda, a los costes de urbanización de la unidad de ejecución.

Esta contribución a los costes de urbanización podrá ser igualmente asumida por la Junta de Compensación o único propietario de la correspondiente unidad de ejecución, conforme el artículo 177.1 de R.G.U., tanto en el caso de que se haya producido la ocupación de suelo destinado a sistemas generales como en el supuesto de que esté pendiente.

necesidad de acudir a la expropiación forzosa, una vez que se haya iniciado el procedimiento de reparcelación o compensación en la unidad de ejecución en el que, por tener un exceso de aprovechamiento con relación al de todo el suelo urbanizable programado del correspondiente cuatrienio, hayan de hacer efectivos sus derechos los propietarios afectados por los sistemas generales.

2. El procedimiento de ocupación de los terrenos será el establecido en el Art. 140 de la L.O.U.A.

3. Los propietarios de terrenos destinados a sistemas generales en los que se hayan producido la ocupación quedarán integrados de oficio en el procedimiento compensatorio o reparcelatorio correspondiente a la unidad de ejecución en que hayan de ejecutar sus derechos, cualquier que sea el estado en que aquél se encuentre.

4. En tanto no se produzca la ocupación de los terrenos de sistemas generales, el Ayuntamiento actuará como titular fiduciario de los mismos, tanto en los procedimientos compensatorio o reparcelatorio correspondientes, como en las cesiones correspondientes a aquel exceso, contribuyendo en lo necesario a costa de la adjudicación que a tales propietarios corresponda, a los costes de urbanización de la unidad de ejecución.

Esta contribución a los costes de urbanización podrá ser igualmente asumida por la Junta de Compensación o único propietario de la correspondiente unidad de ejecución, conforme el artículo 177.1 de R.G.U., tanto en el caso de que se haya producido la ocupación de suelo destinado a sistemas generales como en el supuesto de que esté pendiente.

CAPÍTULO 3. SISTEMAS GENERALES A DESARROLLAR MEDIANTE PLAN ESPECIAL

Artículo VII.3.1. P.E.1 PARQUE DE LA FERIA.

Texto actual:

DELIMITACION: La establecida en la documentación gráfica del P.G.O.U.

SUPERFICIE GLOBAL: 6,9 has.

OBJETIVOS: Ordenación de la plataforma donde se ubica la feria actual -antiguos terrenos de la estación y ferrocarril- y terrenos limítrofes, para uso ferial anual y mercadillo comarcal semanal, usos culturales aprovechando edificios públicos existentes y de nueva

Texto adaptado:

Este artículo fue suprimido por modificación del Plan General.

implantación y usos de esparcimiento y deportivos, respetando la ubicación y características morfológicas de estos terrenos, que constituyen una zona de borde o transición de la ciudad, con un alto valor paisajístico y de contemplación del casco antiguo de la Ciudad.

CRITERIOS GENERALES:

- Mantenimiento del eje lineal de recorrido peatonal de la feria con enlaces peatonales previstos con el resto de la ciudad como principal elemento estructurante de la actuación, pero realizando una modulación de arbolado más espaciada y acorde con las medidas frecuentes de las casetas de la feria, y donde un tratamiento a esta área que permita otros usos durante el resto del año que sean compatibles con el de feria, de un tipo lúdico o de esparcimiento y juego, y potenciando al mismo tiempo el carácter de mirador paisajístico del borde meridional de la plataforma.
- Establecer un programa previo de necesidades de servicios en el área de acuerdo con el Ayuntamiento. En relación con ello, convendrá mantener los usos y actividades de tiempo cultural en la zona Este de la actuación, más próxima a la ciudad, y los de mayor afluencia y ruido -deportivo y "boca del infierno" de la feria- en la zona Oeste de la actuación.
- Mantener el carácter diseminado de las superficies destinadas a estacionamiento con tratamiento de arbolado.

DETERMINACIONES:

- Uso dominante: Zonas verdes.
- Usos compatibles: Dotacional Público.
- Edificabilidad máxima permitida: 0,10 m²/m².
- Altura de la edificación: Una planta.

Artículo VII.3.2. P.E.2 PARQUE DEPORTIVO.

Texto actual:

DELIMITACION: La establecida en la documentación gráfica del P.G.O.U.

SUPERFICIE GLOBAL: 15,67 has.

OBJETIVOS: Ampliación de la zona deportiva actual para uso de toda la Ciudad de Arcos de la Frontera, desarrollando la red viaria de acceso especificada en los planos del P.G.O.U. para que se pueda acceder con la máxima fluidez.

CRITERIOS GENERALES: Mantenimiento de la estructura deportiva existente.

DETERMINACIONES:

- Uso dominante: Deportivo en todas sus categorías.

Texto adaptado:

- Aparcamiento: El número mínimo de plazas de aparcamiento será de 300.
- Usos compatibles: Administrativo y residencial propio para guardería de las instalaciones, zonas verdes y espacios libres de uso público.
- Ocupación: La ocupación máxima para edificaciones de uso deportivo (abiertas o cerradas) no será superior al 80% de la superficie global del suelo y para los usos administrativos y residenciales mencionados del 5%.
- Edificabilidad máxima permitida: La edificabilidad máxima permitida para uso deportivo cubierto será de 0,4 m²/m² y para uso residencial y administrativo 0,10 m²/m².

Artículo VII.3.3. CEMENTERIO.

Texto actual:

DELIMITACION: La establecida en la documentación gráfica del P.G.O.U.

SUPERFICIE GLOBAL: 6 has.

OBJETIVOS: Ordenación de los terrenos para la ubicación del nuevo cementerio. DETERMINACIONES:

- Usos permitidos: Serán los derivados de las necesidades de la actividad.
- Usos prohibidos: Todos los demás.

Texto adaptado:

TÍTULO VIII. NORMAS GENERALES PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTU

CAPÍTULO 1. PRINCIPIOS GENERALES

Artículo VIII.1.1. Principios Generales.

Texto actual:

1. El Art. 46 de la Constitución Española señala a los poderes públicos como garantes de la conservación y promotores del enriquecimiento del patrimonio cultural, histórico y artístico de los pueblos de España y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y titularidad.
2. El Art. 245 de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y concordantes del Reglamento de Disciplina Urbanística establecen las obligaciones de los propietarios respecto a la conservación de las condiciones de seguridad y ornato público de edificios, terrenos, urbanizaciones y carteles, así como las facultades de los Ayuntamientos para ordenar la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones y para la ejecución subsidiaria de tales obras.
3. La delimitación del Casco Histórico de Arcos, declarado Monumento Histórico-Artístico, no solamente debe entenderse como un patrimonio Histórico-Urbanístico, sino como un patrimonio social y económico, que se debe conservar y evitar sea erradicado, marginado e innecesariamente transformado, según los deseos expresamente expresados por la población residente; ello, frente a actuaciones de generación y privatización de plusvalías, para lo cual el Ayuntamiento potenciará los beneficios de la rehabilitación, conservación y puesta en uso de los espacios y casas de acuerdo con los Arts. 18, 21, 23, 84.2, 86, 89 y 245 L.S.; y 83.3. y 4 de R.P.U.
4. La Ciudad Permanente de Arcos, la consolidada hasta 1911, y que engloba el Tejido Monumental, constituye también un conjunto de excepcional valor cultural, y económico que es preciso conservar y enriquecer dentro de una política urbanística que considera imprescindible mantener las señas de identidad de la ciudad y no despilfarrar el alto valor económico del patrimonio construido, por lo que es necesario la delimitación y declaración de Conjunto Histórico Artístico a la ciudad consolidada hasta 1911.
5. Es pues de la mayor importancia contar con unas normas específicas que regulen todos los aspectos

Texto adaptado:

1. El Art. 46 de la Constitución Española señala a los poderes públicos como garantes de la conservación y promotores del enriquecimiento del patrimonio cultural, histórico y artístico de los pueblos de España y de los bienes que lo integran, cualquiera que sea su régimen jurídico y titularidad.
2. El Art. 155 de la L.O.U.A. y concordantes del Reglamento de Disciplina Urbanística establecen las obligaciones de los propietarios respecto a la conservación de las condiciones de seguridad y ornato público de edificios, terrenos, urbanizaciones y carteles, así como las facultades de los Ayuntamientos para ordenar la ejecución de las obras necesarias para conservar aquellas condiciones y para la ejecución subsidiaria de tales obras.
3. El Casco Histórico de Arcos de la Frontera, declarado Monumento Histórico-Artístico, según Decreto 617/1962, de 15 de Mayo, y B.I.C. Conjunto Histórico y ampliada su delimitación por Decreto 105/2004 de 16 de Marzo de la Consejería de Cultura de la Junta de Andalucía, al tiempo que se establecía su entorno de protección. Este Conjunto Histórico no solamente debe entenderse como un patrimonio Histórico-Urbanístico, sino como un patrimonio social y económico, que se debe conservar y evitar sea erradicado, marginado e innecesariamente transformado, según los deseos expresamente expresados por la población residente; ello, frente a actuaciones de generación y privatización de plusvalías, para lo cual el Ayuntamiento potenciará los beneficios de la rehabilitación, conservación y puesta en uso de los espacios y casas de acuerdo con la legislación vigente en materia urbanística, de patrimonio histórico (Ley Estatal 16/1985 de 25 de Junio, Ley Autonómica 14/2007 de 26 de Noviembre) y concordante en materia de rehabilitación.
4. La Ciudad Permanente de Arcos, la consolidada hasta 1911, y que engloba el Tejido Monumental, constituye también un conjunto de excepcional valor cultural, y económico que es preciso conservar y enriquecer dentro de una política urbanística que

relativos a las obras de conservación de edificios y espacios urbanos, órdenes de ejecución, concreción de los criterios de estado ruinoso del Artículo 247 de la Ley del Suelo, etc., con el fin de establecer la mayor uniformidad de criterios, teniendo en cuenta las peculiaridades de la Ciudad Permanente de Arcos de la Frontera.

considera imprescindible mantener las señas de identidad de la ciudad y no despilfarrar el alto valor económico del patrimonio construido, por lo que es necesario la delimitación y declaración de Conjunto Histórico Artístico a la ciudad consolidada hasta 1911, y así lo fue en virtud del Decreto 105/2004 de 16 de Marzo de la Consejería de Cultura, antes citado.

5. El Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico de Arcos de la Frontera fue aprobado definitivamente por Resolución de la C.P.O.T.U. de Cádiz el 30 de Enero de 2007 y entró en vigor tras su publicación en el BOP de Cádiz de 30/8/2007. El Plan Especial y su Catálogo de Elementos Protegidos regulan todos los aspectos urbanísticos y de protección concernientes al Conjunto Histórico. En particular, sustituye, las Normas y Ordenanzas del Plan General para el Conjunto, que fueron aprobadas con carácter transitorio para este ámbito, en tanto no se aprobara el Plan Especial de Protección.

6. Las normas específicas que regulan los aspectos relativos a las obras de conservación de edificios y espacios urbanos, órdenes de ejecución, concreción de los criterios de estado ruinoso del Artículo 157 y 158 de la L.O.U.A., contenidas en este título serán de aplicación en lo no especificado en el Plan Especial de Protección y no resulten contradictorias con este y con la legislación vigente.

CAPÍTULO 2. NORMAS GENERALES SOBRE LA CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO

SECCIÓN 1. OBLIGATORIEDAD DE CONSERVACION DEL PATRIMONIO. ARQUITECTONICO.

Artículo VIII.2.1.1. Obligaciones de los propietarios y del municipio.

Texto actual:

1. Los propietarios de las edificaciones deberán mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público el patrimonio arquitectónico y urbanístico, sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 110.2 de la Ley de Arrendamiento Urbanos.
 2. El Ayuntamiento potenciará los beneficios de la rehabilitación, conservación y puesta en uso del patrimonio urbanístico y arquitectónico, paliando los costes de las obras con beneficios económicos.
 - 3.-No podrán ser objeto de demolición por ningún motivo los bienes catalogados, y sea cual fuere su estado & conservación, salvo autorización expresa del organismo competente para conservación del Patrimonio.
- El tipo de obras que presenten deberán ser de

Texto adaptado:

1. Los propietarios de las edificaciones deberán mantenerlas en condiciones de seguridad, salubridad y ornato público el patrimonio arquitectónico y urbanístico, sin perjuicio de lo dispuesto en el Art. 110.2 de la Ley de Arrendamiento Urbanos.
 2. El Ayuntamiento potenciará los beneficios de la rehabilitación, conservación y puesta en uso del patrimonio urbanístico y arquitectónico, paliando los costes de las obras con beneficios económicos.
 - 3.-No podrán ser objeto de demolición por ningún motivo los bienes catalogados, y sea cual fuere su estado & conservación, salvo autorización expresa del organismo competente para conservación del Patrimonio.
- El tipo de obras que presenten deberán ser de

continuidad y puesta en condiciones normales de conservación para el uso que se determine, según los grados y categorías de los mismos, salvo aquellas partes que resulten imprescindibles para su máxima garantía de estabilidad y seguridad.

4. La demolición no autorizada o la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un edificio catalogado, comportará la obligación de su reconstrucción integral.

continuidad y puesta en condiciones normales de conservación para el uso que se determine, según los grados y categorías de los mismos, salvo aquellas partes que resulten imprescindibles para su máxima garantía de estabilidad y seguridad.

4. La demolición no autorizada o la provocación de ruina por abandono o negligencia reiterada de un edificio catalogado, comportará la obligación de su reconstrucción integral.

5. El régimen de las sanciones será el establecido en el Título XIII de la Ley 14/2007 de Patrimonio Histórico de Andalucía.

SECCIÓN 2. CLASIFICACION DEL PATRIMONIO INVENTARIADO.

Artículo VIII.2.2.1. Patrimonio incluido en el Inventario.

Texto actual:

Se entiende por Patrimonio Inventariado, al conjunto de inmuebles sometidos a una protección especial, bien de forma individualizada, por su valor patrimonial, o como formante de conjunto urbano.

Texto adaptado:

Se entiende por Patrimonio Inventariado, al conjunto de inmuebles sometidos a una protección especial, bien de forma individualizada, por su valor patrimonial, o como formante de conjunto urbano.

En el Ámbito del Conjunto Histórico, la referencia será el Catálogo de Elementos Protegidos del Plan Especial de Protección.

Artículo VIII.2.2.2. Grados de protección del Patrimonio Inventariado.

Texto actual:

1. En función de sus excepcionales valores objetivos de carácter arquitectónico, histórico, artístico o emblemático, y con independencia de su estado de conservación, se definen los siguientes grados de protección:

a) PROTECCION INTEGRAL: Se incluyen todos los inmuebles del territorio de Arcos en los que confluyen valores de gran significación histórica y estética, y en el que el número de elementos a proteger hace inviable cualquier actuación que no vaya en detrimento de la totalidad. Se protege el edificio en su totalidad y la unidad parcelaria en la que se incluye.

b) PROTECCION ESTRUCTURAL: Edificios con valores puntuales significativos de entidad, cuya composición permite modificaciones parciales, conservando siempre, fachada y elementos estructurales configuradores del mismo. Se protege toda o parte de la envolvente del edificio y su configuración estructural

c) PROTECCION AMBIENTAL: Edificios con notables valores arquitectónicos, que por su estado de

Texto adaptado:

1. En función de sus excepcionales valores objetivos de carácter arquitectónico, histórico, artístico o emblemático, y con independencia de su estado de conservación, se definen los siguientes grados de protección, así como los que contiene el Catálogo de Elementos Protegidos del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico

a) PROTECCION INTEGRAL: Se incluyen todos los inmuebles del territorio de Arcos en los que confluyen valores de gran significación histórica y estética, y en el que el número de elementos a proteger hace inviable cualquier actuación que no vaya en detrimento de la totalidad. Se protege el edificio en su totalidad y la unidad parcelaria en la que se incluye.

b) PROTECCION ESTRUCTURAL: Edificios con valores puntuales significativos de entidad, cuya composición permite modificaciones parciales, conservando siempre, fachada y elementos estructurales configuradores del mismo. Se protege toda o parte de la envolvente del edificio y su configuración estructural

conservación no puedan protegerse más que en fachada. Edificios conformadores de áreas de calidad de la imagen urbana. Se protege exclusivamente la fachada incluso en lo relativo al aumento de altura visible.

c) PROTECCION AMBIENTAL: Edificios con notables valores arquitectónicos, que por su estado de conservación no puedan protegerse más que en fachada. Edificios conformadores de áreas de calidad de la imagen urbana. Se protege exclusivamente la fachada incluso en lo relativo al aumento de altura visible.

SECCIÓN 3. TIPOLOGIAS DE LAS INTERVENCIONES EN EL PATRIMONIO INVENTARIADO.

Artículo VIII.2.3.1. Concepto General.

Texto actual:

Los tipos de obras en relación a las distintas intervenciones estará en función de los grados de protección del patrimonio relacionados en el art.VIII.2.2.2. del presente Título.

Texto adaptado:

Artículo VIII.2.3.2. Obras de consolidación, reestructuración y mantenimiento.

Texto actual:

1. Con carácter general todos los edificios inventariados, fuese del grado que fuesen, están sujetos con carácter obligatorio a las obras de mantenimiento, consolidación y reestructuración. El Ayuntamiento obligará de oficio al cumplimiento de esta Norma.

2. Con carácter general todos los propietarios de aquellos elementos impropios considerados "fuera de ordenación" que soliciten cualquier licencia de obra de reestructuración, consolidación y/o reutilización de edificios estarán obligados a solicitar y ejecutar la demolición de dichos elementos. El Ayuntamiento obligará de oficio al cumplimiento de esta Norma.

3. En el caso de conservación de espacios libres, plazas, patios y jardines inventariados se mantendrá el diseño, arbolado y elementos vegetales que lo caracterizan, así como pavimentos, mobiliario e instalaciones que en conjunto motivan su inclusión en el inventario.

Texto adaptado:

Artículo VIII.2.3.3. Obras de Restauración.

Texto actual:

1. Obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al edificio sus características originales, científicamente conocidas, tanto en sus estructuras como de sus

Texto adaptado:

elementos, acabados y decoraciones, sin hacer aportaciones nuevas que pretendan la reconstrucción de las mismas. Podrán realizarse en el Patrimonio Inventariado Con Protección Ambiental, Estructural e Integral. Siendo el único tipo de intervención permitido para el Integral.

2. Pueden distinguirse dos niveles de restauración:

a) RESTAURACION ARQUEOLOGICA, o labores de intervención, con estrictos criterios científicos, tendentes a la investigación del edificio para devolverle su más íntegra estructura y aspecto original, con las obras de consolidación que sean necesarias, así como eliminando los añadidos de épocas posteriores que no revistan ningún interés para la tipología del mismo; sin perjuicio de realizar las supraestructuras que, en su caso, garanticen la máxima conservación del edificio o monumento, haciendo siempre reconocibles tales obras (cubrición de ruinas, picado de revocos, excavaciones arqueológicas, consolidación de estructuras, etc.) ("ripristino" en la terminología arqueológica).

b) RESTAURACION CON RECUPERACION, cuyas obras además de las anteriores propias de la restauración arqueológica, tratan de reponer los elementos estructurales internos y externos en ruinas, caídos o deteriorados, bien despiezándolos y numerándolos o reconstruyéndolos y recomponiendo científicamente lo que la investigación permita demostrar; completando, en su caso, las decoraciones, estructuras, artesonados, vigas, solados, cubiertas, etc., con técnicas y materiales idénticos a los originales en toda la calidad de sus reproducciones; o bien con materiales, en otro caso, claramente diferenciados para su reconocimiento (repetición de viguerías, techos, mamposterías, dibujos y decoraciones o sus ritmos y colores, distinguiendo lo nuevo de lo viejo), llegando a cerrar los espacios conocidos, sin aumentar su volumen ni alterar su tipología, para su utilización interior adecuada, a los fines a que se destine el edificio o recinto. Podrán realizarse las instalaciones menores precisas, así como los acabados que sean imprescindibles para su recuperación y utilización íntegra.

Las únicas aportaciones admisibles serán auxiliares de acabado, propias de los materiales y técnicas modernas que se incorporen, cuando no fuese posible la reproducción de los originales.

Artículo VIII.2.3.4. Rehabilitación individualizada.

Texto actual:

Texto adaptado:

1. Se entiende por Rehabilitación individualizada aquellas intervenciones que tienen por objeto poner en uso edificios con protección Estructural y Ambiental.
2. Las obras de rehabilitación individualizada permiten el cambio de uso y destino adecuado al edificio en concreto, pudiéndose simultanear con obras de reestructuración, consolidación y mantenimiento o hacerse independientemente.
3. En este proceso de intervención no está permitido modificar la planta catastral mediante agregaciones de otras fincas colindantes o disgregaciones, modificar la tipología, la estructura y morfología, ni tampoco los parámetros sintácticos de fachada.
4. Se permiten obras de redistribución o reforma interna de los cerramientos interiores de tabiquería, modificación o apertura de huecos internos o ventana a patio, conservando los ritmos exaltantes, obras de reestructuración de elementos resistentes, tanto horizontales como verticales.
5. No se permite la apertura de nuevos huecos en fachadas o cerramiento de huecos existentes, salvo que se justifiquen que unos y otros sean elementos impropios que se retornan al estado original.
6. Todo edificio sujeto a la intervención de rehabilitación individualizada llevará implícito la supresión de todos los elementos impropios, no pudiéndose otorgar licencia de obra sin este requisito.

Artículo VIII.2.3.5. Sustitución o vaciado interior.

Texto actual:

Procederá cuando el interior del edificio no revista especial interés, según la inspección y pruebas municipales, y su estado sea semiruinoso o exista una diferencia apreciable de aprovechamiento, o la reparación sea costosa y superior al deber de conservación; interviniéndose mediante la demolición y reedificación de toda o parte de la estructura en el trasdós de la fachada. Se autorizan incrementos de volumen, aprovechamiento de mayor rentabilidad, pisos nuevos y ampliaciones, según las Normas lo autoricen, con total libertad interior como si de obras nuevas se tratase a partir de la fachada. Sólo podrán realizarse en los edificios con Protección Ambiental.

Texto adaptado:

SECCIÓN 4. NORMAS DE PROCEDIMIENTO. PARA LA INTERVENCIÓN EN EL . PATRIMONIO CULTURAL,

Artículo VIII.2.4.1. Determinaciones del tipo de intervención.

Texto actual:

1. La determinación del tipo de intervención en el Patrimonio Cultural, Histórico y Artístico corresponderá a la oficina técnica del Ayuntamiento de Arcos, a la vista de la documentación aportada del inmueble por el propietario, con la propuesta razonada de la intervención y al art.VIII.2.3.1. del presente Título para los grados de protección Integral y Estructural.

2. Los Servicios. Técnicos emitirán la cédula de calificación urbanística y, en su caso, informe proponiendo el grado definitivo de protección del edificio, dentro del grado de intervención concreto que el Plan haya asignado al mismo y, en todo caso, las obras

sus fechas, evolución de los usos posteriores.

c) Grabados antiguos, documentos literarios, fotografías de época, así como la evolución del entorno urbano en que se halla, alineaciones y ubicación aproximada en planos antiguos de Arcos.

3. Documentación fotográfica del edificio en su conjunto y del estado actual de las estructuras, de los detalles interiores, fachadas, patios, colores, decoraciones, molduras, etc. así como del alzado de los edificios contiguos en la misma manzana y perspectivas de la calle en que se encuentre; con dibujos expresivos del análisis formal y efectos de perspectiva urbana ,ritmo de huecos, luces,-colores, etc).

4. Documentación complementaria que acompañará a los planos y documentos técnicos preceptivos del proyecto básico o del proyecto de obras propuesta. Esta será: fotografías y fotomontajes, dibujos, estudios ambientales del conjunto urbano, perspectivas y croquis de análisis de las edificaciones existentes en todo el frente de la manzana en que se halla el edificio para el que se solicita licencia, incorporando en el conjunto el nuevo edificio o la reforma propuesta que muestre su adecuación, escala y armonización con el ámbito urbano, de conformidad con los artículos 138 L.S. y 98 R.P.U. y a los efectos de las respectivas fases a) y d) del número 1 del presente artículo.

5. Definición de la tipología mediante la investigación de analógicos, estructurales y semánticos de los lienzos de fachadas y patios.

Texto adaptado:

SECCIÓN 5. RELACION DE ELEMENTOS INCLUIDOS EN EL INVENTARIO.**Artículo VIII.2.5.1. Relación de elementos protegidos**

Texto actual:

Nº	LOCALIZACION	GRADO PROT.
1.	C/ Moreno de Mora, 22 IGLESIA SAN FRANCISCO.	Integral.
2.	C/ San Francisco, 15 CASA.	Estructural.
3.	C/ San Francisco, 8 CASA PARTICULAR.	Ambiental.
4.	C/ Romero Gago, 27 CASA PARTICULAR.	Ambiental.
5.	Plaza de las Aguas, 1 CAPILLA DE LAS AGUAS.	Integral.
6.	C/ Romero Gago nº 15 CASA.	Estructural.
7.	C/ Plaza José Antonio, 10 CASA.	Estructural.
8.	C/ Camino de Bornos, 3. CASA.	Estructural.
9.	C/ Alta ó M. Bonanza, 37 CASA.	Estructural.
10.	C/ Alta ó M. Bonanza, 34 CASA.	Estructural.
11.	C/ Alta ó M. Bonanza, 29. CASA.	Estructural.
12.	C/ Alameda, 13 CASA PARTICULAR.	Estructural.
13.	C/ Alta ó M. Bonanza, 9. CASA.	Estructural.
14.	C/ Alta 6 M. Bonanza, 3. CASA PARTICULAR.	Estructural.
15.	C/ Reyes Católicos, 1 CASA PARTICULAR.	Estructural.
16.	C/ Reyes Católicos, 15 ANTIGUA FONDA S. MIGUEL. (FONDA DEL COMERCIO)	Estructural.
17.	C/ Boliche, s/n. CASA PARTICULAR.	Ambiental.
18.	C/ Corredera, s/n. ANTIGUA IGLESIA SAN MIGUEL.	Integral.
19.	C/ Corredera, 59. CASA PARTICULAR.	Ambiental.
20.	C/ Corredera, 46 CASA PARTICULAR.	Estructural.
21.	C/ Corredera, 40 CASA PARTICULAR.	Estructural.

Texto adaptado:

Se consideran elementos protegidos todos los contenidos en el Catálogo del Plan Especial de Protección del Conjunto Histórico, y, en todo caso los siguientes:

Nº	LOCALIZACION	GRADO PROT.
1.	C/ Moreno de Mora, 22 IGLESIA SAN FRANCISCO.	Integral.
2.	C/ San Francisco, 15 CASA.	Estructural.
3.	C/ San Francisco, 8 CASA PARTICULAR.	Ambiental.
4.	C/ Romero Gago, 27 CASA PARTICULAR.	Ambiental.
5.	Plaza de las Aguas, 1 CAPILLA DE LAS AGUAS.	Integral.
6.	C/ Romero Gago nº 15 CASA.	Estructural.
7.	C/ Plaza José Antonio, 10 CASA.	Estructural.
8.	C/ Camino de Bornos, 3. CASA.	Estructural.
9.	C/ Alta ó M. Bonanza, 37 CASA.	Estructural.
10.	C/ Alta ó M. Bonanza, 34 CASA.	Estructural.
11.	C/ Alta ó M. Bonanza, 29. CASA.	Estructural.
12.	C/ Alameda, 13 CASA PARTICULAR.	Estructural.
13.	C/ Alta ó M. Bonanza, 9. CASA.	Estructural.
14.	C/ Alta 6 M. Bonanza, 3. CASA PARTICULAR.	Estructural.
15.	C/ Reyes Católicos, 1 CASA PARTICULAR.	Estructural.
16.	C/ Reyes Católicos, 15 ANTIGUA FONDA S. MIGUEL. (FONDA DEL COMERCIO)	Estructural.
17.	C/ Boliche, s/n. CASA PARTICULAR.	Ambiental.
18.	C/ Corredera, s/n. ANTIGUA IGLESIA SAN MIGUEL.	Integral.
19.	C/ Corredera, 59. CASA PARTICULAR.	Ambiental.

22. C/ Corredera, 36. AMBULATORIO.	Ambiental.	20. C/ Corredera, 46 CASA PARTICULAR.	Estructural.
23. C/ Corredera, 34. CASA PARTICULAR.	Ambiental.	21. C/ Corredera, 40 CASA PARTICULAR.	Estructural.
24. C/ Corredera, 32. ANTIGUO DEPOSITO CARLOS III.	Integral.	22. C/ Corredera, 36. AMBULATORIO.	Ambiental.
25. C/ Corredera, 39. CASA PARTICULAR.	Ambiental.	23. C/ Corredera, 34. CASA PARTICULAR.	Ambiental.
26. C/ Corredera, 20. CASA PARTICULAR.	Ambiental.	24. C/ Corredera, 32. ANTIGUO DEPOSITO CARLOS III.	Integral.
27. C/ Corredera, s/n. ANT. CENTRO CULTURAL.	Ambiental.	25. C/ Corredera, 39. CASA PARTICULAR.	Ambiental.
28. C/ Corredera, s/n. ANT. MESON DEL DUQUE.	Ambiental.	26. C/ Corredera, 20. CASA PARTICULAR.	Ambiental.
29. C/ Julio Mariscal, 5. CASA PARTICULAR.	Ambiental.	27. C/ Corredera, s/n. ANT. CENTRO CULTURAL.	Ambiental.
30. C/ Corredera, 6. ANTIGUA BANCA PRIETO.	Estructural.	28. C/ Corredera, s/n. ANT. MESON DEL DUQUE.	Ambiental.
31. C/ Corredera, 1. HOSPITAL DE SAN JUAN DE DIOS.	Integral.	29. C/ Julio Mariscal, 5. CASA PARTICULAR.	Ambiental.
32. Plaza Corredera, 1 y 2. CAMARA AGRARIA LOCAL.	Estructural.	30. C/ Corredera, 6. ANTIGUA BANCA PRIETO.	Estructural.
33. C/ Colón, 31. CASA PARTICULAR.	Ambiental.	31. C/ Corredera, 1. HOSPITAL DE SAN JUAN DE DIOS.	Integral.
34. C/ Ramón y Cajal, 10. CASA PARTICULAR.	Estructural.	32. Plaza Corredera, 1 y 2. CAMARA AGRARIA LOCAL.	Estructural.
35. C/ Dean Espinosa, 5. JUZGADOS.	Integral.	33. C/ Colón, 31. CASA PARTICULAR.	Ambiental.
36. C/ Dean Espinosa, 8. CASA PARTICULAR.	Estructural.	34. C/ Ramón y Cajal, 10. CASA PARTICULAR.	Estructural.
37. C/ Dean Espinosa, s/n. CASA CONDE DEL AGUILA.	Integral.	35. C/ Dean Espinosa, 5. JUZGADOS.	Integral.
38. C/ Cuesta Valdespino, s/n. CASA VALDESPINO.	Estructural.	36. C/ Dean Espinosa, 8. CASA PARTICULAR.	Estructural.
39. C/ Dean Espinosa, 4. ANT. CASA DE ESCUELAS.	Ambiental.	37. C/ Dean Espinosa, s/n. CASA CONDE DEL AGUILA.	Integral.
40. C/ Campanas, s/n. Castillo.	Integral.	38. C/ Cuesta Valdespino, s/n. CASA VALDESPINO.	Estructural.
41. C/ Colón, 11. CASA PARTICULAR.	Ambiental.	39. C/ Dean Espinosa, 4. ANT. CASA DE ESCUELAS.	Ambiental.
42. C/ Dean Espinosa, s/n. CASA PARTICULAR.	Ambiental.	40. C/ Campanas, s/n. Castillo.	Integral.
43. C/ Dean Espinosa, s/n. CASA PARTICULAR.	Ambiental.	41. C/ Colón, 11. CASA PARTICULAR.	Ambiental.
44. Plaza del Cabildo, s/n. AYUNTAMIENTO.	Ambiental.	42. C/ Dean Espinosa, s/n. CASA PARTICULAR.	Ambiental.
45. Plaza del Cabildo, s/n. ANTIGUO AYUNTAMIENTO.	Integral.	43. C/ Dean Espinosa, s/n. CASA PARTICULAR.	Ambiental.
46. C/ Colón-Higinio Capote. CONVENTO DE LA ENCARNACION.	Integral.	44. Plaza del Cabildo, s/n. AYUNTAMIENTO.	Ambiental.
47. Plaza del Cabildo, s/n. IGLESIA STA. MARIA.	Integral.	45. Plaza del Cabildo, s/n. ANTIGUO AYUNTAMIENTO.	Integral.

48. C/ Obispo Villavicencio, 2. CASA PARTICULAR.	Integral.	46. C/ Colón-Higinio Capote. CONVENTO DE LA ENCARNACION.	Integral.
49. Plaza Del Cabildo, s/n. PARADOR NACIONAL.	Ambiental.	47. Plaza del Cabildo, s/n. IGLESIA STA. MARIA.	Integral.
50. C/ Marqués de Torresoto, 3. CASA PARTICULAR.	Ambiental.	48. C/ Obispo Villavicencio, 2. CASA PARTICULAR.	Integral.
51. C/ Marqués de Torresoto, 4. PALACIO TORRESOTO.	Integral.	49. Plaza Del Cabildo, s/n. PARADOR NACIONAL.	Ambiental.
52. C/ Escribanos s/n. CONVENTO MERCEDARIAS.	Integral.	50. C/ Marqués de Torresoto, 3. CASA PARTICULAR.	Ambiental.
53. C/ Marqués de Torresoto, 11. CASA PARTICULAR.	Ambiental.	51. C/ Marqués de Torresoto, 4. PALACIO TORRESOTO.	Integral.
54. C/ Marqués de Torresoto, 13. CASA PARTICULAR.	Ambiental.	52. C/ Escribanos s/n. CONVENTO MERCEDARIAS.	Integral.
55. C/ General Mola s/n.(Boticas). IGLESIA CIA. JESUS.	Integral.	53. C/ Marqués de Torresoto, 11. CASA PARTICULAR.	Ambiental.
56. C/ Maldonado, s/n. CINE OLIVARES VEAS.	Ambiental.	54. C/ Marqués de Torresoto, 13. CASA PARTICULAR.	Ambiental.
57. C/ Olivares Beas, 19. ANTIGUA CASA GAMAZA.	Integral.	55. C/ General Mola s/n.(Boticas). IGLESIA CIA. JESUS.	Integral.
58. Gral. Mola s/n.(Boticas). ANT. CONVENTO (ESCUELAS).	Integral.	56. C/ Maldonado, s/n. CINE OLIVARES VEAS.	Ambiental.
59. C/ Maldonado, 10. CASA PARTICULAR.	Ambiental.	57. C/ Olivares Beas, 19. ANTIGUA CASA GAMAZA.	Integral.
60. C/ Gral. Mola, 9(Boticas). CASA PARTICULAR.	Ambiental.	58. Gral. Mola s/n.(Boticas). ANT. CONVENTO (ESCUELAS).	Integral.
61. C/ Nuñez Prado, 1. CASA PARTICULAR.	Estructural.	59. C/ Maldonado, 10. CASA PARTICULAR.	Ambiental.
62. C/ Olivares Beas, 10. ANTIGUO POSITO.	Integral.	60. C/ Gral. Mola, 9(Boticas). CASA PARTICULAR.	Ambiental.
63. C/ Nuñez Prado. CAPILLA DE LA MISERICORDIA.	Integral.	61. C/ Nuñez Prado, 1. CASA PARTICULAR.	Estructural.
64. C/ Nuñez Prado, s/n. PALACIO MAYORAZGO.	Integral.	62. C/ Olivares Beas, 10. ANTIGUO POSITO.	Integral.
65. C/ Maldonado, 14. ANTIGUO PALACIO CORREGIMIENTO.	Estructural.	63. C/ Nuñez Prado. CAPILLA DE LA MISERICORDIA.	Integral.
66. C/ Olivares Veas, 14. CASA PARTICULAR.	Estructural.	64. C/ Nuñez Prado, s/n. PALACIO MAYORAZGO.	Integral.
67. C/ Jazmines, s/n. PALACIO FAMILIA SALAS.	Ambiental.	65. C/ Maldonado, 14. ANTIGUO PALACIO CORREGIMIENTO.	Estructural.
68. C/ Tallista Morales, s/n. IGLESIA SAN PEDRO.	Integral.	66. C/ Olivares Veas, 14. CASA PARTICULAR.	Estructural.
69. C/ Tablada, 2. IGLESIA SAN ANTONIO ABAD.	Integral.	67. C/ Jazmines, s/n. PALACIO FAMILIA SALAS.	Ambiental.
70. C/ Olivares Veas, 11. CASA D. ALONSO COBOS.	Estructural.	68. C/ Tallista Morales, s/n. IGLESIA SAN PEDRO.	Integral.
71. C/ Peña Vieja, s/n ANTIGUA CASA DE LA CILLA.	Integral.	69. C/ Tablada, 2. IGLESIA SAN ANTONIO ABAD.	Integral.
72. C/ Antonio Cremona, 4. CASA PARTICULAR.	Estructural.	70. C/ Olivares Veas, 11. CASA D. ALONSO COBOS.	Estructural.
73. Plaza de PALACIO.	Integral.	71. C/ Peña Vieja, s/n ANTIGUA CASA DE LA CILLA.	Integral.

- | | |
|---|---|
| 74. C/ Juan de Cuenca, 6.
ANT. PALACIO DE JUAN DE CUENCA. Estructural. | 72. C/ Antonio Cremona, 4.
CASA PARTICULAR. Estructural. |
| 75. C/ Juan de Cuenca, 8.
ANTIGUO PALACIO. Estructural. | 73. Plaza de
PALACIO. Integral. |
| 76. C/ San Pedro, 5.
ANT. CASA PRESTAMO. Ambiental. | 74. C/ Juan de Cuenca, 6.
ANT. PALACIO DE JUAN DE CUENCA. Estructural. |
| 77. C/ San Pedro, s/n.
CASA DE LOS VIRUES. Integral. | 75. C/ Juan de Cuenca, 8.
ANTIGUO PALACIO. Estructural. |
| 78. C/ Jimenez Rodríguez, 11.
CASA PARTICULAR. Estructural. | 76. C/ San Pedro, 5.
ANT. CASA PRESTAMO. Ambiental. |
| 79. C/ Jimenez Rodríguez, 15.
ANT. CASA YUSTE DE LA TORRE. Ambiental. | 77. C/ San Pedro, s/n.
CASA DE LOS VIRUES. Integral. |
| 80. C/ Socorro, 4.
CASA PARTICULAR. Estructural. | 78. C/ Jimenez Rodríguez, 11.
CASA PARTICULAR. Estructural. |
| 81. C/ San Juan, 5.
CASA PARTICULAR. Ambiental. | 79. C/ Jimenez Rodríguez, 15.
ANT. CASA YUSTE DE LA TORRE. Ambiental. |
| 82. C/ Torre, 28.
IGLESIA DE SAN AGUSTIN. Integral. | 80. C/ Socorro, 4.
CASA PARTICULAR. Estructural. |
| 83. C/ Torres, s/n.
RES. CONV. AGUSTINOS. Integral. | 81. C/ San Juan, 5.
CASA PARTICULAR. Ambiental. |
| 84. Ladera Sur de la Peña.
CUBO DE MURALLA. Integral. | 82. C/ Torre, 28.
IGLESIA DE SAN AGUSTIN. Integral. |
| 85. Trasera C/ Torres, 20
CUBO DE MURALLA. Integral. | 83. C/ Torres, s/n.
RES. CONV. AGUSTINOS. Integral. |
| 86. Ribera Río.
MOLINO. Integral. | 84. Ladera Sur de la Peña.
CUBO DE MURALLA. Integral. |
| 87. C/ Conde Guadalhorce, s/n.
ARCOS DE MURALLA Y TORRE. Integral. | 85. Trasera C/ Torres, 20
CUBO DE MURALLA. Integral. |
| 88. C/ Conde Guadalhorce, s/n.
ANTIGUO PALACIO GARCIA VEAS. Integral. | 86. Ribera Río.
MOLINO. Integral. |
| 89. C/ Modesto Gómez, 1.
ANTIGUO PALACIO GARCIA VEAS. Integral. | 87. C/ Conde Guadalhorce, s/n.
ARCOS DE MURALLA Y TORRE. Integral. |
| 90. Plaza Modesto Gomez, 7
ANTIGUO MOLINO DE LA PORTERIA. Estructural. | 88. C/ Conde Guadalhorce, s/n.
ANTIGUO PALACIO GARCIA VEAS. Integral. |
| 91. Plaza Modesto Gómez, s/n.
IGLESIA MARIA AUXILIADORA. Integral. | 89. C/ Modesto Gómez, 1.
ANTIGUO PALACIO GARCIA VEAS. Integral. |
| 92. Plaza Modesto Gómez, s/n.
ANT. MOLINO DE MAYORAZGO. Ambiental. | 90. Plaza Modesto Gomez, 7
ANTIGUO MOLINO DE LA PORTERIA. Estructural. |
| 93. C/ Obispo Bellido, s/n.
CASA PARTICULAR. Estructural. | 91. Plaza Modesto Gómez, s/n.
IGLESIA MARIA AUXILIADORA. Integral. |
| 94. Extramuros de Algarrobo, s/n.
MOLINO DE SAN PABLO. Integral. | 92. Plaza Modesto Gómez, s/n.
ANT. MOLINO DE MAYORAZGO. Ambiental. |
| 95. C/ Cardenal Almaraz, 5.
CASA PARTICULAR. Ambiental. | 93. C/ Obispo Bellido, s/n.
CASA PARTICULAR. Estructural. |
| 96. C/ Alfonso X el Sabio, s/n.
MOLINO DE LOS CANONIGOS. Integral. | 94. Extramuros de Algarrobo, s/n.
MOLINO DE SAN PABLO. Integral. |
| 97. Plaza Caridad, 9.
CASA ABANDONADA. Ambiental. | 95. C/ Cardenal Almaraz, 5.
CASA PARTICULAR. Ambiental. |
| 98. Plaza Caridad, 6
CASA PARTICULAR. Ambiental. | 96. C/ Alfonso X el Sabio, s/n.
MOLINO DE LOS CANONIGOS. Integral. |
| 99. Plaza Caridad, 7.
CASA PARTICULAR. Integral. | 97. Plaza Caridad, 9.
CASA ABANDONADA. Ambiental. |

100. Plaza Caridad, 6. CASA PARTICULAR.	Integral.	98. Plaza Caridad, 6 CASA PARTICULAR.	Ambiental.
101. Plaza Caridad, s/n. CONVENTO DE LA CARIDAD.	Integral.	99. Plaza Caridad, 7. CASA PARTICULAR.	Integral.
102. Camino de Bornos. CEMENTERIO.	Ambiental.	100. Plaza Caridad, 6. CASA PARTICULAR.	Integral.
103. Sierra de los Barrancos. CORTIJO DE LA SOLEDAD.	Integral.	101. Plaza Caridad, s/n. CONVENTO DE LA CARIDAD.	Integral.
104. Carretera a Algar. CORTIJO FAIN.	Integral.	102. Camino de Bornos. CEMENTERIO.	Ambiental.
105. Carretera a Espera. CORTIJO EL PERAL.	Integral.	103. Sierra de los Barrancos. CORTIJO DE LA SOLEDAD.	Integral.
		104. Carretera a Algar. CORTIJO FAIN.	Integral.
		105. Carretera a Espera. CORTIJO EL PERAL.	Integral.

SECCIÓN 6. YACIMIENTOS ARQUEOLOGICOS DEL TERMINO MUNICIPAL DE ARCOS DE LA FRONTERA.

Artículo VIII.2.6.1. Condiciones Generales.

Texto actual:

Cualquier solicitud de licencia municipal sobre zonas donde existen yacimientos arqueológicos del término municipal, especificados en el anexo de las presentes Normas, necesitará obligatoriamente la tramitación a la Comisión de Patrimonio de la Delegación Provincial de la Consejería de Cultura y Medio Ambiente, quien dictaminará las condiciones sobre ejecución de las obras solicitadas en función del valor de los yacimientos arqueológicos de la zona objeto de la licencia de obra.

Texto adaptado:

CAPÍTULO 3. EDIFICACIONES E INSTALACIONES FUERA DE ORDENACIÓN

SECCIÓN 1. DEFINICIONES.

Artículo VIII.3.1.1. Definición.

Texto actual:

Se consideran como tales los erigidos con anterioridad a la aprobación del P.G.O.U. que resulten disconformes con el mismo y que reunan alguna de las siguientes condiciones:

- a) Que reunan los requisitos del art.137 de la L.S.
- b) Superar en una planta o más el número máximo de

Texto adaptado:

1. Se consideran como tales los erigidos con anterioridad a la aprobación del P.G.O.U. que resulten disconformes con el mismo y que reunan alguna de las siguientes condiciones:

- a) Que reunan los requisitos del art.137 de la L.S.
- b) Superar en una planta o más el número máximo de

plantas o su equivalente en altura de edificación permitida en el presente Plan General.

c) Superar en más de un 25% el fondo máximo edificable permitido en las respectivas zonas o subzonas del P.G.O.U.

d) Constituir un uso no permitido en la zona o subzona de las normas en que se encuentre ubicado.

e) Estar incluido en la, relación de elementos urbanos fuera de ordenación.

plantas o su equivalente en altura de edificación permitida en el presente Plan General.

c) Superar en más de un 25% el fondo máximo edificable permitido en las respectivas zonas o subzonas del P.G.O.U.

d) Constituir un uso no permitido en la zona o subzona de las normas en que se encuentre ubicado.

e) Estar incluido en la, relación de elementos urbanos fuera de ordenación.

2. Para la situación legal de fuera de ordenación se estará a lo dispuesto en en la Disposición adicional Primera de la L.O.U.A.

Artículo VIII.3.1.2. Edificios afectados por la red viaria.

Texto actual:

Los edificios afectados por la red viaria se consideran como fuera de ordenación.

Cualquier edificación que actualmente se encuentra fuera de la alineación oficial a la existente, conformada por los edificios colindantes debera regularizar su alineación a la mencionada, en el caso de demolición y nueva construcción. Lo mismo se aplicará a los solares cuyo vallado actual sobrepase la alineación oficial.

Texto adaptado:

SECCIÓN 2. RELACION DE ELEMENTOS URBANOS FUERA DE ORDENACION

Artículo VIII.3.2.1. Edificios fuera de ordenación

Texto actual:

Nº 2.

- Denominación: Edificio de vivienda en la calle Acceso a Arcos.
- Motivo: Interfiere la vista de la ciudad y de la Peña.
- Recomendación: Demolición.

Nº 3.

- Denominación: Edificio de vivienda
- Motivo: La fachada es discordante con la arquitectura del sitio. Tiene voladizos excesivos.
- Recomendación: Remodelar edificio ajustándose a proyecto presentado en Ayuntamiento.

Nº 4.

- Denominación: Viviendas en "H".
- Motivo: Tiene 4 plantas. Altura excesiva.
- Recomendación: Disminuir una planta.

Nº 5.

- Denominación: Instituto BUP.
- Motivo: Su gran mole impide la vista de Arcos

Texto adaptado:

desde la carretera.

- Recomendación: Disminuir su altura en una planta.

Nº 6.

- Denominación: Edificio de viviendas en C/ Picasso.
- Motivo: Altura excesiva.
- Recomendación: Disminuir una planta.

Nº 7.

- Denominación: Edificio de viviendas en C/ Portugal.
- Motivo: Tiene 4 plantas. Altura excesiva.
- Recomendación: Disminuir una planta.

Nº 8.

- Denominación: Kiosco en el Paseo.
- Motivo: La tosquedad de su fábrica y techo son incompatibles con el carácter de su emplazamiento.
- Recomendación: Demolición.

Nº 9.

- Denominación: Edificio de la Caja de Ahorros de Jerez.
- Motivo: Excesivo volumen. Letrero luminoso incompatible con la Iglesia de San Miguel. Tiene 4 plantas.
- Recomendación: Eliminación del letrero luminoso. Disminuir una planta.

Nº 10.

- Denominación: Edificio de viviendas en el Paseo de Boliches..
- Motivo: Excesivo volumen. Tiene 4 plantas. Fachada en diente de sierra no compatible con tónica de fachadas circundantes.
- Recomendación: Disminuir una planta y remodelar fachada.

Nº 11.

- Denominación: Edificio de viviendas en Paseo de Boliches.
- Motivo: Excesiva altura.. Tiene 5 Plantas.
- Recomendación: Disminuir una planta.

Nº 12.

- Denominación: Bloque de 5 plantas en "H".
- Motivo: Está situado en el alcor del Barrio Bajo y produce un impacto negativo en el paisaje urbano. Muy visible desde el Llano de la Caridad.
- Recomendación: Remodelación de la fachada.

Nº 13.

- Denominación: Edificio del Ambulatorio al lado del Llano de la Caridad.
- Motivo: El diseño de la fachada desarmoniza en el conjunto urbano. Muy visible desde el Llano de la Caridad.

- Recomendación: Remodelación de la fachada.

Nº 14.

- Denominación: Edificio de viviendas en C/ Alfonso X el Sabio.

- Motivo: Tiene una planta en exceso sobre los edificios que lo rodean de gran interés histórico (Almazara, edif. s. XI). Tiene 4 plantas en la parte posterior.

- Recomendación: Disminuir una planta.

Nº 15.

- Denominación: Colegio Nacional Alfonso X, El Sabio

- Motivo: Tiene una planta en exceso. Su forma es agresiva en el conjunto urbano y fachadas de fábrica de ladrillo visto.

- Recomendación: Disminuir una planta. Enfoscar y encalar la fachada.

Nº 16.

- Denominación: Viviendas de Maestros en C/ Alfonso X, El Sabio.

- Motivo: Masa de forma agresiva. Fachada en ladrillo visto. Pantalla de las vistas de la ciudad desde el entorno.

- Recomendación: Disminuir una planta. Enfoscado y encalado de fachada.

Nº 17.

- Denominación: Edificio en C/ Mateo González.

- Motivo: Composición inadecuada de fachada.

- Recomendación: Remodelación de fachada.

Nº 18.

- Denominación: Vivienda de funcionarios en C/ Nieves.

- Motivo: Edificación en 4 plantas con voladizos excesivos.

- Recomendación: Eliminar una planta y disminuir voladizos.

Nº 19.

- Denominación: Edificio en Plaza R. Perez Alamo.

- Motivo: Tratamiento inadecuado de fachadas.

- Recomendación: Remodelación fachadas.

Nº 20.

- Denominación: Nave industrial y viv. en carretera circunv. de Arcos.

- Motivo: Edificación obstruye vista panorámica de la ciudad de Arcos desde la carretera de circunvalación.

- Recomendación: Demolición edificación existente.

Nº 21.

-Denominación: Casa de los Canitos, Circunvalación Arcos - El Bosque.

- Motivo: Edificaciones realizadas sin licencia, en

zona de afección de carretera, que obstruye vistas panorámicas de la ciudad de Arcos, desde la carretera de circunvalación.

- Recomendación: Demolición edificación existente.

Nº 22.

- Denominación: Silo industrial cercano a Circunv. Arcos - El Bosque.

- Motivo: Silos obstruyen vista panorámica de la ciudad de Arcos, desde la carretera de circunvalación.

- Recomendación: Relocalización de silos en una cota 4 mts. más baja que no obstruya la panorámica desde la carretera.

TÍTULO IX. RÉGIMEN DEL SUELO NO URBANIZABLE

CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN JURÍDICO

Artículo IX.1.1. Definición y Ambito del Suelo No Urbanizable.

Texto actual:

Constituye el Suelo No Urbanizable del presente Plan General aquellas zonas del territorio municipal que en función de sus valores de orden agrícola, forestal, ganadero, cinegético, paisajístico y ecológico o por razón del modelo territorial elegido, deben ser activamente preservadas del proceso de desarrollo urbano, bien con medidas de protección tendentes a evitar la transformación degradante de la naturaleza y destino rústico que la caracteriza o bien con medidas de potenciación y regeneración para la mejora de las condiciones de aprovechamiento racional de los recursos naturales.

La delimitación del Suelo No Urbanizable así como la subclasificación que del mismo se realiza, se recoge gráficamente en el Plano nº2 " Clasificación del Suelo del Término. Determinaciones del Suelo No Urbanizable" a E:1/25.000.

Texto adaptado:

1. Constituye el Suelo No Urbanizable del presente Plan General aquellas zonas del territorio municipal que en función de sus valores de orden agrícola, forestal, ganadero, cinegético, paisajístico y ecológico o por razón del modelo territorial elegido, deben ser activamente preservadas del proceso de desarrollo urbano, bien con medidas de protección tendentes a evitar la transformación degradante de la naturaleza y destino rústico que la caracteriza o bien con medidas de potenciación y regeneración para la mejora de las condiciones de aprovechamiento racional de los recursos naturales.

La delimitación del Suelo No Urbanizable así como la subclasificación que del mismo se realiza, se recoge gráficamente en el Plano nº2 " Clasificación del Suelo del Término. Determinaciones del Suelo No Urbanizable" a E:1/25.000.

2. A los efectos de la Adaptación Parcial del Plan General, el suelo no urbanizable se subdivide en las siguientes categorías, de acuerdo a lo dispuesto en el Art. 46 de la L.O.U.A.

A. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

a) Suelo Dominio Público natural o sujeto a limitaciones o servidumbre

b) Suelo con Régimen de Protección por legislación administrativa.

B. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

a) Por su alto interés ecológico o naturalístico.

b) Por sus características de paisaje relevante.

c) Por sus valores a recuperar.

C. SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL O NATURAL:

a) Alto interés agrícola.

b) Medio y bajo valor agrícola.

Cada una de las zonas comprendidas en estos apartados se relacionan mas adelante en el Art. XI.5.2 y se grafían en el Plano de Determinaciones del Suelo No Urbanizable de la Adaptación Parcial.

Artículo IX.1.2. Régimen Jurídico General.

Texto actual:

1. En el Suelo No Urbanizable el presente Plan General establece las medidas de protección, conservación y potenciación de todos sus elementos naturales, productivos y culturales a fin de evitar su degradación o alteración, y de las edificaciones y parajes que por sus características especiales lo aconsejen .
2. El Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico alguno. Las limitaciones a la edificación, el uso y a sus transformaciones que sobre él se impusieran por estas Normas, o las que dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización; siempre que tales limitaciones no constituyesen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.

Texto adaptado:

1. En el Suelo No Urbanizable el presente Plan General establece las medidas de protección, conservación y potenciación de todos sus elementos naturales, productivos y culturales a fin de evitar su degradación o alteración, y de las edificaciones y parajes que por sus características especiales lo aconsejen .
2. El Suelo No Urbanizable carece de aprovechamiento urbanístico alguno. Las limitaciones a la edificación, el uso y a sus transformaciones que sobre él se impusieran por estas Normas, o las que dedujeran por aplicación posterior de las mismas, no darán derecho a ninguna indemnización; siempre que tales limitaciones no constituyesen una enajenación o expropiación forzosa del dominio.
3. A todos los efectos registrá en el suelo no urbanizable lo dispuesto en el Art. 52 de la L.O.U.A.

Artículo IX.1.3. Régimen del Suelo.

Texto actual:

1. En el Suelo No Urbanizable no se podrán realizar otras construcciones o instalaciones que las destinadas a explotaciones agrarias o agrícolas, ganaderas, forestales o mineras que tengan vinculación con la naturaleza, destino y carácter de la explotación; y las necesariamente vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras y servicios públicos. Ello, sin perjuicio de las limitaciones o prohibiciones establecidos para el suelo protegido y para las zonas expresamente señaladas en las Condiciones Particulares de las distintas zonas de Suelo No Urbanizable.
2. Sin embargo, podrán autorizarse mediante el procedimiento singular del planeamiento especial del Art. 16.3.2ª L. S.; y 147.4 R.P.U. y 44.2 R.G.U., edificaciones e instalaciones de utilidad pública o interés social, industrias nocivas o peligrosas necesariamente alejadas de la población y edificios aislados destinados a vivienda familiar en lugares donde no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población.

Texto adaptado:

1. En el Suelo No Urbanizable no se podrán realizar otras construcciones o instalaciones que las destinadas a explotaciones agrarias o agrícolas, ganaderas, forestales o mineras que tengan vinculación con la naturaleza, destino y carácter de la explotación; y las necesariamente vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras y servicios públicos. Ello, sin perjuicio de las limitaciones o prohibiciones establecidos para el suelo protegido y para las zonas expresamente señaladas en las Condiciones Particulares de las distintas zonas de Suelo No Urbanizable.
2. Sin embargo, mediante la aprobación de Plan Especial o Proyecto de Actuación, actuaciones de interés público, reguladas en los Arts. 42 y 43 de la L.O.U.A., consistentes en edificaciones, construcciones, obras e instalaciones, para la implantación en suelo no urbanizable de infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos, así como usos industriales, terciarios, turísticos u otros análogos, pero en ningún caso de usos residenciales, con las limitaciones y requisitos de

la Ley y de estas Normas Urbanísticas, y, en todo caso, en lugares donde no exista la posibilidad de formación de un núcleo de población.

Artículo IX.1.4. Edificios, parcelas y usos fuera de ordenación.

Texto actual:

1. El régimen jurídico de las construcciones, parcelas y usos existentes que resulten disconformes con las determinaciones del presente Plan General, será el siguiente:

a) Cuando la disconformidad afecte al uso del suelo o de la edificación, a la posibilidad o no de edificar, o a la ubicación de los edificios de viviendas respecto al viario, las intervenciones admisibles sobre las construcciones existentes serán las obras tendentes a la buena conservación de los edificios, quedando excluidos los demás tipos de obras y los cambios de uso o reutilización contrarios al Plan.

b) Cuando la disconformidad afecte al tamaño de la parcela o a la situación de la edificación en ella se admitirán, además de las anteriores, las obras de reforma y los cambios de uso o reutilizaciones, siempre que se cumplan las determinaciones de las presentes Normas.

2. La preexistencia de las situaciones a que se refiere el apartado primero del presente artículo, se acreditará mediante documento de licencia registral o mediante cualquier otro medio de prueba reconocido en el ordenamiento jurídico vigente.

Texto adaptado:

1. El régimen jurídico de las construcciones, parcelas y usos existentes que resulten disconformes con las determinaciones del presente Plan General, será el establecido en la Disposición Adicional Primera de la L.O.U.A., con las siguientes consideraciones:

a) Cuando la disconformidad afecte al uso del suelo o de la edificación, a la posibilidad o no de edificar, o a la ubicación de los edificios de viviendas respecto al viario, las intervenciones admisibles sobre las construcciones existentes serán las obras tendentes a la buena conservación de los edificios, quedando excluidos los demás tipos de obras y los cambios de uso o reutilización contrarios al Plan.

b) Cuando la disconformidad afecte al tamaño de la parcela o a la situación de la edificación en ella se admitirán, además de las anteriores, las obras de reforma y los cambios de uso o reutilizaciones, siempre que se cumplan las determinaciones de las presentes Normas.

2. La preexistencia de las situaciones a que se refiere el apartado primero del presente artículo, se acreditará mediante documento de licencia registral o mediante cualquier otro medio de prueba reconocido en el ordenamiento jurídico vigente.

Artículo IX.1.5. Parcelaciones Rústicas.

Texto actual:

En el Suelo No Urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones rústicas. Dichas parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el planeamiento urbanístico vigente y en la legislación agraria y, en cualquier caso, no podrán dar lugar a parcelas de dimensiones inferiores a aquellas que racional y justificadamente puedan albergar una explotación agropecuaria viable, en función de las características específicas de cada tipo de terreno.

Texto adaptado:

Artículo IX.1.6. Parcelaciones urbanísticas.

Texto actual:

1. Tanto en el suelo rústico como Suelo No Urbanizable, y en el Suelo Urbanizable hasta tanto no tenga aprobado su correspondiente PAU o Plan Parcial ,no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas, ni se podrá efectuar ni proseguir ninguna parcelación rústica que, amparada en la unidad mínima de cultivo, pueda ser ocupada total o parcialmente por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica, o que presenten indicios racionales de pretender su conversión en parcelas urbanísticas.
2. Se considerará parcelación urbanística la división simultanea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población, en la forma en que éste se define en éstas Normas , y cuando uno o varios de ellos hayan de dar frente a alguna vía pública o privada, existente o en proyecto o esté situada a una distancia inferior a cien metros del borde e la misma.

Artículo IX.1.7. Segregación de fincas.**Texto actual:**

1. La prohibición de parcelación no comportará, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de propiedad de divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que los mismos reúnan alguno de los siguientes requisitos:
 - a) Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria, para la correspondiente ubicación. Tal hecho no comportará por sí la posibilidad o imposibilidad de edificación para lo que se necesitará la concurrencia de los requisitos propios de esta circunstancia.
 - b) Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencias siempre que el número de lotes resultantes no fuera superior al de interesados concurrentes y se cumplimente la normativa específica de cada zonificación y tipología en cuanto al tamaño mínimo de parcela.
 - c) Realizarse para agrupar o agregar a predios colindantes.
2. Las divisiones, segregaciones y agregaciones anteriormente señaladas no necesitarán licencia

Texto adaptado:

1. Tendrán la consideración de parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable las situaciones definidas en el Art. 66 de la L.O.U.A.
2. Tanto en el suelo rústico como Suelo No Urbanizable, y en el Suelo Urbanizable hasta tanto no haya ido sectorizado o tenga aprobado su correspondiente Plan Parcial ,no se podrán realizar parcelaciones urbanísticas, ni se podrá efectuar ni proseguir ninguna parcelación rústica que, amparada en la unidad mínima de cultivo, pueda ser ocupada total o parcialmente por usos temporales o permanentes que impliquen transformación de su destino o naturaleza rústica, o que presenten indicios racionales de pretender su conversión en parcelas urbanísticas.
3. Se considerará parcelación urbanística la división simultanea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando pueda dar lugar a la constitución de un núcleo de población, en la forma en que éste se define en éstas Normas , y cuando uno o varios de ellos hayan de dar frente a alguna vía pública o privada, existente o en proyecto o esté situada a una distancia inferior a cien metros del borde e la misma.

Texto adaptado:

1. La prohibición de parcelación no comportará, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de propiedad de divisiones y segregaciones de terrenos rústicos, siempre que los mismos reúnan alguno de los siguientes requisitos:
 - a) Cumplir las dimensiones mínimas y demás determinaciones de la legislación agraria, para la correspondiente ubicación. Tal hecho no comportará por sí la posibilidad o imposibilidad de edificación para lo que se necesitará la concurrencia de los requisitos propios de esta circunstancia.
 - b) Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencias siempre que el número de lotes resultantes no fuera superior al de interesados concurrentes y se cumplimente la normativa específica de cada zonificación y tipología en cuanto al tamaño mínimo de parcela.
 - c) Realizarse para agrupar o agregar a predios colindantes.
2. Las licencias municipales sobre parcelaciones, o declaraciones de innecariedad, cuando concurren las

municipal, debiendo únicamente comunicarse al Ayuntamiento la operación realizada, pudiendo el Alcalde o la Consejería de Obras Públicas y Transportes adoptar, en caso fundado de discrepancia, las medidas que prevén los artículos 184 y 185 de la L. S.

No obstante, las segregaciones que cumpliendo las dimensiones de la legislación agraria den lugar a parcelas de superficie inferior a la que determinan estas Normas como superficie mínima con capacidad edificatoria en cada clase de suelo no urbanizable necesitarán licencia municipal.

3. Las restantes divisiones de terreno. que tengan por finalidad o consecuencia el obtener territorio de extensión igual o superior a la que en cada zonificación o tipología permita el hecho edificatorio, necesitará licencia municipal.

4. Aceptada la división, producirá los mismos efectos edificatorios, sobre la finca resultante que los propios de una parcela sin segregar de la misma extensión y calificación.

circunstancias anteriores, se otorgarán con los requisitos y efectos señalados en el Art. 66.5 y 6 de la L.O.U.A.

No obstante, las segregaciones que cumpliendo las dimensiones de la legislación agraria den lugar a parcelas de superficie inferior a la que determinan estas Normas como superficie mínima con capacidad edificatoria en cada clase de suelo no urbanizable necesitarán licencia municipal.

3. Las restantes divisiones de terreno. que tengan por finalidad o consecuencia el obtener territorio de extensión igual o superior a la que en cada zonificación o tipología permita el hecho edificatorio, necesitará licencia municipal.

4. Aceptada la división, producirá los mismos efectos edificatorios, sobre la finca resultante que los propios de una parcela sin segregar de la misma extensión y calificación.

5. Se considerarán indivisibles las fincas, en que concurren los supuestos contemplados en el Art. 47 de la L.O.U.A.

Artículo IX.1.8. Núcleo de Población.

Texto actual:

Se entenderá que constituye núcleo de población a los efectos de éstas Normas, todo conjunto de edificación que reúna las siguientes características:

- a) Todo asentamiento de vivienda unifamiliar o multifamiliar que suponga una densidad de 2 ó más viviendas por hectárea.
- b) Que la edificación represente una ocupación en planta baja superior al 3% (300 m²) por hectárea.

Texto adaptado:

Artículo IX.1.9. Posibilidad de formación de núcleo de población.

Texto actual:

En base a la definición de núcleo de población, se considerará que existe riesgo de formación de núcleo de población cuando la nueva edificación propuesta plantee alguna de las siguientes condiciones:

- a) La nueva edificación supera algunos de los límites máximos de densidad u ocupación establecidos anteriormente, medidos a partir de la edificación propuesta como centro de radio 100 m. de diámetro, o existan previamente en dicho ámbito obras de urbanización tales como apertura de caminos, mejora

Texto adaptado:

En base a la definición de núcleo de población, se considerará que existe riesgo de formación de núcleo de población, cuando se produzcan alguno de los actos relacionados en el Art. 52.6 a) de la L.O.U.A. y, en todo caso, cuando la nueva edificación propuesta plantee alguna de las siguientes condiciones:

- a) La nueva edificación supera algunos de los límites máximos de densidad u ocupación establecidos anteriormente, medidos a partir de la edificación propuesta como centro de radio 100 m. de diámetro, o

sustancial de los existentes, instalaciones de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica, transformadores, redes de alcantarillado o estaciones de depuración.

b) Que en un radio de 60 m. con centro en la edificación para la que se solicita licencia, existan previamente una ó más viviendas construidas o con proyectos con licencia, que supongan 300 m² o más de superficie construida en planta baja, o existan previamente una ó más parcelas que estén dotadas de acceso rodado (aunque no esté asfaltado), con suministro de electricidad y agua potable o que cuenten con servicios urbanos de común utilización. En este sentido, bastará con la existencia del acceso y un servicio común de los especificados anteriormente para que exista posibilidad de formación de núcleo de población.

c) La nueva edificación para la que se solicita licencia se ubica a una distancia menor a 50 m. de alguna edificación existente, o en proyecto con licencia.

d) La nueva edificación está situada a menos de 500 m. del suelo clasificado como urbano o urbanizable por el presente Plan en el núcleo principal, o a menos de 250 m. de cualquier suelo clasificado como urbano o urbanizable en el resto de los núcleos.

existan previamente en dicho ámbito obras de urbanización tales como apertura de caminos, mejora sustancial de los existentes, instalaciones de redes de abastecimiento de agua potable o energía eléctrica, transformadores, redes de alcantarillado o estaciones de depuración.

b) Que en un radio de 60 m. con centro en la edificación para la que se solicita licencia, existan previamente una ó más viviendas construidas o con proyectos con licencia, que supongan 300 m² o más de superficie construida en planta baja, o existan previamente una ó más parcelas que estén dotadas de acceso rodado (aunque no esté asfaltado), con suministro de electricidad y agua potable o que cuenten con servicios urbanos de común utilización. En este sentido, bastará con la existencia del acceso y un servicio común de los especificados anteriormente para que exista posibilidad de formación de núcleo de población.

c) La nueva edificación para la que se solicita licencia se ubica a una distancia menor a 50 m. de alguna edificación existente, o en proyecto con licencia.

d) La nueva edificación está situada a menos de 500 m. del suelo clasificado como urbano o urbanizable por el presente Plan en el núcleo principal, o a menos de 250 m. de cualquier suelo clasificado como urbano o urbanizable en el resto de los núcleos.

CAPÍTULO 2. REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES

Artículo IX.2.1. Tipos de Usos.

Texto actual:

En el Suelo no Urbanizable los usos que se regulan son los siguientes:

- a) Usos agropecuarios y forestales.
- b) Usos al servicio de las obras públicas.
- c) Usos industriales.
- d) Usos residenciales: Vivienda familiar.
- e) Usos recreativos y de esparcimiento.

Estos usos se dividen a su vez en permitidos y autorizables, a tenor del art. 16.3 de la L.S.

Texto adaptado:

En el Suelo no Urbanizable los usos que se regulan son los siguientes:

- a) Usos agropecuarios y forestales.
- b) Usos al servicio de las obras públicas.
- c) Usos industriales.
- d) Usos residenciales: Vivienda familiar.
- e) Usos recreativos y de esparcimiento.

La implantación de estos usos se atenderá a lo dispuesto, con carácter general, por el Art. 13 de la Ley 8/2007 de suelo, el Art. 52 de la L.O.U.A. y lo dispuesto en estas Normas.

Artículo IX.2.2. Usos agropecuarios y forestales.

Texto actual:

1. Comprende los terrenos, instalaciones, recintos, edificios y locales en su caso, destinados a las actividades productivas agrícolas, ganaderas y de explotación de espacios vegetales.
2. Se distinguen las siguientes categorías:
 1. Agricultura extensiva o de secano.
 2. Agricultura intensiva o de regadío.
 3. Ganadería intensiva o estabulada y polígonos ganaderos.
 4. Ganadería extensiva y pastos.
 5. Actividades forestales.
3. Las instalaciones, recintos, edificios y locales que comprenden las categorías anteriores deberán cumplir las siguientes condiciones:
 - a) Las actividades incluidas en la categoría 3, con carácter de explotación comercial o con superficie construida superior a 100 m², deberán instalarse a más de 2.000 m. de cualquier suelo clasificado como urbano o apto para urbanizar en el presente P.G.O.U.
 - b) Para la ubicación de polígonos ganaderos, en su caso, se duplicarán las distancias establecidas en el párrafo anterior, teniendo en cuenta en su emplazamiento las direcciones predominantes de vientos y los vertidos de aguas residuales, que deberán ser a red de saneamiento, o vertido a cauce tras depuración.
 - c) Las actividades incluidas en la categoría 3, de tipo doméstico y destinadas al consumo familiar, con superficie construida inferior a 100 m², y con acceso a corral interior, se podrán ubicar unidas a la vivienda agrícola familiar, aunque en edificación y con acceso independiente, siempre y cuando no produzcan molestia a los vecinos.
 - 4) La regulación de estas actividades y explotaciones se sujetará a los planes o normas del Ministerio de Agricultura, o de la Junta de Andalucía y su legislación específica.

Texto adaptado:

Artículo IX.2.3. Usos y actividades al servicio de las obras públicas.

Texto actual:

1. Se considera como tales al conjunto de construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
2. Solamente podrán ser objeto de licencia cuando no

Texto adaptado:

1. Se considera como tales al conjunto de construcciones e instalaciones vinculadas a la ejecución, entretenimiento y servicio de las obras públicas.
2. Solamente podrán ser objeto de licencia cuando no

exista posibilidad de encontrar Suelo Urbano o Urbanizable destinado de forma específica al mismo uso, o similar, del que se pretenda situar en Suelo No Urbanizable. En consecuencia, no podrán incluirse dentro de estos usos los de vivienda, con excepción en su caso, de vivienda para guarda de la actividad.

3. No se autorizarán aquellas instalaciones cuya regulación no esté admitida y autorizada por la normativa específica aplicable a estos casos ni por el organismo administrativo responsable de su autorización.

4. Las actividades que aquí se regulan deberán atenerse además a las Condiciones de Edificación reguladas en el Capítulo 3 del presente Título.

5. Las actividades vinculadas a la ejecución de las obras públicas, se considerarán como usos provisionales, a los efectos de la aplicación del párrafo 2 del artículo 58 de la L. S.

exista posibilidad de encontrar Suelo Urbano o Urbanizable destinado de forma específica al mismo uso, o similar, del que se pretenda situar en Suelo No Urbanizable. En consecuencia, no podrán incluirse dentro de estos usos los de vivienda, con excepción en su caso, de vivienda para guarda de la actividad.

3. No se autorizarán aquellas instalaciones cuya regulación no esté admitida y autorizada por la normativa específica aplicable a estos casos ni por el organismo administrativo responsable de su autorización.

4. Las actividades que aquí se regulan deberán atenerse además a las Condiciones de Edificación reguladas en el Capítulo 3 del presente Título.

5. Las actividades vinculadas a la ejecución de las obras públicas, se considerarán como usos provisionales.

Artículo IX.2.4. Uso industrial.

Texto actual:

1. Es el uso que corresponde a las actividades o establecimientos dedicados al conjunto de operaciones que se ejecutan para la obtención y transformación de primeras materias, así como su preparación para posteriores transformaciones, incluso envasado, transporte y distribución.

2. Se establecen las siguientes categorías:

a) Industria extractiva.

b) Industria vinculada al medio rural.

c) Gran industria.

3. Cualquier tipo de actividad industrial, susceptible de generar impacto ambiental y en especial vertidos contaminantes deberán presentar con la solicitud de licencia, el preceptivo Estudio de Impacto Ambiental con estudio detallado de las medidas a adoptar para la depuración de los vertidos y la corrección de los impactos negativos sobre el medio.

Artículo IX.2.5. Industrias extractivas.

Texto actual:

1. Son aquellas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa de los recursos minerales del suelo. Se distinguen dos tipos de actividades: Canteras y Extracción de áridos.

2. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por

Texto adaptado:

1. Son aquellas cuya localización viene condicionada por la necesidad de explotación directa de los recursos minerales del suelo. Se distinguen dos tipos de actividades: Canteras y Extracción de áridos.

2. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por

la Ley de Minas y demás legislación específica aplicable. En particular habrá de tenerse en consideración el RDRENAM, así como las legislaciones complementarias sobre el mismo.

3. Al margen de la preceptiva autorización otorgada por Organismo Autónomo Competente, será precisa la obtención de licencia urbanística municipal conforme al artículo 178 de la L.S.

4. La autorización de la implantación de una cantera llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación siempre que se cumplimente a legislación urbanística, licencia que necesitará la autorización previa de la CPOTU, tramitada conforme al procedimiento que regulan los artículos 16.3.2. de la L.S. y 44.2 del R.G.U.

5. El Ayuntamiento a través del IMUCONA, velará, en virtud del artículo 45 del CE, por la utilización racional de los recursos naturales. Este organismo local controlará el proyecto de restauración del espacio afectado para que se adecue a la zonificación y regulación de usos efectuada por el PGOU.

6. En cualquier caso, estos usos deberán ubicarse a más de 2.000 m. de suelo clasificado como urbano o urbanizable en la ciudad de Arcos, y a más de 500 m. de cualquier otro suelo clasificado como urbano o urbanizable en el presente PGOU.

7. Este tipo de actividades podrán implantarse exclusivamente en todos los Suelos No Urbanizables de Carácter General, excepto la subclase R (Recuperación).

la Ley de Minas y demás legislación específica aplicable. En particular habrá de tenerse en consideración el RDRENAM, así como las legislaciones complementarias sobre el mismo.

3. Al margen de la preceptiva autorización otorgada por Organismo Autónomo Competente, será precisa la obtención de licencia urbanística municipal. conforme al artículo 169.1.b) de la L.O.U.A.

4. La autorización de la implantación de una cantera llevará aparejada la posibilidad de concesión de licencia municipal para las edificaciones precisas para la explotación siempre que se cumplimente a legislación urbanística, licencia que necesitará la autorización previa de los órganos competentes en materia de Medio Ambiente y de la CPOTU, tramitada conforme a los procedimientos que se regulan en la legislación vigente o la que la sustituya.

5. El Ayuntamiento a través del IMUCONA, velará, en virtud del artículo 45 del CE, por la utilización racional de los recursos naturales. Este organismo local controlará el proyecto de restauración del espacio afectado para que se adecue a la zonificación y regulación de usos efectuada por el PGOU.

6. En cualquier caso, estos usos deberán ubicarse a más de 2.000 m. de suelo clasificado como urbano o urbanizable en la ciudad de Arcos, y a más de 500 m. de cualquier otro suelo clasificado como urbano o urbanizable en el presente PGOU.

7. Este tipo de actividades podrán implantarse exclusivamente en todos los Suelos No Urbanizables de Carácter Natural o Rural, excepto la subclase R (Recuperación).

Artículo IX.2.6. Industrias vinculadas al medio rural.

Texto actual:

1. Son las dedicadas a la transformación y almacenaje de productos agrarios, vinculados a explotación familiar agraria con carácter netamente industrial.

2. Cumplirán los requisitos y condiciones exigidos por su legislación específica, y las estipuladas en el Capítulo 3 del presente Título.

Artículo IX.2.7. Gran Industria.

Texto actual:

1. Es aquella de carácter aislado, propia de actividades

Texto adaptado:

Texto adaptado:

con necesidad de amplia superficie o que por sus características de molestia o peligrosidad o cualquier otra derivada de las exigencias del RAMINP deben estar separadas de las áreas urbanas y ser capaces de resolver a su costa las obras y efectos de su implantación.

2. Sólo se admitirá su localización en el medio rural, cuando se justifique de forma precisa que no existe posibilidad de implantación en los suelos calificados como industriales.

3. Cumplirán los requisitos y condiciones, exigidas por la legislación específica de la actividad, y demás normativa general o sectorial que les sea de aplicación.

4. Deberán crear barreras arboladas de 5 metros de anchura mínima en todo el perímetro de los terrenos, como pantallas de protección anticontaminante.

Artículo IX.2.8. Vivienda familiar.

Texto actual:

1. Comprende aquellos edificios destinados a vivienda unifamiliar, es decir, situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de distinto uso y con accesos exclusivos. Se distingue entre vivienda no agraria y vivienda agraria.

2. En ambas serán de aplicación las Condiciones de Edificación del Capítulo 3. La vivienda no agraria se tramitará según el procedimiento del art. 16 de la LS.

Texto adaptado:

1. Comprende aquellos edificios destinados a vivienda unifamiliar, es decir, situada en parcela independiente, en edificio aislado o agrupado a otro de distinto uso y con accesos exclusivos. Se distingue entre vivienda no agraria y vivienda agraria.

2. En ambas serán de aplicación las Condiciones de Edificación del Capítulo 3. La vivienda no agraria se tramitará según el procedimiento del art. 52 la LO.U.A..

Artículo IX.2.9. Usos recreativos y de esparcimiento.

Texto actual:

1. Comprende los recintos, instalaciones y edificios en su caso, destinados al ejercicio por el público en general, de las actividades de tipo recreativo, deportivo o pedagógico-cultural.

.2. Se distinguen las siguientes categorías:

a) Caza y pesca.

b) Deporte terrestre, incluyendo clubs públicos y privados para el ejercicio del deporte en general, o en especial (equitación, tiro al plato, etc...) y campings turísticos.

c) Deporte acuático, incluyendo las instalaciones nauticas.(muelles, clubs y piscinas).

d) Esparcimiento en la naturaleza, incluyendo alpinismo, marcha, etc...

e) Reservas ecológicas y cinegéticas.

3. Los terrenos y recintos para el desarrollo de las

Texto adaptado:

actividades de caza, deberán estar debidamente señalizados, excluyendo su desarrollo en suelo de uso agrícola en explotación.

4. Las actividades incluidas en la categoría c) se podrán ubicar en los márgenes de cauces fluviales no contaminados.

5. Las actividades incluidas en la categoría e), deberán estar convenientemente delimitadas y señalizadas, prohibiéndose totalmente la edificación en su interior o el desarrollo de cualquier uso o actividad protegida.

6. Para la regulación de las actividades incluidas en estas categorías se aplicarán las disposiciones vigentes establecidas por los organismos competentes en cada materia.

CAPÍTULO 3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Artículo IX.3.1. Condiciones de edificación para viviendas unifamiliares.

Texto actual:

1. Previa a la concesión de licencia para edificación, se determinará si su concesión implica la posibilidad de formación de núcleo de población, de acuerdo con las condiciones establecidas, en cuyo caso se denegará, o se establecerán las condiciones de reducción de edificabilidad o aumento de distancia para que las cumpla, por parte de los Servicios Técnicos Municipales. Si la propuesta no implica la posibilidad de núcleo de población, las condiciones de edificabilidad serán las siguientes:

a) Superficie mínima de parcela: .Será la establecida en el Capítulo 5º para cada subclase.

b) Tipo de edificación: aislada de tipo rural.

c) Edificabilidad Máxima: 0,015 m² / m², con un máximo de 150 m².

d) Para actividades o viviendas ligadas al uso agrícola, se permitirán almacenes vinculados a la agricultura o a la ganadería cuya superficie no exceda del 1% de la superficie de la parcela.

e) Superficie máxima de ocupación: en planta baja, el 3% de la superficie de parcela.

f) Superficie mínima de espacios libres: 80% de la parcela.

g) Retranqueos mínimos de la edificación a todos los linderos de 15 m.

h) Número máximo de plantas: 1 planta y 3,5 m., permitiéndose sobre esta altura exclusivamente miradores o belvederes sin cerramiento opaco.'

Texto adaptado:

i) Mención especial recae sobre la tipología de "Cortijo", definida como la edificación rural destinada a vivienda familiar (y en su caso vivienda del guarda o casero) y otras dependencias de uso agrícola y/o ganadero, que conforman un único edificio en forma de U abierta o cerrada sobre un patio central, que puede estar porticado, y con las características arquitectónicas que presentan este tipo de edificaciones en Andalucía.

La edificabilidad será igualmente de 0,015 m²/m², con una superficie máxima de 500 m², en 2 plantas y 7 m. de altura, permitiéndose sobre ésta altura sólo miradores y belvederes.

2. La edificación permitida deberá resolver correctamente todos los servicios urbanos a costa de los interesados, ajustándose a las Normas de Urbanización que incluye éste Plan.

Artículo IX.3.2. Condiciones de la edificación para instalaciones de utilidad pública o interés social.

Texto actual:

1. Los usos permitidos en cada subclase de suelo no excluyen cualquier otro que sea declarado de utilidad pública o interés social, siempre que se considere adecuado a la naturaleza del mismo.

2. La ubicación de este tipo de instalaciones no está sujeta a las condiciones establecidas para la formación de núcleo de población por el presente Plan.

3. Las condiciones de edificación y aprovechamiento serán las siguientes:

a) Superficie mínima de parcela: 10.000 m².

b) Sé exceptúan de la consideración anterior las infraestructuras y aquellas edificaciones que por su legislación conlleven la declaración de utilidad pública e interés social, para las cuáles la superficie mínima de parcela será la que se derive de sus necesidades específicas.

c) Edificabilidad.máxima: 0,10 m² cons./ m² suelo.

d) Superficie mínima de zonas verdes: 25% de la superficie de la parcela.

e) Número máximo de plantas: 2 plantas y 7 m.

f) Retranqueos mínimos de la edificación a todos los linderos de 15 m.

g) Aparcamientos: 1 plaza por cada 100 m² construidos.

Texto adaptado:

Artículo IX.3.3. Condiciones Estéticas de las Edificaciones.

Texto actual:

Texto adaptado:

1. Las construcciones habrán de ser adecuadas a su carácter aislado y utilizarán soluciones constructivas; materiales, colores, textura, huecos, proporciones, carpintería y cerrajería acordes y en consonancia con el ambiente rural en el que estuvieran emplazados.
2. Las cubiertas se realizarán preferentemente con teja curva, y las pendientes no sobrepasarán el 30%.
3. Los cerramientos y valladuras de la parcela edificable serán también como los tradicionales con materiales autóctonos y diáfanos o de vegetación. Los pilares o postes tendrán una altura máxima de 1,7 m., completándose con rejas o mallas. En lugares de protección especial por su valor paisajístico podrán ser prohibidos los cerramientos que superen los 1,2 m.

Artículo IX.3.4. Ventas, merenderos y lugares de hospedaje.

Texto actual:

Con carácter general, independientemente de las normas de cada clase de suelo No Urbanizable donde estén ubicadas, y siempre que no contravengan la legislación vigente en materia de retranqueos de cualquier tipo de carretera, se mantienen dichas edificaciones, admitiéndose otras de nueva planta o adaptaciones de edificios existentes que cumplan:

- Parcela mínima: 3.000 m².
- Retranqueo a lindero: 10 m.
- Edificabilidad máxima: 0.1 m²/m², con un máximo de 500 m².
- Ocupación máxima en planta baja: 10%.
- Altura máxima permitida: 2 plantas y 7.50 m.

Texto adaptado:

CAPÍTULO 4. SUELO NO URBANIZABLE AFECTADO POR LEGISLACIONES SECTORIALES

Artículo IX.4.1. Yacimientos Arqueológicos.

Texto actual:

1. Constituyen aquellos lugares delimitados, en el plano n°1 "Estructura General y Orgánica del Territorio" y recogidos en el Anexo de Yacimientos del presente Plan en los que, bien por existir restos de edificios catalogados, ruinas o yacimientos arqueológicos, paleontológicos o históricos conocidos, excavados o semiexcavados, o bien por presunción fundada de que pudieran aparecer, deben ser protegidos expresamente los primeros, o

Texto adaptado:

1. Constituyen aquellos lugares delimitados, en el plano n°1 "Estructura General y Orgánica del Territorio" y recogidos en el Anexo de Yacimientos del presente Plan en los que, bien por existir restos de edificios catalogados, ruinas o yacimientos arqueológicos, paleontológicos o históricos conocidos, excavados o semiexcavados, o bien por presunción fundada de que pudieran aparecer, deben ser protegidos expresamente los primeros, o

cauteladamente los segundos, de toda actividad, uso, destino y obras que pudieran deteriorarlos, y someter los actos sujetos a licencia a comprobaciones previas que determinen su concesión o denegación.

2. A tales efectos los yacimientos arqueológicos actualmente excavados y los que se descubrieran o excavasen en el futuro, aún estando fuera de las zonas señaladas en el presente Plan, se ajustarán a la Ley 16/85, de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español y Ley 1/91, de 3 de Julio, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

3. Las obras o instalaciones que hubiesen de realizarse en las áreas de protección arqueológica que rodean a los yacimientos reconocidos, no podrán autorizarse sin previa notificación municipal a la Administración competente, solicitando que proceda a enviar un arqueólogo titulado para dirigir las excavaciones prospectivas, a costa del interesado y dilucidar si en toda la parcela afectada propiedad del mismo no existen restos arqueológicos de interés, o indicios suficientes para iniciar una excavación en regla. En todo caso, se precisará informe del arqueólogo responsable que se adjuntará al expediente y servirá de base para la concesión o denegación de la licencia.

cauteladamente los segundos, de toda actividad, uso, destino y obras que pudieran deteriorarlos, y someter los actos sujetos a licencia a comprobaciones previas que determinen su concesión o denegación.

2. A tales efectos los yacimientos arqueológicos actualmente excavados y los que se descubrieran o excavasen en el futuro, aún estando fuera de las zonas señaladas en el presente Plan, se ajustarán a la Ley 16/85, de 25 de Junio del Patrimonio Histórico Español y Ley 14/2007, de 26 de Noviembre, de Patrimonio Histórico de Andalucía.

3. Las obras o instalaciones que hubiesen de realizarse en las áreas de protección arqueológica que rodean a los yacimientos reconocidos, no podrán autorizarse sin previa notificación municipal a la Administración competente, solicitando que proceda a enviar un arqueólogo titulado para dirigir las excavaciones prospectivas, a costa del interesado y dilucidar si en toda la parcela afectada propiedad del mismo no existen restos arqueológicos de interés, o indicios suficientes para iniciar una excavación en regla. En todo caso, se precisará informe del arqueólogo responsable que se adjuntará al expediente y servirá de base para la concesión o denegación de la licencia.

Artículo IX.4.2. Protección de Comunicaciones, Vías Fluviales, Embalses y servicios.

Texto actual:

1. El Suelo No Urbanizable de Protección de Comunicaciones y Servicios está constituido por las zonas de contacto, protección y reserva de las vías de tráfico interurbano, canales, cauces fluviales, líneas férreas, tendidos eléctricos y telefónico, paso de ganado, embalses,..., en los que se precisa un control absoluto de los usos y de la edificación en sus zonas de influencia para garantizar su normal funcionamiento y futuras ampliaciones o modificaciones.

2. En las llamadas "zonas de afección" o servidumbre o seguridad en el entorno de las comunicaciones, líneas canales, servicios o usos de servicio público, para ejecutar cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o el destino de las mismas, y plantar o talar árboles, se requerirá previa autorización del organismo Administrativo del que dependa la carretera, línea férrea, eléctrica, cauce, canal, instalación militar, aeropuerto, embalse, etc., sin perjuicio de la licencia municipal en todo los casos.

3. En las zonas de servidumbre y afección de carreteras las licencias las otorgará el Ayuntamiento previo

Texto adaptado:

1. El Suelo No Urbanizable de Protección de Comunicaciones y Servicios está constituido por las zonas de contacto, protección y reserva de las vías de tráfico interurbano, canales, cauces fluviales, líneas férreas, tendidos eléctricos y telefónico, paso de ganado, embalses,..., en los que se precisa un control absoluto de los usos y de la edificación en sus zonas de influencia para garantizar su normal funcionamiento y futuras ampliaciones o modificaciones.

2. En las llamadas "zonas de afección" o servidumbre o seguridad en el entorno de las comunicaciones, líneas canales, servicios o usos de servicio público, para ejecutar cualquier tipo de obras e instalaciones fijas o provisionales, cambiar el uso o el destino de las mismas, y plantar o talar árboles, se requerirá previa autorización del organismo Administrativo del que dependa la carretera, línea férrea, eléctrica, cauce, canal, instalación militar, aeropuerto, embalse, etc., sin perjuicio de la licencia municipal en todo los casos.

3. En las zonas de servidumbre y afección de carreteras las licencias las otorgará el Ayuntamiento previo

informe del órgano competente y, en su caso, el Organismo titular de la Vía (Diputación, Ente Autonómico y Ente estatal.).

4. Los edificios, instalaciones y cerramientos que resultasen disconformes con las distancias mínimas establecidas se considerarán "fuera de ordenación". A estos efectos no se podrá autorizar obras de ningún género en la finca cuyos cerramientos no se ajustarán a lo indicado. hasta que sean corregidas las causas, excepto para las edificaciones catalogadas.

5. En todo lo específicamente señalado por razón de la materia sectorial se estará, no obstante a lo detallado para ella en las siguientes legislaciones:

- 1) Carreteras; Ley 51/1974 de 19-XII (B.o.E. 21-XII-74) y Reglamento y Ley 16/87 de 30 de Julio, de Transportes Terrestres.
- 2) Paso de ganado: Consultar ICONA.
- 3) Líneas Férreas:: Ley 23-XE-87.
- 4) Cauces Fluviales: Decreto 2508/75, Avenidas, (B.O.E. 25-X-75).
- 5) Líneas eléctricas: Decreto 3151/68 de 28-XI (B.o.E.
- 6) Canales de riego o conducciones de agua potable.
- 7) Defensa Nacional: Ley 8/75, de 12-111 (B.O.E. 14-3-75) y en Reglamento.
- 8) Instalaciones insalubres: Reglamentos actividades 2414/61, de 30-XI.
- 9) Aeropuertos: Decreto 584/72 (B.O.E. 21-3-72), servidumbres aeronáuticas.
- 10) Embalses: Decreto 2495/86 (B.O.E. 10-10-66).

6. En los cruces y bifurcaciones de carreteras la distancia mínima de los cerramientos al borde exterior de la vía será la definida por el tercer lado de un triángulo, cuyos otros dos lados están formados por las líneas en prolongación del borde de la vía con una longitud, medida desde el punto de intersección de dichas líneas, igual al doble de las distancias del eje de la vía a los cerramientos establecidos en el Cuadro siguiente, constituyendo el tercer lado el formado por una recta que une los puntos extremos de los lados anteriores.

7. Las características de la edificación, parcelas mínimas, condiciones particulares, usos autorizados y demás circunstancias urbanísticas, deberán cumplir con lo señalado en este Título para cada categoría de Suelo No Urbanizable, zona o subzona en el que la obra solicitada se hallase ubicada, además de los trámites concurrentes señalados.

8. Las edificaciones que se hubieren de levantar dentro de las distancias anteriores, necesariamente vinculadas al servicio de la línea de comunicación respectiva, cumplirán también con las mismas

informe del órgano competente y, en su caso, el Organismo titular de la Vía (Diputación, Ente Autonómico y Ente estatal.).

4. Los edificios, instalaciones y cerramientos que resultasen disconformes con las distancias mínimas establecidas se considerarán "fuera de ordenación". A estos efectos no se podrá autorizar obras de ningún género en la finca cuyos cerramientos no se ajustarán a lo indicado. hasta que sean corregidas las causas, excepto para las edificaciones catalogadas.

5. En todo lo específicamente señalado por razón de la materia sectorial se estará, no obstante a lo detallado para ella en las siguientes legislaciones:

- 1) Carreteras; Ley Estatal 25/1988, Ley Andaluza 11/2008, Ley 16/87 de 30 de Julio, de Transportes Terrestres. Reglamento R.D. 1211/90
- 2) Paso de ganado: Reglamento Andaluz de Vías Pecuarias D. 155/1998
- 3) Líneas Férreas:: Ley 39/2003 y Reglamento.
- 4) Texto Refundido Ley de Aguas 1/2001)
- 5) Líneas eléctricas: Reglamentos Líneas Electricas de A.T. y B.T..
- 6) Canales de riego o conducciones de agua potable.
- 7) Defensa Nacional: Ley 5/2005
- 8) Calidad Ambiental: Ley 7/2007.
- 9) Aeropuertos: Decreto 584/72 (B.O.E. 21-3-72), servidumbres aeronáuticas.

6. En los cruces y bifurcaciones de carreteras la distancia mínima de los cerramientos al borde exterior de la vía será la definida por el tercer lado de un triángulo, cuyos otros dos lados están formados por las líneas en prolongación del borde de la vía con una longitud, medida desde el punto de intersección de dichas líneas, igual al doble de las distancias del eje de la vía a los cerramientos establecidos en el Cuadro siguiente, constituyendo el tercer lado el formado por una recta que une los puntos extremos de los lados anteriores.

7. Las características de la edificación, parcelas mínimas, condiciones particulares, usos autorizados y demás circunstancias urbanísticas, deberán cumplir con lo señalado en este Título para cada categoría de Suelo No Urbanizable, zona o subzona en el que la obra solicitada se hallase ubicada, además de los trámites concurrentes señalados.

8. Las edificaciones que se hubieren de levantar dentro de las distancias anteriores, necesariamente vinculadas al servicio de la línea de comunicación respectiva, cumplirán también con las mismas condiciones generales de edificación de este Título y con las

condiciones generales de edificación de este Título y con las particulares de la zona en que se hallasen enclavadas..

Clase de Servicio o
línea de Comunicación

- Carreteras.
 - Autopistas, Autovías
 - Afección, Servidumbre o Seguridad: 100m.
 - Separación edificios arista exterior: 50m.
 - Separaciones de los cerramientos a a.e. 25m.
 - C. Nacionales
 - Afección, Servidumbre o Seguridad: 50m.
 - Separación edificios arista exterior: 25m.
 - Separaciones de los cerramientos a a.e. 8m.
 - C. Comarcales, Locales 30 18 8
 - Afección, Servidumbre o Seguridad: 30m.
 - Separación edificios arista exterior: 18m.
 - Separaciones de los cerramientos a a.e. 8m.
- Pasos de Ganado
 - Cañadas (75 m.)
 - Separación edificios arista exterior: 3m.
 - Carriles (37 m.)
 - Separación edificios arista exterior: 3m.
 - Veredas (20 m.)
 - Separación edificios arista exterior: 3m.
- Líneas Férreas. 20 - 20-5 (s/c) 3
 - Afección, Servidumbre o Seguridad: 20m.
 - Separación edificios arista exterior: 20-5m. (s/c)
 - Separaciones de los cerramientos a a.e. 3m.
- Cauces Fluviales 5 100 (s/c) (s/c)
 - Afección, Servidumbre o Seguridad: 5m.
 - (Servidumbre) 100m.
 - (Policia)
 - Separación edificios arista exterior: (s/c)
 - Separaciones de los cerramientos a a.e. (s/c)
- Líneas Altas Tensión.
 - Separación edificios arista exterior: >5m.
 - Separaciones de los cerramientos a a.e. >5m.
- Canales de conducción de agua.
 - Separación edificios arista exterior: 5m.
 - Separaciones de los cerramientos a a.e. 5m.
- Defensa Nacional.
 - Afección, Servidumbre o Seguridad: 300 a 2.000m.
- Embalses.
 - Afección, Servidumbre o Seguridad: 5m.
 - (Servidumbre) 100m.
 - (Policia)
 - Separación edificios arista exterior: (s/c)

particulares de la zona en que se hallasen enclavadas..

Clase de Servicio o
línea de Comunicación

- Carreteras.
 - Autopistas, Autovías
 - Afección, Servidumbre o Seguridad: 100m.
 - Separación edificios arista exterior: 50m.
 - Separaciones de los cerramientos a a.e. 25m.
 - C. Nacionales
 - Afección, Servidumbre o Seguridad: 50m.
 - Separación edificios arista exterior: 25m.
 - Separaciones de los cerramientos a a.e. 8m.
 - C. Comarcales, Locales 30 18 8
 - Afección, Servidumbre o Seguridad: 30m.
 - Separación edificios arista exterior: 18m.
 - Separaciones de los cerramientos a a.e. 8m.
- Pasos de Ganado
 - Cañadas (75 m.)
 - Separación edificios arista exterior: 3m.
 - Carriles (37 m.)
 - Separación edificios arista exterior: 3m.
 - Veredas (20 m.)
 - Separación edificios arista exterior: 3m.
- Líneas Férreas. 20 - 20-5 (s/c) 3
 - Afección, Servidumbre o Seguridad: 20m.
 - Separación edificios arista exterior: 20-5m. (s/c)
 - Separaciones de los cerramientos a a.e. 3m.
- Cauces Fluviales 5 100 (s/c) (s/c)
 - Afección, Servidumbre o Seguridad: 5m.
 - (Servidumbre) 100m.
 - (Policia)
 - Separación edificios arista exterior: (s/c)
 - Separaciones de los cerramientos a a.e. (s/c)
- Líneas Altas Tensión.
 - Separación edificios arista exterior: >5m.
 - Separaciones de los cerramientos a a.e. >5m.
- Canales de conducción de agua.
 - Separación edificios arista exterior: 5m.
 - Separaciones de los cerramientos a a.e. 5m.
- Defensa Nacional.
 - Afección, Servidumbre o Seguridad: 300 a 2.000m.
- Embalses.
 - Afección, Servidumbre o Seguridad: 5m.
 - (Servidumbre) 100m.
 - (Policia)
 - Separación edificios arista exterior: (s/c)

(Policia)

Separación edificios arista exterior: (s/c)

Nota: Todas las obras previstas en esta zona deben solicitar autorización previa al organismo competente por razón de la materia, antes de obtener licencia municipal, salvo en travesías por existir alineación aprobada.

(s/c) : según y como diga la legislación sectorial.

Nota: Todas las obras previstas en esta zona deben solicitar autorización previa al organismo competente por razón de la materia, antes de obtener licencia municipal, salvo en travesías por existir alineación aprobada.

(s/c) : según y como diga la legislación sectorial.

CAPÍTULO 5. CONDICIONES PARTICULARES DE LAS DISTINTAS SUBCLASES DEL SUELO NO URBANIZABLE

Artículo IX.5.1. Condiciones generales previas.

Texto actual:

1. La delimitación de todas las zonas del Suelo No Urbanizable del presente PGOU se recogen en el plano nº2 "Clasificación del Suelo. Determinaciones del Suelo No Urbanizable" a E: 1/25.000.

Texto adaptado:

1. La delimitación de las categorías y subcategorías, adaptadas al Art. 46 de la L.O.O.A., en el suelo no urbanizable del municipio de Arcos de la Frontera, se recogen en el plano de Determinaciones en Suelo No Urbanizable de la Adaptación Parcial del P.G.O.U.

Artículo IX.5.2. Categorías de Suelo No Urbanizable.

Texto actual:

A efectos de aplicación de esta normativa se establecen las siguientes categorías o zonas de Suelo No Urbanizable:

• SUELO NO URBANIZABLE ESPECIALMENTE PROTEGIDO:

S.N.U.E.P.: *por su alto interés ecológico o naturalístico.*

Comprende las siguientes áreas:

E1: Parque Natural de los Alcornocales.

E2: Complejo Serrano de Interés Ambiental.

S.N.U.E.P.: *por sus características de paisaje relevante.*

P: Cuenca Visual de Arcos.

S.N.U.E.P.: *por sus valores a recuperar.*

R1: Recuperación.

• SUELO NO URBANIZABLE PROTEGIDO:

S.N.U.P.: *por su alto interés agrícola.* Comprende las siguientes áreas:

A1: Vegas Fluviales.

A2: Cultivos de Secano.

Texto adaptado:

A efectos de aplicación de esta normativa se establecen las siguientes categorías o zonas de Suelo No Urbanizable:

A. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR LEGISLACIÓN ESPECÍFICA

a) Suelo Dominio Público natural o sujeto a limitaciones o servidumbres

Dominio Público Hidráulico y afección

Dominio Público Carreteras y afección

b) Suelo con Régimen de Protección por legislación administrativa.

• Ley de Espacios Naturales y Plan del Medio Físico

E1. Parque Natural de los Alcornocales

EB. Paraje Natural Cola del Embalse de Bornos

EA. Paraje Natural Cola del Embalse de Arcos

EP. Escarpe de la Peña de Arcos

• Reglamento Vías Pecuarias

Vías Pecuarias Deslindadas

A3: Lomas Arboladas.

• SUELO NO URBANIZABLE DE CARACTER GENERAL:

Comprende las áreas de medio y bajo valor agrícola, englobadas dentro de las siguientes subzonas:

R: Recuperación.

M1: Entorno de la Serranía.

M2: Entorno de las Vegas Aluviales.

B1: Zonas de sobreexplotación agrícola.

B2: Zonas con olivar y cultivos de secano.

B3: Fondos de valle en serranía.

Vías Pecuarias no deslindadas y recogidas en el Plan General.

(adquirirán el carácter de especial protección cuando se apruebe legalmente su deslinde)

B. SUELO NO URBANIZABLE DE ESPECIAL PROTECCIÓN POR PLANEAMIENTO URBANÍSTICO.

a) *Por su alto interés ecológico o naturalístico.*

E1: Parque Natural de los Alcornocales.

E2: Complejo Serrano de Interés Ambiental.

b) *Por sus características de paisaje relevante.*

P: Cuenca Visual de Arcos.

c) *Por sus valores a recuperar.*

R1: Recuperación.

C. SUELO NO URBANIZABLE DE CARÁCTER RURAL O NATURAL:

a) *Alto interés agrícola.*

A1: Vegas Fluviales.

A2: Cultivos de Secano.

A3: Lomas Arboladas.

b) *Medio y bajo valor agrícola.*

R: Recuperación.

M1: Entorno de la Serranía.

M2: Entorno de las Vegas Aluviales.

B1: Zonas de sobreexplotación agrícola.

B2: Zonas con olivar y cultivos de secano.

B3: Fondos de valle en serranía.

SECCIÓN 1. S.N.U.E.P. POR SU ALTO INTERES ECOLOGICO.

Artículo IX.5.1.1. Símbolo E1. Parque Natural de los Alcornocales.

Texto actual:

1. Objetivos:

Armonizar la conservación de los valores naturales con el aprovechamiento de sus producciones, manteniendo un estado actual o evolutivamente concordante con el Area incluida en el Parque Natural de los Alcornocales; se estará a los que disponga el futuro Plan Rector de Usos.

2. Naturaleza:

Ambiente natural con trazos de aprovechamiento ganadero. Los pastizales aclaran y sustituyen puntualmente a masas de encinas y acebuches.

3. Usos permitidos:

Las que establezca el futuro Plan Rector de Usos y Gestión del Parque. La parcela mínima se establece en 10 has.

5. Sitios y elementos a proteger:

Texto adaptado:

1. Objetivos:

Armonizar la conservación de los valores naturales con el aprovechamiento de sus producciones, manteniendo un estado actual o evolutivamente concordante con el Area incluida en el Parque Natural de los Alcornocales; se estará a los que disponga el futuro Plan Rector de Usos.

2. Naturaleza:

Ambiente natural con trazos de aprovechamiento ganadero. Los pastizales aclaran y sustituyen puntualmente a masas de encinas y acebuches.

3. Usos permitidos:

Los que establece el Plan Rector de Usos y Gestión del Parque. La parcela mínima se establece en 10 has.

5. Sitios y elementos a proteger:

Protección Integral, con particular atención al embalse,

Protección Integral, con particular atención al embalse, vegetación, fauna, topografía y paisaje.

vegetación, fauna, topografía y paisaje.

Artículo IX.5.1.2. Símbolo E2. Complejo Serrano de Interés Ambiental.

Texto actual:

1. Objetivos:

Armonizar la conservación de los valores naturales con el aprovechamiento de sus producciones, manteniendo un estado actual o evolutivamente concordante con el Area; se estará a los que disponga el futuro Plan Rector de Usos.

Se procurará su promoción como Parque Natural de acuerdo con la Ley 15/1975 de "Espacios Naturales Protegidos".

2. Naturaleza:

Ambiente natural con trazos de aprovechamiento ganadero. Los pastizales aclaran y sustituyen puntualmente a masas de encinas y acebuches.

3. Usos permitidos: .

Vivienda unifamiliar e instalaciones y edificaciones relacionadas con el aprovechamiento • forestal, agrícola y ganadero, según el art. IX.2.2, siendo la parcela mínima de 10 Has.

4. Sitios y elementos a proteger.

Protección Integral, con particular atención al embalse, vegetación, fauna, topografía y paisaje.

Texto adaptado:

SECCIÓN 2. S.N.U.E.P. POR SU CARÁCTER DE PAISAJE RELEVANTE.

Artículo IX.5.2.1. Símbolo P. Cuenca Visual de Arcos.

Texto actual:

1. Objetivos:

Mantener y proteger el equilibrio heredado, favoreciendo el progreso del sistema natural y promoviendo usos de ocio.

Se clasifica como SNUEP, y se propone un Plan Especial de Protección y Mejora.

2. Naturaleza:

Gran valor paisajístico, por conjunción de elementos naturales y humanos, con impactos de variada intensidad, destacan las superficies de agua libre, elementos naturales y sistemas general de dominio público, cuya zona de protección debe dedicarse a uso forestal en ausencia de otras determinaciones.

3. Usos permitidos:

Vivienda unifamiliar e instalaciones y edificaciones

Texto adaptado:

relacionadas con el aprovechamiento forestal, agrícola y ganadero, según el art. IX.2.2., siendo la parcela mínima de 10 Has.

4. Sitios y elementos a proteger:

Comprende el Escarpe de la Peña (PS-2), Espacio Catalogado por el PEPMF de la provincia de Cádiz y las superficies de agua libre y zonas de protección del embalse, así como el Reculaje del Pantano de Arcos, recogido como Parque Natural por la Ley 2/89 Inventario de Espacios Naturales de Andalucía.

Será de aplicación la Norma 38 del PEPMF de la Provincia de Cádiz para el Escarpe, así como lo dispuesto por la Ley de Inventario de Espacios Naturales de Andalucía, en lo que respecta al Reculaje del Pantano de Arcos.

5. Objetivos del Plan Especial de la Cuenca Visual.:

El ámbito del PE, coincidirá con el de la unidad de diagnóstico P, área crítica ambiental y paisajística por la coincidencia de elementos naturales y paisajísticos de gran valor y usos urbanos e industrial que desvirtúan dicho conjunto.

Dicho PE perseguirá: delimitar estrictamente las posibilidades de edificación en el área; pormenorizar los usos prohibidos y admisibles, potenciando los sistemas naturales y agrarios; delimitar la zona de protección de los márgenes fluviales y del embalse, y los usos correspondientes; idem para los perímetros de protección de elementos paisajísticos sobresalientes; estudiar la corrección del impacto ambiental producido por la extracción de áridos, mediante el cumplimiento del artículo 90 del R.D. 2994/82 de 15 de octubre sobre Restauración de los Espacios Naturales afectados por Actividades Mineras (B.O.E. 15-11), que exige la presentación del un Plan de Restauración de vegetación y topografía.

SECCIÓN 3. S.N.U.E.P. POR SUS VALORES A RECUPERAR.

Artículo IX.5.3.1. Símbolo R1: Recuperación.

Texto actual:

1. Objetivos:

Superación de, la situación actual mediante cualquier tipo de actuación acorde con la protección de márgenes de embalses, preferentemente para dotarlas de contenido natural.

2. Naturaleza:

Areas despobladas, de escaso o nulo aprovechamiento agrario, pero gran valor faunístico.

3. Usos permitidos:

Texto adaptado:

Vivienda unifamiliar e instalaciones y edificaciones relacionadas con el aprovechamiento forestal, agrícola y ganadero según el art.IX.2.2. La parcela mínima se fija en 5 has.

4. Sitios y elementos a proteger:

Reculaje del embalse de Bornos, (HT-4) catalogado por el PEPMF de la provincia de Cádiz y recogido por la Ley 2/89 de Espacios Naturales de Andalucía, garganta de la presa de Bornos y entorno.

Será de aplicación la Norma 42 del PEPMF, así como la Ley de Inventario de Espacios Naturales de Andalucía.

SECCIÓN 4. S.N.U.P. POR SU ALTO INTERES AGRICOLA.

Artículo IX.5.4.1. Símbolo A1. Vegas Fluviales.

Texto actual:

1. Objetivos:

Apoyar la producción agrícola intensiva, orientando la edificación hacia mayores y menores densidades. Se clasifica como SNUP.

2. Naturaleza:

Excepcional valor agrícola en regadío, con viviendas dispersas sin pauta especial. Valor paisajístico y cultural añadido. Ecosistema antropizado con valor ambiental.

3. Usos permitidos.

Vivienda unifamiliar e instalaciones y edificaciones relacionadas con el aprovechamiento forestal, agrícola y ganadero, según el art. 9.2.2., siendo la parcela mínima de 1 Has.

4. Sitios y elementos a proteger.

Riberas fluviales y una zona de protección, con una vegetación de ribera, así como los enclaves arbóreos y la estructura del **terrazgo**.

Texto adaptado:

Artículo IX.5.4.2. Símbolo A2. Cultivos de secano.

Texto actual:

1. Objetivos.

Mantenimiento de la situación actual. Se clasifica como Suelo No Urbanizable de Protección Especial.

2. Naturaleza.

Suelos específicamente dedicados a cultivos extensivos de secano, susceptibles de transformación en regadío. Escasa edificación, predominando los cortijos aislados en máximas topográficas.

3. Usos permitidos.

Texto adaptado:

Vivienda unifamiliar e instalaciones y edificaciones relacionadas con el aprovechamiento forestal, agrícola y ganadero, según el art. 1,1.2.2., siendo la parcela mínima de 5 Has.

4. Sitios y elementos a proteger. Agropaisaje en su conjunto; arquitectura tradicional, cercas, lindes arbolados.

Artículo IX.5.4.3. Símbolo A3. Lomas Arboladas con significación Ambiental.

Texto actual:

1. Objetivos:

Mantener y protegerlas como componente fundamental del paisaje, promoviendo los aprovechamientos tradicionales, ganaderos y de alcornocal. •

2. Naturaleza:

Cubierta arbórea con predominio del alcornocal, denso o aclarado, apto para cultivar, pequeñas construcciones ganadera sin perjuicio para los valores ambientales y visuales.

3. Usos permitidos:

Vivienda unifamiliar e instalaciones y edificaciones relacionadas con el aprovechamiento forestal, agrícola y ganadero, según el art. IX.2.2., siendo la parcela mínima de 3 Has.

4. Sitios y elementos a proteger:

Modelo de aprovechamiento ganadero y de alcornocal. Entorno del Pantano de Guadalcaçín.

Texto adaptado:

SECCIÓN 5. S.N.U. DE CARACTER GENERAL.

Artículo IX.5.5.1. Símbolo R. Zonas Degradadas con valores a Recuperar.

Texto actual:

1. Objetivos:

Superación de la situación actual mediante cualquier tipo de actuación acorde con la protección de márgenes de embalses y yacimientos arqueológicos, preferentemente para dotarlas de contenido natural. Se clasifica como SNUG:

2. Naturaleza:

Áreas despobladas, sin valor específico, de escaso o nulo aprovechamiento agrario. Eventualmente aptas para caza o pastoreo.

3. Usos permitidos:

Vivienda unifamiliar e instalaciones y edificaciones relacionadas con el aprovechamiento forestal, agrícola

Texto adaptado:

y ganadero, según el artículo IX.2.2., siendo la parcela mínima de 1 Has.

4. Sitios y elementos a proteger: Paisaje de la vertiente W de la Sierra de los Barrancos y entorno del embalse de Guadalcaçín.

Artículo IX.5.5.2. Símbolo M1. Entorno de la Serranía.

Texto actual:

1. Objetivos:

Mantenimiento y potenciación de la situación actual.. Promoviendo la intensificación del cultivo mediante nuevos regadíos. Se clasifica como SNUG.

2. Naturaleza:

Suelo de productividad media en regadío. Edificación dispersa sin pauta especial.

3. Usos permitidos:

Vivienda unifamiliar e instalaciones y edificaciones relacionadas con el aprovechamiento forestal, agrícola y ganadero, según el artículo IX.2.2., siendo la parcela mínima de 3 Has.

4. Sitios y elementos a proteger:

Enclaves de vegetación y elementos de agropaisaje.

Texto adaptado:

Artículo IX.5.5.3. Símbolo M2. Entorno de las Vegas Aluviales.

Texto actual:

1. Objetivos:

Mantenimiento y potenciación de la situación actual. Promoviendo la intensificación del cultivo. mediante nuevos regadíos.

2. Naturaleza:

Cultivo extensivo de secano sobre lomas onduladas, con importantes enclaves de encinas, alcornocal y vegetación de ribera, en situación climax o aclarados. Escasa edificación, principalmente cortijos aislados sobre máximas topográficas.

3. Usos permitidos:

Vivienda unifamiliar e instalaciones y edificaciones relacionadas con el aprovechamiento forestal, agrícola y ganadero, según el art. IX.2.2., siendo la parcela mínima de 3 Has.

4. Sitios y elementos a proteger:

Enclaves de vegetación y elementos de agropaisaje, dando mayor valor a las pautas edificatorias en localización y tipología y a los elementos naturales en extensión, valor y diversidad.

Texto adaptado:

Artículo IX.5.5.4. Símbolo B1. Zonas de Sobreexplotación Agrícola.

Texto actual:

1. Objetivos:

Favorecer el cambio de usos, desde el subsector agrícola extensivo hacia el ganadero o forestal.

2. Naturaleza:

Aneas despobladas, con cortijos muy aislados. Cultivos de secano sobre suelos de vocación selvícola y ganadera. Paisajes de interés en el entorno serrano.

3. Usos permitidos:

Vivienda unifamiliar e instalaciones y edificaciones relacionadas con el aprovechamiento forestal, agrícola y ganadero, según el art. IX.2.2 siendo la parcela mínima de 1 Has.

4. Sitios y elementos a proteger:

Las perspectivas panorámicas de interés y las arboledas existentes.

Texto adaptado:

Artículo IX.5.5.5. Símbolo B2. Zonas con olivar y cultivos de secano.

Texto actual:

1. Objetivos:

Mantenimiento de la situación, intentando detener la regresión del olivar.

2. Naturaleza:

Tierras de labor de secano extensivo y olivar, con máximas y mínimas densidades de edificación, distribuida sin pauta especial.

3. Usos permitidos:

Vivienda unifamiliar e instalaciones y edificaciones relacionadas con el aprovechamiento forestal, agrícola y ganadero, según el art. IX.2.2., siendo la parcela mínima de 1 Has:

4. Sitios y elementos a proteger: Ribera del embalse de Bornos y mosaico de olivar con el paisaje implícito.

Texto adaptado:

Artículo IX.5.5.6. Símbolo B3. Fondos de Valle en Serranía.

Texto actual:

1. Objetivos:

Mantenimiento de la situación, admitiendo una vuelta al sistema natural como cambio de uso.

2. Naturaleza:

Extensiones cultivadas de secano insertas en el conjunto serrano, aprovechando las menores pendientes. Edificación casi inexistente.

Texto adaptado:

3. Usos permitidos:

Vivienda unifamiliar e instalaciones y edificaciones relacionadas con el aprovechamiento forestal, agrícola y ganadero, según el art. IX.2.2., siendo la parcela mínima de 1 Has.

4. Sitios y elementos a proteger: Todos los del sistema natural y del agrario tradicional.

TÍTULO X. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN JURÍDICO

Artículo X.1.1. Delimitación del Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado

Texto actual:

1. El Suelo Urbanizable Programado (SUP) del Plan General de Ordenación de Arcos de la Frontera lo constituyen aquellos terrenos, perfectamente delimitados en los planos, cuya urbanización debe ser desarrollada según el Programa de Actuación del propio Plan, dentro de los dos periodos cuatrienales.
2. Los terrenos clasificados como SUP no son objeto de una protección especial en función de sus valores agrarios, flora .o fauna, naturales o paisajísticos.
3. La cuantificación del SUP se ha realizado conforme a las estrictas demandas previstas de desarrollo urbano del municipio, en función de las necesidades actuales y proyecciones futuras de:
 - a) Los nuevos asentamientos de población y de actividades productivas cuya implantación se prevea en el programa.
 - b) El establecimiento de aquellas partes de los sistemas generales necesarios para el desarrollo de las previsiones sobre población y actividades a que se refiere el apartado anterior.
4. El P.G.O.U. declara como Suelo Urbanizable Programado aquellos que reúnan los requisitos del Art. 11 de la Ley del Suelo.
 - a) Planes Parciales aprobados que no estén ejecutados o estén caducados y que requieren una nueva formulación ajustada al presente Plan y a la vigente Ley del Suelo.
 - b) Planes Parciales en ejecución, pero no ultimada su urbanización ni efectuadas sus cesiones respectivas, que no reúnen las condiciones expresas del artículo 10 de la Ley del Suelo para ser Suelo Urbano
 - c) Otros terrenos no clasificados anteriormente como urbanizables que, por haber sido semiconsolidados de hecho, requieren una nueva ordenación legal de acuerdo con los criterios y objetivos del planeamiento.
 - d) Terrenos cuyo desarrollo urbanístico viene condicionado y asumido por acuerdos del Plan Municipal y convenios urbanísticos debidamente protocolizados con arreglo a derecho.
 - e) Se incluirán igualmente y de modo automático en el S.U.P. los terrenos que, en desarrollo del Suelo

Texto adaptado:

1. El Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado clasificado en el Plan General de Ordenación Urbanística de Arcos de la Frontera lo constituyen aquellos terrenos, perfectamente delimitados en los planos, cuya urbanización debe ser desarrollada según el Programa de Actuación del propio Plan, dentro de los dos periodos cuatrienales.
2. Los terrenos clasificados como SUS no son objeto de una protección especial en función de sus valores agrarios, flora .o fauna, naturales o paisajísticos.
3. La cuantificación del Suelo Urbanizable se ha realizado conforme a las estrictas demandas previstas de desarrollo urbano del municipio, en función de las necesidades actuales y proyecciones futuras de:
 - a) Los nuevos asentamientos de población y de actividades productivas cuya implantación se prevea en el programa.
 - b) El establecimiento de aquellas partes de los sistemas generales necesarios para el desarrollo de las previsiones sobre población y actividades a que se refiere el apartado anterior.
4. La Adaptación Parcial del PGOU de Arcos de la Frontera clasifica como Suelo Urbanizable Sectorizado los terrenos incluidos en los siguientes supuestos:
 - a) El incluido en sectores de suelo urbanizable programado, delimitados en el Plan General vigente que no han alcanzado ordenación detallada mediante Plan Parcial de ordenación, incluso aquellos en que la tramitación del Plan Parcial, en su caso, no haya alcanzado aprobación definitiva en la fecha de aprobación del presente documento.
 - b) El incluido en ámbitos de suelo urbanizable no programado, establecidos en el Plan General vigente, que fueron programados mediante los correspondientes Programas de Actuación Urbanística y no cuentan hasta la fecha con Plan Parcial aprobado definitivamente.
5. La Adaptación Parcial del PGOU de Arcos de la Frontera clasifica como Suelo Urbanizable Ordenado los terrenos incluidos en los siguientes supuestos:

Urbanizable No Programado del Plan General, obtengan la aprobación definitiva de sus Programa de Actuación Urbanística respectivos, conforme a los artículos III.1.1.1. y III.1.1.2. de las presentes Normas.

a) El incluido en sectores de suelo urbanizable programado que cuentan con plan parcial aprobado definitivamente.

b) El incluido en ámbitos de suelo urbanizable no programado, establecidos en el Plan General vigente, que fueron programados mediante los correspondientes Programas de Actuación Urbanística y cuentan con Plan Parcial aprobado definitivamente.

Artículo X.1.2. Régimen jurídico del Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado

Texto actual:

1. Las actuaciones en el SUP requieren la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente y Proyecto de Urbanización que lo desarrolle .
2. En Suelo Urbanizable Programado, en tanto no se aprueben planes parciales y se ejecuten las correspondientes obras de urbanización, no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones; sin embargo, podrán realizarse las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales determinantes del desarrollo urbano o ejecutarse aquellas otras de carácter provisional a que se refiere el Artículo 136 de la Ley del Suelo. Estas obras habrán de demolerse cuando lo acordarse el Ayuntamiento sin derecho a indemnización. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse bajo dichas condiciones en el Registro de la Propiedad..
3. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas de ninguna clase, ni obras de ningún tipo que impliquen incremento del valor del suelo.
4. Podrá edificarse en esta categoría de suelo, previa aprobación del Plan Parcial y Proyectos de Urbanización correspondientes, antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el Art. 41 R.G.U. y con los efectos expresados en el mismo. La propiedad entregará en este caso un aval bancario por importe del coste de la urbanización.

Texto adaptado:

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

1. Las actuaciones en el Suelo Urbanizable Sectorizado requieren la previa aprobación del Plan Parcial correspondiente, Instrumento de Gestión y Proyecto de Urbanización que lo desarrolle .
2. En Suelo Urbanizable Sectorizado, en tanto no se aprueben planes parciales, se desarrolle el sistema de ejecución y se ejecuten las correspondientes obras de urbanización, no se podrá edificar ni levantar otras instalaciones; sin embargo, podrán realizarse las obras correspondientes a la infraestructura del territorio o a los sistemas generales determinantes del desarrollo urbano o ejecutarse aquellas otras de carácter provisional a que se refiere el Artículo 53 de la L.O.U.A. Estas obras habrán de demolerse cuando lo acordarse el Ayuntamiento sin derecho a indemnización. La autorización aceptada por el propietario deberá inscribirse bajo dichas condiciones en el Registro de la Propiedad..
3. No podrán realizarse parcelaciones urbanísticas de ninguna clase, ni obras de ningún tipo que impliquen incremento del valor del suelo.
4. Podrá edificarse en esta categoría de suelo, previa aprobación del Plan Parcial y Proyectos de Urbanización correspondientes, antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados, siempre que se cumplan los requisitos señalados en el Art. 41 R.G.U. y con los efectos expresados en el mismo. La propiedad entregará en este caso un aval bancario por importe del coste de la urbanización.

SUELO URBANIZABLE ORDENADO

1. El Suelo Urbanizable Ordenado tiene el régimen jurídico establecido en el Art. 54 de la L.O.U.A. En particular, su ejecución se atendrá a los Planes Parciales aprobados en cuanto a su gestión urbanística, cesiones de terrenos y urbanización.

2. No será posible, con carácter general, la realización de otros actos edificatorios o de implantación de usos antes de la terminación de las obras de urbanización que los previstos en el Art. 53.1 de la L.O.U.A. Sin embargo, podrá autorizarse la realización simultánea de la urbanización y edificación prevista, siempre que se cumplan los requisitos establecidos en el Art. 55.1 de la L.O.U.A.

Artículo X.1.3. Obligaciones y derechos de los propietarios.

Texto actual:

Los propietarios del Suelo Urbanizable Programado tienen el deber de:

1. Incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio.

La aprobación del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento o legislación urbanística aplicables, conforme a lo establecido en este Plan.

2. Cumplir con los deberes para la adquisición gradual de facultades.

2.1. La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

- a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- b) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma que establezca la legislación urbanística aplicable.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- d) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes en los plazos establecidos.
- e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia..

2.2. El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que le corresponda.

3. Facultades urbanísticas de la propiedad.

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

Texto adaptado:

Los propietarios del Suelo Urbanizable Sectorizado Y Ordenado tienen el deber de su transformaciúon en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado (Art. 51.1.B de la L.O.U.A. Este deber se concreta en:

1. Incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio.

La aprobación del planeamiento preciso según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento o legislación urbanística aplicables, conforme a lo establecido en este Plan.

2. Cumplir con los deberes para la adquisición de facultades urbanísticas.

2.1. La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

- a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones y equipamientos públicos.
- b) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma que establezca la legislación urbanística aplicable.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- d) Solicitar la licencia de edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes en los plazos establecidos.
- e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia..

2.2. El cumplimiento de estos deberes determina la adquisición de las facultades urbanísticas que le corresponda.

a) A urbanizar entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento o, en su defecto, en la legislación urbanística, para que adquiera la condición de solar.

b) Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico en los términos fijados en el Plan.

c) A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

d) A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

3. Facultades urbanísticas de la propiedad.

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos, en los términos del Art. 50 de la L.O.U.A.

a) A urbanizar entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructuras fijados en el planeamiento o, en su defecto, en la legislación urbanística, para que adquiera la condición de solar.

b) Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico en los términos fijados en el Plan.

c) A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.

d) A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS DEL SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Artículo X.2.1. Unidad mínima de planeamiento.

Texto actual:

La unidad mínima de ordenación y desarrollo urbanístico. del S.U.P. está definida por los sectores expresamente delimitados en los planos respectivos, y no pueden ser subdivididos, ni se les puede agregar otro suelo.

Texto adaptado:

La unidad mínima de ordenación y desarrollo urbanístico. del Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado está definida por los sectores expresamente delimitados en los planos respectivos, y no pueden ser subdivididos, ni se les puede agregar otro suelo.

Artículo X.2.2. Determinaciones del suelo urbanizable sectorizado.

Texto actual:

Para la determinaciones de la estructura general y desarrollo del SUP en el presente Plan se expresa:

a) Desarrollo de los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio a que hace referencia el artículo 25 del R.P.U., con la precisión suficiente para permitir la redacción de Planes Parciales. o Especiales.

Texto adaptado:

Para la determinaciones de la estructura general y desarrollo del SUS en el presente Plan se expresa:

a) Desarrollo de los sistemas de la estructura general de la ordenación urbanística del territorio a que hace referencia el artículo 25 del R.P.U., con la precisión suficiente para permitir la redacción de Planes Parciales. o Especiales.

b) Fijación del aprovechamiento tipo de la superficie total y de la de cada uno de los sectores, si fuesen varios, del suelo necesario en cada cuatrienio, en función de las intensidades y usos globales que se señalen en los terrenos, que no estén destinados en el Plan General a viales, parques y jardines públicos y demás servicios y dotaciones de interés general, homogeneizando dichos usos según sus valores relativos.

c) Asignación de usos globales a las diferentes zonas, fijando las intensidades correspondientes a dichos usos. Esta asignación podrá efectuarse con carácter excluyente o alternativo siempre que en este último caso los usos que resulten definitivamente elegidos por los correspondientes Planes Parciales sean compatibles entre sí y se asegure el equilibrio de los usos, de sus intensidades y del equipamiento de infraestructuras y servicios.

Para calcular, determinar y aplicar la intensidad de uso de cada zona se tendrá en cuenta exclusivamente la superficie ocupada por la misma, sin incluir la de los terrenos que se destinen a sistemas generales, aún cuando sean colindantes.

d) Emplazamiento de los centros de servicio y trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y demás servicios que en su caso prevea el Plan, con la expresión de sus características técnicas fundamentales.

e) División del territorio en sectores para el desarrollo de Planes Parciales.

b) Fijación del aprovechamiento medio de la superficie total y de la de cada uno de los sectores, si fuesen varios, del suelo necesario en cada cuatrienio, en función de las intensidades y usos globales que se señalen en los terrenos, que no estén destinados en el Plan General a viales, parques y jardines públicos y demás servicios y dotaciones de interés general, homogeneizando dichos usos según sus valores relativos.

c) Asignación de usos globales a las diferentes zonas, fijando las intensidades correspondientes a dichos usos. Esta asignación podrá efectuarse con carácter excluyente o alternativo siempre que en este último caso los usos que resulten definitivamente elegidos por los correspondientes Planes Parciales sean compatibles entre sí y se asegure el equilibrio de los usos, de sus intensidades y del equipamiento de infraestructuras y servicios.

Para calcular, determinar y aplicar la intensidad de uso de cada zona se tendrá en cuenta exclusivamente la superficie ocupada por la misma, sin incluir la de los terrenos que se destinen a sistemas generales, aún cuando sean colindantes.

d) Emplazamiento de los centros de servicio y trazado de las redes fundamentales de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía y demás servicios que en su caso prevea el Plan, con la expresión de sus características técnicas fundamentales.

e) División del territorio en sectores para el desarrollo de Planes Parciales.

Artículo X.2.3. Delimitación de área de reparto.

Texto actual:

Todos los planes parciales, que deban aprobarse en un mismo cuatrienio y los sistemas generales adscritos o incluidos en aquellos, para su gestión, integrarán una sola área de reparto.

Texto adaptado:

Artículo X.2.4. Cálculo del aprovechamiento medio para cada área de reparto.

Texto actual:

1. El aprovechamiento tipo se obtendrá dividiendo el aprovechamiento lucrativo total de las zonas incluidas en ella, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico por la superficie total del área.
2. Los terrenos destinados a edificaciones o instalaciones de uso o servicio público tendrán

Texto adaptado:

1. El aprovechamiento medio de cada área de reparto se obtendrá dividiendo el aprovechamiento lucrativo total de los sectores incluidos en ella, expresado en metros cuadrados construibles del uso característico por la superficie total del área.
2. Los terrenos destinados a edificaciones o

carácter dotacional y por lo tanto no se tienen en cuenta a efectos de cálculo de los aprovechamientos lucrativos.

instalaciones de uso o servicio público tendrán carácter dotacional y por lo tanto no se tienen en cuenta a efectos de cálculo de los aprovechamientos lucrativos.

CAPÍTULO 3. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

Artículo X.3.1. Sectores de planeamiento del S.U.S. y S.U.O.

Texto actual:

1. Los distintos Sectores del SUS definidos en el presente P.G.O.U. constituyen unidades con características homogéneas.
2. La delimitación de los perímetros de los distintos sectores no pueden ser modificados sustancialmente y cada uno de ellos deberán ser desarrollados en su totalidad y simultáneamente mediante la figura de planeamiento adecuada Plan Parcial o Plan Especial para los Sistemas Generales.
3. El sector correspondiente al Plan Parcial Portichuelo, se considera como suelo urbanizable transitorio con planeamiento aprobado definitivamente con fecha 10-4-92, siendo de aplicación las determinaciones contenidas en dicho Plan Parcial.

Texto adaptado:

1. Los distintos Sectores del SUS y SUO definidos en el presente P.G.O.U. constituyen unidades con características homogéneas.
2. La delimitación de los perímetros de los distintos sectores no pueden ser modificados sustancialmente y cada uno de ellos deberán ser desarrollados en su totalidad y simultáneamente mediante la figura de planeamiento adecuada Plan Parcial o Plan Especial para los Sistemas Generales.
3. El sector correspondiente al Plan Parcial Portichuelo, se considera como suelo urbanizable transitorio con planeamiento aprobado definitivamente con fecha 10-4-92, siendo de aplicación las determinaciones contenidas en dicho Plan Parcial.

Artículo X.3.2. Sectores de uso global.

Texto actual:

Son aquellos sectores de planeamiento del S.U.P. con características homogéneas generales de uso dominante, intensidad, edificabilidad, coeficiente de ponderación y aprovechamiento tipo. En cada sector se fijan además los sistemas de ejecución preferentes.

Texto adaptado:

Son aquellos sectores de planeamiento del S.U.S. y S.U.O. con características homogéneas generales de uso dominante, intensidad, edificabilidad, coeficiente de ponderación y aprovechamiento medio. En cada sector se fijan además los sistemas de ejecución preferentes.

Artículo X.3.3. Criterios de interpretación.

Texto actual:

1. Los criterios de interpretación de las especificaciones de cada sector del SUP tienen carácter obligatorio y restrictivo.
2. Se admite una tolerancia del $\pm 5\%$ de variación entre la superficie real medida en el terreno y la medida en plano a E: 1/2.000 para cada uno de los sectores.

Texto adaptado:

1. Los criterios de interpretación de las especificaciones de cada sector del SUS tienen carácter obligatorio y restrictivo.
2. Se admite una tolerancia del $\pm 5\%$ de variación entre la superficie real medida en el terreno y la medida en plano a E: 1/2.000 para cada uno de los sectores.

3. Los sistemas de ejecución fijados para cada uno de los sectores son orientativos, pudiendo ser modificados por el Plan Parcial que se redacte, de acuerdo con la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

4. Las condiciones sobre tipología son idénticas a las establecidas en las Normas Particulares en Suelo Urbano. Se admite la tipología de adosada en el PP6 "Campo de Golf", por lo que el plan parcial en su desarrollo deberá definir los parámetros urbanísticos específicos de aplicación.

3. Los sistemas de ejecución fijados para cada uno de los sectores son orientativos, pudiendo ser modificados por el Plan Parcial que se redacte, de acuerdo con lo dispuesto en la L.O.U.A.

4. Las condiciones sobre tipología son idénticas a las establecidas en las Normas Particulares en Suelo Urbano. Se admite la tipología de vivienda adosada en el PP6 "Campo de Golf", por lo que el plan parcial en su desarrollo deberá definir los parámetros urbanísticos específicos de aplicación.

Artículo X.3.4. Sectores incluidos en el Primer Cuatrienio.

Texto actual:

Todos los sectores de planeamiento de SUP previstos en el municipio se programan en el primer cuatrienio. El sistema de actuación será el de compensación en todos ellos. Son los siguientes:

- S.U.P. 1: RESIDENCIAL CERRO DE LA REINA.
- S.U.P. 2: RESIDENCIAL ANGORRILLA.
- S.U.P. 3: RESIDENCIAL BARRIO BAJO.
- S.U.P. 4: RESIDENCIAL EL RETIRO
- S.U.P. 5: INDUSTRIAL EL PERAL.
- S.U.P. 6: RESIDENCIAL-TURISTICO CAMPO DE GOLF
- S.U.P. 7: RESIDENCIAL SAN JORGE.
- S.U.P. 8: RESIDENCIAL CERRO DE LA HORCA.
- S.U.P. 9: RESIDENCIAL JEDULA.
- S.U.P.10: RESIDENCIAL JEDULA.
- S.U.P.11: RESIDENCIAL JEDULA.
- S.U.P.12: INDUSTRIAL JEDULA.

Texto adaptado:

Todos los sectores de planeamiento de SUS previstos en el municipio se programaron en el primer cuatrienio. El sistema de actuación será el de compensación en todos ellos.

1. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

A efectos de la Adaptación Parcial del PGOU los Sectores que deben ser incluidos en Suelo Urbanizable Sectorizado son los siguientes:

- S.U.S 1: RESIDENCIAL CERRO DE LA REINA.
- S.U.S.7: RESIDENCIAL SAN JORGE.
- S.U.S.9: RESIDENCIAL JEDULA.
- S.U.S.12: INDUSTRIAL JEDULA.1
- S.U.S.13: INDUSTRIAL JEDULA 2
- S.U.S. 14 INDUSTRIAL JEDULA 3

Los dos últimos sectores fueron delimitados mediante modificación del Plan General.

2. SECTORES DE SUELO URBANIZABLE ORDENADO

A efectos de la Adaptación Parcial del PGOU los Sectores o sus unidades de ejecución que no se han desarrollado, deben ser incluidos en Suelo Urbanizable Ordenado son los siguientes:

- S.U.O. 2: RESIDENCIAL ANGORRILLA. (UE-A)
- S.U.O. 4: RESIDENCIAL EL RETIRO (UE-2)
- S.U.O. 6: TURISTICO CAMPO DE GOLF
- S.U.O. 8: RESIDENCIAL CERRO DE LA HORCA.
- S.U.O. (SUNP2) (UE-2)
- S.U.O. (SUNP3) (UE-4)
- S.U.O. (SUNP6)

Los tres últimos sectores provienen de la sectorización y ordenación de suelos anteriormente clasificados como Suelo Urbanizable No Programado.

3. La delimitación de cada uno de los sectores de

Suelo Urbanizable Sectorizado y Ordenado se contiene en los Planos de Clasificación de Suelo de la Adaptación Parcial.

TÍTULO XI. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO

CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN JURÍDICO

Artículo XI.1.1. Régimen Jurídico del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Texto actual:

1. Los terrenos clasificados como suelo Urbanizable No Programado en el presente PGOU están jurídicamente regulados como suelo no urbanizable y por lo tanto, estarán sujetos a todas las limitaciones urbanísticas del Suelo No Urbanizable especificadas en el Título IX de las presentes Normas. Por ello, no puede ser urbanizados hasta tanto no se apruebe el correspondiente Programa de Actuación Urbanística y Plan Parcial.

Están además sujetos a las limitaciones establecidas en el Artículo 44 R.G.U.

2. Los terrenos clasificados como SUNP se tasarán con arreglo al valor inicial.

3. Aprobado un PAU, los propietarios de los terrenos afectados estarán sometidos a las mismas obligaciones que los del Suelo Urbanizable Programado, además de las limitaciones y cargas adicionales que se señalen en el Título III de las presentes Normas para los PAU . (Arts. III.1.1.1. y III.1.1.2.) y Planes Parciales (Arts. III.1.2.1. y III.1.2.2.), así como en los acuerdos de aprobación.

Texto adaptado:

1. Los terrenos clasificados como suelo Urbanizable No Sectorizado en el presente PGOU tienen el régimen jurídico establecido en el Art. 50.C de la L.O.U.A. y por tanto están jurídicamente regulados como suelo no urbanizable y estarán sujetos a todas las limitaciones urbanísticas del Suelo No Urbanizable especificadas en el Título IX de las presentes Normas. Por ello, no pueden ser urbanizados hasta tanto no se apruebe el correspondiente Plan de Sectorización que supone la innovación del Plan General, se doten de Plan Parcial, se desarrolle el sistema de ejecución que se les asigne y sean urbanizados legalmente.

Están además sujetos a las limitaciones establecidas en el Artículo 44 R.G.U.

2. Los terrenos clasificados como SUNS se tasarán con arreglo a lo dispuesto en la Ley de Suelo para la situación básica de suelo rural.

3. Aprobado un Plan de Sectorización, los propietarios de los terrenos afectados estarán sometidos a las mismas obligaciones que los del Suelo Urbanizable Sectorizado, además de las limitaciones y cargas adicionales que se señalen en el Título III de las presentes Normas para los Planes de Sectorización (Arts. III.1.1.1. y III.1.1.2.) y Planes Parciales (Arts. III.1.2.1. y III.1.2.2.), así como en los acuerdos de aprobación.

CAPÍTULO 2. DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

Artículo XI.2.1. Delimitación del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Texto actual:

1. Constituyen el S.U.N.P. los terrenos expresamente definidos en los planos del PGOU que deben ser reservados, de acuerdo con el modelo de utilización

Texto adaptado:

1. A los efectos de la Adaptación Parcial, constituyen el S.U.N.S. los terrenos que fueron clasificados como suelo urbanizable no programado, expresamente

del territorio adoptado por el Plan General para su posible urbanización que no sea necesario para las previsiones del programa y en las que sean previsibles el proceso urbanizador a partir de la revisión obligatoria del Plan al octavo año o de su Programa de Actuación.

2. En el supuesto de que las circunstancias sobrevenidas para la puesta en uso del Suelo Urbanizable No Programado, obedeciendo a un cambio en la tendencia al desarrollo urbano a partir del segundo cuatrienio de la ejecución del Plan y antes de la revisión del mismo en el año octavo, será necesaria la revisión total del PGOU, dado que la localización se justifica generalmente junto a aquellas áreas de Suelo Urbanizable Programado o Suelo Urbano de forma que se cree un proceso racional de ocupación del espacio, evitando así la formación de núcleos aislados urbanizados.

3. La delimitación del Suelo Urbanizable No Programado, y de sus diferentes ámbitos sectorizados de desarrollo mediante Programas de Actuación Urbanística (PAU), se señala en los planos respectivos con indicación de:

a) Delimitación de esta categoría de suelo, expresando el carácter dominante o uso global asignado a cada área.

c) Establecimiento de las características técnicas que han de reunir las actuaciones de esta categoría de suelo, comprendiendo:

1°. Características que debe reunir la delimitación de los terrenos, considerando la necesidad de una adecuada inserción de la actuación en la estructura urbana del Plan.

2°. Magnitudes máximas y mínimas que pueda alcanzar la actuación desde el punto de vista de extensión superficial y usos que puedan admitirse.

3°. Sistemas de dotaciones, servicios y equipamientos que deban establecerse en cada actuación.

4°. Requisitos que deben ser cumplidos para garantizar la conexión con la red viaria y de transporte prevista en el Plan General.

5°. Redes de servicios que deban establecerse y su relación con las existentes o propuestas en el Plan. Al menos, deberán tener las mismas características establecidas para estos servicios en el suelo urbanizable programado.

4. La delimitación de los ámbitos sectorizado para el desarrollo de un PAU no pueden ser fraccionados pues constituyen unidades urbanísticas integradas.

definidos en los planos del PGOU que no han alcanzado por los procedimientos legales las condiciones requeridas para su inclusión en otra clase de suelo.

2. En el supuesto de que las circunstancias sobrevenidas para la puesta en uso del Suelo Urbanizable No Sectorizado, obedeciendo a un cambio en la tendencia al desarrollo urbano a partir del segundo cuatrienio de la ejecución del Plan y antes de la revisión del mismo en el año octavo, será necesaria la revisión total del PGOU, dado que la localización se justifica generalmente junto a aquellas áreas de Suelo Urbanizable Sectorizado o Suelo Urbano de forma que se cree un proceso racional de ocupación del espacio, evitando así la formación de núcleos aislados urbanizados.

3. La delimitación del Suelo Urbanizable No Sectorizado a efectos de la Adaptación Parcial, y de sus diferentes ámbitos de sectorización mediante Planes de Sectorización, se señala en los planos respectivos. Son los siguientes:

Ámbito 1: (S.U.N.P. 1)

Ámbito 2: (S.U.N.P. 4)

Ámbito 3: (S.U.N.P. 5)

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 10.1.A.e) de la L.O.U.A. y Art. 6.b.1 del Decreto 11/2008 se establecen para cada ámbito los usos incompatibles, las condiciones para la sectorización en función de los suelos sectorizados y los criterios de disposición de los sistemas generales:

Ámbito 1:

Usos incompatibles:

Se considerarán incompatibles en la sectorización de este suelo, los usos globales industrial y turístico. Los usos terciarios, se considerarán incompatibles en cuantía superior al 30% de la edificabilidad total que el Plan de Sectorización asigne.

Los límites de edificabilidad impuestos por el Plan General se considerarán orientativos en tanto no se produzca la innovación que representa el Plan de Sectorización, no pudiendo, en todo caso superarse mediante el mismo los límites impuestos en el Artículo 17.1 de la L.O.U.A. ni producirse mediante la sectorización un cambio sustantivo del modelo de ciudad establecido en el Plan General.

En todo caso será preceptiva la previsión de la reserva de suelo para viviendas protegidas en la cuantía mínima establecida en el artículo 10 A.b) de la L.O.U.A. y en la Ley 13/2005, o superior si la cuantificación de la demanda lo exige.

Condiciones de sectorización:

Las establecidas en el Plan general suponen la necesidad de que el Plan de Sectorización delimite un único sector en el ámbito, se garanticen las conexiones con los sistemas generales, servicios e infraestructuras de la ciudad. Asimismo se vincula su sectorización a la ejecución, al menos en un 60% del vecino Sector SUP-08 Cerro de la Horca, lo que debe suponer la finalización de la ejecución, incluidas la materialización de la cesión de las reservas de dotaciones en la Unidad de Ejecución 1, en curso de urbanización.

Sistemas Generales:

El Plan de Sectorización deberá fijar la cuantía de los Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos, de manera que no se altere la proporción alcanzada entre las dotaciones y la población al nivel de la ciudad, de manera coherente con lo dispuesto en el artículo 36 de la L.O.U.A. en cuanto a las innovaciones del planeamiento.

Ámbito 2:**Usos incompatibles:**

Se considerarán incompatibles en la sectorización de este suelo, los usos globales residencial y turístico. Los límites de edificabilidad impuestos por el Plan General se considerarán orientativos en tanto no se produzca la innovación que representa el Plan de Sectorización, no pudiendo, en todo caso superarse mediante el mismo los límites impuestos en el Artículo 17.1 de la L.O.U.A. ni producirse mediante la sectorización un cambio sustantivo del modelo de ciudad establecido en el Plan General.

Condiciones de sectorización:

Las establecidas en el Plan general suponen la necesidad de que el Plan de Sectorización delimite un único sector en el ámbito, se garanticen las conexiones con los sistemas generales, servicios e infraestructuras de la ciudad.

Sistemas Generales:

El Plan de Sectorización deberá fijar la cuantía de los Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos, de manera que no se altere o se mejore la proporción alcanzada entre las dotaciones y los usos lucrativos al nivel de la ciudad, de manera coherente con lo dispuesto en el artículo 36 de la L.O.U.A. en cuanto a las innovaciones del planeamiento.

Ámbito 3:**Usos incompatibles:**

Se considerarán incompatibles en la sectorización de

este suelo, los usos globales residencial y turístico. Los límites de edificabilidad impuestos por el Plan General se considerarán orientativos en tanto no se produzca la innovación que representa el Plan de Sectorización, no pudiendo, en todo caso superarse mediante el mismo los límites impuestos en el Artículo 17.1 de la L.O.U.A. ni producirse mediante la sectorización un cambio sustantivo del modelo de ciudad establecido en el Plan General.

Condiciones de sectorización:

Las establecidas en el Plan general suponen la necesidad de que el Plan de Sectorización delimite un único sector en el ámbito, se garanticen las conexiones con los sistemas generales, servicios e infraestructuras de la ciudad.

Sistemas Generales:

El Plan de Sectorización deberá fijar la cuantía de los Sistemas Generales de espacios libres y equipamientos, de manera que no se altere o se mejore la proporción alcanzada entre las dotaciones y los usos lucrativos al nivel de la ciudad, de manera coherente con lo dispuesto en el artículo 36 de la L.O.U.A. en cuanto a las innovaciones del planeamiento.

TÍTULO XII. RÉGIMEN DEL SUELO URBANO

CAPÍTULO 1. CLASIFICACIÓN Y RÉGIMEN JURÍDICO

Artículo XII.1.1. Delimitación del Suelo Urbano.

Texto actual:

1. Constituyen el Suelo Urbano del presente Plan General los terrenos incluidos en la delimitación que a tal efecto se establece en los planos, por reunir alguno de los siguientes requisitos:

a) Estar dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir.

b) Que los terrenos, aún careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, tengan su ordenación consolidada, por ocupar la edificación, al menos, dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el Plan General para ellos proponga.

2. Los terrenos que, en ejecución de los Planes Parciales o Especiales, que desarrollen el presente Plan, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores.

Texto adaptado:

1. Constituyen el Suelo Urbano del presente Plan General los terrenos incluidos en la delimitación que a tal efecto se establece en los planos, por reunir alguno de los siguientes requisitos:

a) Estar dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, teniendo estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos existe o se prevé construir.

b) Que los terrenos, aún careciendo de algunos de los servicios citados en el párrafo anterior, tengan su ordenación consolidada, por ocupar la edificación, al menos, dos terceras partes de los espacios aptos para la misma según la ordenación que el Plan General para ellos proponga.

2. Los terrenos que, en ejecución de los Planes Parciales o Especiales, que desarrollen el presente Plan, lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refieren los párrafos anteriores.

3. A los efectos de la Adaptación Parcial del P.G.O.U. el Suelo Urbano se clasifica en las categorías de Suelo Urbano Consolidado y No Consolidado.

Se incluyen en la categoría de Suelo Urbano Consolidado los terrenos que se encuentran en los siguientes supuestos:

a) La totalidad del suelo urbano delimitado en el vigente Plan General de Arcos de la Frontera y no incluido en Unidades de Ejecución.

b) El suelo comprendido en Unidades de Ejecución delimitadas en el Plan General y ya desarrolladas, es decir, que cuentan con estudio de detalle aprobado definitivamente, se encuentran gestionadas y se han producido, en su caso, las cesiones de suelo previstas.

c) Los sectores de suelo urbanizable programado delimitados en el Plan General que cuentan con Plan Parcial de Ordenación aprobado definitivamente, sistema de gestión desarrollado hasta la aprobación del Proyecto de Compensación o Reparcelación, en su caso, se han producido las cesiones de suelo obligatorias y gratuitas para espacios libres, equipamientos y materialización del 10% del

aprovechamiento tipo, y obras de urbanización, realizadas y recibidas legalmente.

d) Ámbitos de suelo urbanizable no programado establecidos en el Plan General que fueron programados mediante los correspondientes Programas de Actuación Urbanística y cuentan con Plan Parcial aprobado definitivamente, sistema de gestión desarrollado, cesiones de suelo efectuadas y obras de urbanización realizadas y recibidas legalmente, en las mismas condiciones del apartado a3 anterior.

Se incluyen en la categoría de Suelo Urbano No Consolidado los terrenos que se encuentran en los siguientes supuestos:

a) Los comprendidos en Unidades de Ejecución, delimitadas en el Plan General vigente y no desarrolladas hasta la fecha.

b) Los que, no estando incluidos en Unidades de Ejecución delimitadas en el Plan General, se encuentran en las situaciones previstas en el Art. 45.2.B

4. Los ámbitos de cada una de las anteriores categorías se delimitan en el Plano de Clasificación de suelo de la Adaptación Parcial.

Artículo XII.1.2. Régimen Jurídico.

Texto actual:

El suelo urbano, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le imponen las presentes Normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar según el Art.XII.1.1. anterior, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías contenidas en las presentes Normas.

Texto adaptado:

1. El suelo urbano tiene el régimen jurídico dispuesto en la L.O.U.A. (Art. 55 para el suelo urbano no consolidado y Art. 56 para el suelo urbano consolidado).

2. El suelo urbano, además de las limitaciones específicas de uso y edificación que le imponen las presentes Normas, estará sujeto a la de no poder ser edificado hasta que la respectiva parcela mereciera la calificación de solar según el Art.XII.1.1. anterior, salvo que se asegure la ejecución simultánea de la urbanización y de la edificación, mediante las garantías contenidas en las presentes Normas.

Artículo XII.1.3. Obligaciones de los propietarios de Suelo Urbano.

Texto actual:

Los propietarios del Suelo Urbano tienen el deber de:
1. Incorporarse al proceso urbanizador y edificatorio.
La aprobación del planeamiento precisó según la clase de suelo de que se trate, determina el deber de los

Texto adaptado:

Los deberes de los propietarios del Suelo Urbano se definen, con carácter general y en los casos del suelo urbano consolidado y no consolidado en el Art. 51 de la L.O.O.A..

propietarios afectados de incorporarse al proceso urbanizador y al edificatorio, en las condiciones y plazos previstos en el planeamiento o legislación urbanística aplicables, conforme a lo establecido en este Plan.

2. Cumplir con los deberes para la adquisición gradual de facultades.

2.1. La ejecución del planeamiento garantizará la distribución equitativa de los beneficios y cargas entre los afectados e implicará el cumplimiento de los siguientes deberes legales:

- a) Ceder los terrenos destinados a dotaciones públicas.
- b) Ceder los terrenos en que se localice el aprovechamiento correspondiente al Ayuntamiento, por exceder del susceptible de apropiación privada o, en su caso, adquirir dicho aprovechamiento por su valor urbanístico en la forma que establezca la legislación urbanística aplicable.
- c) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en los plazos previstos.
- d) Solicitar la licencia y edificación, previo el cumplimiento de los deberes urbanísticos correspondientes, en los plazos establecidos.
- e) Edificar los solares en el plazo fijado en la preceptiva licencia.

2.2. El cumplimiento de estos deberes determina la gradual adquisición de las facultades urbanísticas que le corresponda.

3. Facultades urbanísticas de la Propiedad.

El contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria se integra mediante la adquisición sucesiva de los siguientes derechos:

- a) A urbanizar entendiéndose por tal la facultad de dotar a un terreno de los servicios e infraestructura fijados en el planeamiento o, en su defecto, en la legislación urbanística, para que se adquiera la condición de solar.
- b) Al aprovechamiento urbanístico, consistente en la atribución efectiva al propietario afectado por una actuación urbanística de los usos e intensidades susceptibles de apropiación privada, o su equivalente económico en los términos fijados en el Plan.
- c) A edificar, consistente en la facultad de materializar el aprovechamiento urbanístico correspondiente.
- d) A la edificación, consistente en la facultad de incorporar al patrimonio la edificación ejecutada y concluida con sujeción a la licencia urbanística otorgada, siempre que ésta fuera conforme con la ordenación urbanística aplicable.

4. En los costes de urbanización que deben ser sufragados por los propietarios afectados se comprenden los siguientes conceptos:

El cumplimiento de los deberes previstos en dicho artículo es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos enumerados en el Art. 50 de la L.O.U.A.

a) Las obras de vialidad, saneamiento, suministro de agua, energía eléctrica, alumbrado público, arbolado y jardinería que están previstas en los Planes y Proyectos y sean de interés para el sector o área de actuación, sin perjuicio del derecho a reintegrarse de los gastos de instalación de las redes de suministro de, agua y energía eléctrica con cargo a las empresas que prestaren los servicios, salvo la parte que deban construir los usuarios según la reglamentación de aquellas.

b) Las indemnizaciones procedentes por el derribo de construcciones, destrucción de plantaciones, obras e instalaciones que exija la ejecución de Planes.

c) El coste de los Planes Especiales, de los Proyectos de Urbanización Reparcelación y de los Estudios de Detalle.

5. El pago de estos costes podrá realizarse, previo acuerdo con los propietarios interesados, cediendo éstos, gratuitamente y libre de cargas, terrenos edificables en la proporción que se estime suficiente para compensarlos.

Artículo XII.1.4. Obligatoriedad de los plazos de edificación en Suelo Urbano.

Texto actual:

1. De acuerdo con los objetivos y criterios de ordenación del Plan General que prevé la consolidación del suelo urbano prioritario al desarrollo del suelo urbanizable, los propietarios de solares sin edificar en el suelo urbano consolidado deberán presentar el proyecto definitivo con petición de licencia de edificación en el plazo máximo de dos años a partir de la entrada en vigor del presente Plan.

2. Los propietarios de suelo incluido dentro de la delimitación de Conjunto Histórico Artístico sujeto a Plan Especial de Protección, deberán presentar la solicitud de licencia de edificación en el plazo máximo de un año a partir de la aprobación del Plan Especial.

3. Los propietarios de suelo incluidos en Unidades de Ejecución, deberán emprender la edificación dentro del plazo que se señale en cada caso concreto contando desde que la parcela mereciese la calificación de solar, según el Plan o Estudio y sus proyectos de urbanización o de obras ordinarias, viniendo regulados los plazos de presentación y elaboración de estos documentos en el Programa de Actuación del P.G.O.U.

4. Los plazos señalados no se alterarán aunque durante los mismos se efectuarán varias transmisiones de dominio.

Texto adaptado:

Dichas circunstancias deberán constar en el Registro de la Propiedad.

Artículo XII.1.5. Determinaciones del Suelo Urbano.

Texto actual:

1. Además de las determinaciones de carácter general expresadas, el presente Plan contiene las siguientes determinaciones:

a) Delimitación de su perímetro con señalamiento, en su caso, del ámbito de las operaciones de reforma interior que se estimen necesarias.

b) Asignación de usos pormenorizados correspondientes a las diferentes zonas.

c) Delimitación de los espacios libres y zonas verdes destinados a parques y jardines públicos y zonas deportivas de recreo y expansión.

d) Emplazamiento reservado para templos, centros docentes, públicos o privados de interés público y social.

e) Trazado y características de la red viaria y previsión de aparcamientos con señalamiento de alineaciones y rasantes para la totalidad o parte de este suelo.

f) Reglamentación detallada del uso pormenorizado, volumen y condiciones higiénico-sanitarias de los terrenos y construcciones, así como de las características estéticas de la ordenación, de la edificación y de su entorno.

g) Características y trazado de las galerías y redes de abastecimiento de agua, alcantarillado, energía eléctrica y de aquellos otros servicios que, en su caso, prevea el Plan.

h) Evaluación económica de la implantación de los servicios y de la ejecución de las obras de urbanización.

2. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbano vienen ordenados y estructurados en virtud del número 1 anterior en zonas de ordenanzas, en las que se especifican usos, aprovechamientos, áreas homogéneas, -identificadas como objetos específicos del planeamiento especial-, Estudios de Detalle y Unidades de Ejecución.

Texto adaptado:

CAPÍTULO 3. UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

Artículo XII.3.1. Características generales.

Texto actual:

1. La delimitación de Unidades de Ejecución en el Suelo Urbano deberá realizarse conforme a los artículos 117 de la L.S. y 3 del R.G.U., y a las disposiciones contempladas en el Art. II.1.5. de las presentes Normas.
2. En las Unidades de Ejecución descritas en el presente Capítulo será necesario Estudio de Detalle, salvo en los casos que expresamente se señale lo contrario.
3. No se concederá ninguna licencia de edificación hasta que no se haya producido las cesiones marcadas como obligatorias y se haya ejecutado la urbanización, pudiéndose urbanizar y edificar simultáneamente conforme al Art. 41 del R.G.U.
4. Las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano contenidas en el presente P.G.O.U. son las que a continuación se relacionan:
 - U.E.1: La Gallarda.
 - U.E.2: C/ Filipinas-2.
 - U.E.3: C/ Filipinas-3.
 - U.E.4: San Rafael-2.
 - U.E.5: San Jorge-1.
 - U.E.6: Cerro de la Horca.
 - U.E.7: Cerro de la Zorra.
 - U.E.8: C/ Sol..
 - U.E.9: Barriada La Paz.
 - U.E.10: Barriada de las Flores.
 - U.E.11: La Verbena.
 - U.E.12: Alfonso X.
 - U.E.13: C/ Los Alcaldes.
 - U.E.14: Antigua Plaza de Toros.
 - U.E.15: Jadramil.
 - U.E.16: Angorrilla.
 - U.E.17: Industrial Jédula.
 - U.E.18: Residencial Jédula.
 - U.E.19: Junta de los Ríos-1.
 - U.E.20: Junta de los Ríos-2.
 - U.E.21: Junta de los Ríos-3.

Texto adaptado:

1. La delimitación de Unidades de Ejecución en el Suelo Urbano deberá realizarse conforme a los artículos 106 de la L.O.U.A. y 38 del R.G.U., y a las disposiciones contempladas en el Art. II.1.5. de las presentes Normas.
2. En las Unidades de Ejecución descritas en el presente Capítulo será necesario Estudio de Detalle, salvo en los casos que expresamente se señale lo contrario.
3. No se concederá ninguna licencia de edificación hasta que no se haya producido las cesiones marcadas como obligatorias y se haya ejecutado la urbanización, pudiéndose urbanizar y edificar simultáneamente conforme al Art. 41 del R.G.U.
4. Las Unidades de Ejecución en Suelo Urbano contenidas en el presente P.G.O.U. son las que a continuación se relacionan:
 - U.E.1: La Gallarda.
 - U.E.2: C/ Filipinas-2.
 - U.E.3: C/ Filipinas-3.
 - U.E.4: San Rafael-2.
 - U.E.5: San Jorge-1.
 - U.E.6: Cerro de la Horca.
 - U.E.7: Cerro de la Zorra.
 - U.E.8: C/ Sol..
 - U.E.9: Barriada La Paz.
 - U.E.10: Barriada de las Flores.
 - U.E.11: La Verbena.
 - U.E.12: Alfonso X.
 - U.E.13: C/ Los Alcaldes.
 - U.E.14: Antigua Plaza de Toros.
 - U.E.15: Jadramil.
 - U.E.16: Angorrilla.
 - U.E.17: Industrial Jédula.
 - U.E.18: Residencial Jédula.
 - U.E.19: Junta de los Ríos-1.
 - U.E.20: Junta de los Ríos-2.
 - U.E.21: Junta de los Ríos-3.
5. A los efectos de la Adaptación Parcial del Plan General a la L.O.U.A., las unidades de ejecución UE-2, 3, 4, 6, 7, 10, 11, 12, 13, 14 y 21, de entre las enumeradas anteriormente, se consideran ejecutadas y pasan a la clasificación de Suelo Urbano Consolidado.
6. Las unidades de ejecución UE-1, 8, 15, 17, 18 y 20, poseen ordenación detallada mediante estudio de detalle aprobado definitivamente, pero no ha sido culminado el proceso de ejecución. (sistema de actuación y/o urbanización. Los terrenos incluidos en estas unidades deben considerarse, en consecuencia, Suelo Urbano No Consolidado. Quedan exentas, sin

embargo de la reserva obligatoria de suelo para la materialización del 30% de la edificabilidad residencial para Viviendas Protegidas, en virtud de lo dispuesto en el Art. 3.b) del Decreto 11/2008.

7. Las unidades de ejecución UE- 5, 9, 16 y 19. no han se han desarrollado en ningún aspecto, y quedan incluídas en Suelo Urbano No Consolidado, debiendo efectuar la reserva de suelo para Vivienda Protegida, de acuerdo al Art 3.b) del Decreto 11/2008.

CAPÍTULO 4. NÚCLEOS DISEMINADOS O ALDEAS RURALES

Artículo XII.4.1. Consideraciones generales.

Texto actual:

El P.G.O.U. distingue entre Núcleo Principal: Núcleo Urbano de Arcos; Núcleos Secundarios: Jédula, Junta de los Ríos y La Perdiz; y Núcleos Diseminados o Aldeas Rurales.

Texto adaptado:

Artículo XII.4.2. Definición.

Texto actual:

Se entiende por Núcleos Diseminados o Rurales las entidades de población que figuran en el Nomenclatör de la Provincia de Cádiz, del censo de la población de 1981, incluyendo La Vega de os Molinos, La Pedrosa, La Misericordia, El Descansadero de las Abiertas.

Texto adaptado:

Artículo XII.4.3. Normativa de aplicación.

Texto actual:

ALTURA DE PISOS: La altura libre de planta baja será como mínimo de 2,80 m. para vivienda y garaje, y 3,20 m. para locales comerciales y de reunión; y la, altura libre de pisos de 2,60 m. de luz.

NUMERO DE PLANTAS Y ALTURA MAXIMA DE EDIFICACION: El número máximo de plantas que contengan piezas habitables será de 2 plantas. La altura máxima de edificación será de 7,0 m.

Por encima de dicha altura, sólo se autoriza el castillete de salida de escalera a la azotea, con la superficie estrictamente necesaria para el desarrollo

Texto adaptado:

de la escalera.

SALIENTES: No se autorizan salientes en las alineaciones exteriores e interiores, excepto las rejas en planta baja, con las condiciones establecidas en las Normas de Edificación.

CUERPOS CERRADOS: No se autorizan vuelos sobre las alineaciones oficiales.

BALCONES: El vuelo máximo será de 0,40 m. La longitud máxima será de 2/3 de la fachada, con 1,50 m. de longitud máxima por elemento.

CIERROS: El vuelo máximo será de 0,40 m. La longitud máxima será de 1/3 de la fachada.

IMPOSTAS, CORNISAS Y ALEROS: Se autorizan en las condiciones establecidas en las normas de edificación.

Todo aquellos extremos que no aparecen anteriormente señalados, se regirán por lo dispuesto en estas normas urbanísticas.

CONDICIONES ARQUITECTONICAS: La nueva edificación se adaptará a las características de la tradicionalmente existente en cada núcleo, en cuanto se refiere a materiales y colores de revestimiento exterior, tipo y material de cubierta y composición de fachada. Las medianerías vistas, fachadas traseras y laterales que puedan resultar, se tratarán con materiales y calidades semejantes a los empleados en fachadas.

DELIMITACION DE SUELO URBANO EN ESTOS NUCLEOS: En estas aldeas, y mientras no se redacten los correspondientes Proyectos de Delimitación de suelo urbano, se permitirá la edificación en la periferia del casco existente, con sujeción a las siguientes condiciones:

- Se permitirá la edificación exclusivamente dentro de la franja de terreno establecida con una anchura de 20 m., determinada a partir del perímetro de suelo urbano trazado que comprenda el casco existente y terrenos que se encuentren prácticamente consolidados por edificación.

- El terreno propuesto para edificación no estará incluido en zonas de suelo no urbanizable protegido establecidas en los planos y textos de las presentes Normas.

- Se evitará la edificación de terrenos situados a ambos márgenes de las carreteras, optando por permitir únicamente nueva edificación en el margen que mayor edificación existente contenga, o al que no contenga terrenos incluidos en suelo no urbanizable protegido, respetando en cualquier caso las zonas de protección y anchura de línea de edificación que establecen la Ley y Reglamento de Carreteras.

- La edificación deberá estar situada dando frente y respetando las alineaciones de cambios periféricos al

casco y prolongación de calles existentes, con un retranqueo mínimo que permitirá establecer anchuras mínimas de prolongación de calles de 7 metros entre alineaciones, incluyendo aceras de 1 metro a cada lado; y el caso de calles de mayor importancia, las anchuras mínimas deberán ser de 9 metros, incluyendo aceras de 1,5 metros a cada lado.

- El promotor deberá acreditar la existencia de servicios en la edificación, de acuerdo con el Artículo 101 a) del R.P.U.

- La edificación propuesta deberá ajustarse a las condiciones de regulación de la edificación y usos establecidos a continuación. Las condiciones anteriores deberán ser comprobadas e informadas favorablemente, de forma previa a la concesión de licencia de edificación por el técnico municipal competente, que podrá aumentar el retranqueo de alineaciones anteriormente establecido, o imponer otras condiciones de retranqueo o modificación, en función de las necesidades de red viaria transversal a la alineación frontal de la edificación propuesta o de circunvalación al caso de la aldea que estime conveniente.

- Tipología Edificatoria: Edificación predominante de vivienda unifamiliar en hilera, agrupada o aislada, según exista en cada aldea.

- Alineaciones y rasantes: Serán las existentes.

- Retranqueos: Para la edificación aislada, el retranqueo mínimo frontal o trasero de la edificación, respecto a la alineación exterior o al fondo de la parcela, será de 3 metros. Los retranqueos mínimos laterales de edificación serán de 2 metros.

- Parcela edificable: Es aquel solar que tenga como mínimo una superficie de 100 m² una longitud mínima de fachada de 5 m. -y en el cual pueda inscribirse un rectángulo de 4 m. por 15 m. y unos de cuyos lados sea la fachada.

- Edificabilidad permitida: La edificabilidad máxima permitida será de 1,0 m² de superficie construida por m². de superficie de parcela.

- Superficie máxima de ocupación: Será del 75% de la parcela.

- Fondo máximo edificable: Será de 12 metros, salvo en el caso de bajos comerciales, de servicios, talleres de artesanía o instalaciones agrícolas en las que se podrá llegar a los 16 metros. •

- Condiciones de Uso:

.Usos Dominantes: vivienda unifamiliar en hilera, agrupada o aislada.

.Usos obligatorios: Zonas verdes de uso público en proporción no inferior a 5 m². por habitantes previsto.

.Usos Permitidos: Se permitirán los siguientes usos:

- Garajes y Servicios de transporte: Categorías 1,3,5 hasta un máximo de 500 m². de superficie construida.
- Artesanía: Todas las categorías.
- Comercio, servicios y oficinas: categorías 1,2,3,4 y 5.,
- Educativo y cultural: categorías 1, 4 y 5.
- Religión: todas la categorías.
- Hotelero: categoría 4.
- Sanitario: categoría 3 y 4.
- Espectáculos y salas de reuniones: categorías 4 y 5
- Deportivo: categorías 3 y 4.
- Zonas verdes.