

APROBACIÓN INICIAL

TITULO XII. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE



## TÍTULO XII. RÉGIMEN DEL SUELO URBANIZABLE

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

#### Artículo. 12.1.1. Delimitación del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.

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

#### Artículo.12.1.2. División de los Sectores del Suelo Urbanizable.

1. Los terrenos clasificados como urbanizables en las categorías de Ordenado y Sectorizado vienen ordenados y divididos por sectores, los cuales constituyen unidades geográficas y urbanísticas con características homogéneas dentro de cada uno de ellos y diferenciables de los demás, señalándose cada uno expresamente mediante la delimitación de su perímetro preciso en los planos.
2. El Suelo Urbanizable con delimitación de sectores se divide en:
  - a. Suelo Urbanizable Ordenado: es el suelo urbanizable con delimitación sectorial en el que el presente Plan General establece su ordenación pormenorizada completa para su ejecución inmediata en los primeros años de las previsiones temporales del mismo por existir garantías suficientes para ello y contar aquélla con una aceptación generalizada de los sujetos interesados en su ejecución.
  - b. Suelo Urbanizable Sectorizado: es el suelo urbanizable con delimitación de sectores respecto al cual el presente

Plan General establece las determinaciones pertenecientes de la ordenación estructural y las pormenorizadas preceptivas exigidas por la Ley de Ordenación Urbanística, para su desarrollo, a corto o medio plazo, mediante la formulación del correspondiente Plan Parcial.

- c. Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio: es el suelo urbanizable que proviene del Plan General anteriormente vigente que cuenta, a la entrada en vigor del presente Plan General, con su ordenación pormenorizada establecida.
3. Tendrán igualmente y de modo automático la consideración de Suelo Urbanizable Sectorizado, o en su caso Ordenado, los terrenos de la categoría del Suelo Urbanizable No Sectorizado previstos en el Plan General, cuando se incorporen al proceso urbanístico mediante la aprobación definitiva de sus Planes de Sectorización.

#### Artículo 12.1.3. Relación de los Sectores delimitados en el Suelo Urbanizable.

1. Los ámbitos de planeamiento del suelo urbanizable con delimitación de sectores establecidos por el presente Plan General son:
  - A. Suelo Urbanizable Ordenado
    - SUO-1 "Huerta de San Joaquín".
  - B. Suelo Urbanizable Sectorizado
    - SUS-01 "Ampliación Fadrilas II".
    - SUS-02 "Parque Industrial La Carraca".
    - SUS-03 "Huerta de La Compañía".
    - SUS-04 "Retamarillo".
2. Los ámbitos del suelo urbanizable ordenado de carácter transitorio se determinan en el artículo 12.1.7 de estas Normas.

### Artículo 12.1.4 Determinaciones del Plan General en el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores

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

- A. las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural:
- a. La delimitación de su ámbito y su adscripción a cada una de las categorías.
  - b. Fijación de la edificabilidad total de cada uno de los sectores.
  - c. Delimitación de las distintas Áreas de Reparto y determinación de su Aprovechamiento Medio.
  - d. La asignación de los usos globales en cada sector.
  - e. Asignación de intensidades o densidades de ocupación.
  - f. Establecimiento de la reserva de viviendas protegidas en los sectores con el uso global residencial.
  - g. Delimitación e identificación de los Sistemas Generales.
  - h. Delimitación e identificación de los ámbitos, espacios y elementos que requieren especial protección por sus singulares valores arquitectónicos, históricos o culturales.
  - i. Delimitación e identificación de los bienes de dominio público y sus servidumbres.
  - j. Previsiones y orden de prioridades de la ejecución de los Sistemas Generales

B. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada preceptiva:

- 1º. Para todos los sectores, los criterios, objetivos y directrices para la ordenación detallada de los sectores del suelo urbanizable, incluyendo las reservas dotacionales y la asignación de las características morfológicas y tipológicas de la edificación, y en su caso, de las propuestas de ubicación y diseño estructural de los equipamientos públicos de zonas verdes y espacios libres calificados de sistemas locales para su conexión y coherencia.
- 2º De igual modo, y para todos los sectores, las previsiones de programación y gestión de la ejecución de la ordenación.
- 3º También para todos los sectores, la identificación, en su caso, de los ámbitos, espacios y elementos para los que el Plan General prevea medidas de protección por sus valores urbanísticos, arquitectónicos, históricos o culturales, y no pertenezcan a la ordenación estructural.

C. Las determinaciones pertenecientes a la ordenación pormenorizada que, con el carácter de potestativas, establece en el Suelo Urbanizable Ordenado:

- La asignación de los usos pormenorizados.
- La definición de los sistemas locales.
- La determinación de la altura de las edificaciones.
- Señalamiento de alineaciones y rasantes.
- Establecimiento de las tipologías y ordenanzas.
- Establecimiento, en su caso, del sistema de actuación.
- Establecimiento de plazos para la ejecución urbanística.

- Identificación, en su caso, de los edificios declarados expresamente fuera de ordenación y los de necesaria conservación.
2. Todos los terrenos clasificados como Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado vienen ordenados y estructurados, en virtud del número 1 anterior, en sectores de ordenación mediante la superposición espacial de los siguientes grupos o niveles de determinaciones específicas:
    - a. Zonas por cada uso o actividad global dominante del suelo o de la edificación. Los Sistemas Generales incluidos en la delimitación del sector se considerarán como zonas del sector en que se hallen enclavados, salvo que por sí mismos constituyan un sector de planeamiento especial. Cada sector puede tener varias zonas diferentes y distintos sectores pueden poseer zonas de igual clase de uso.
    - b. Intensidad o densidad de uso o utilización del espacio, expresada en parámetros de edificabilidad, número de unidades o volumen por unidad de superficie de suelo, que identifica la capacidad de los "contenedores" o "continentes" de la actividad "ocupada" o "contenida". Zonas de distintos usos pueden tener la misma capacidad o intensidad de edificación.
    - c. Tipología de la edificación dominante o estructurante ambiental de cada zona, en tanto que determinación del diseño de los contenedores o espacios ocupados por la edificación, relacionada directamente con el uso contenido, aunque no en exclusiva. El mismo uso puede ser contenido en diferentes tipologías de contenedores y la misma tipología de contenedor puede ser ocupada por diferentes usos pormenorizados o, incluso globales, sin perjuicio de leves adaptaciones interiores. También puede ofrecerse que una misma tipología se produzca en zonas de distinta intensidad e, inversamente, zonas de la misma intensidad o aprovechamiento tengan edificaciones con distintas tipologías.
    - d. Sectores o unidades geográficas y urbanísticas homogéneas, identificados como objetos específicos de ordenación detalla, ya sea de forma directa o mediante planeamiento parcial, diferenciables entre sí por razones geográficas, territoriales o temporales, según la etapa en que convenga su promoción, y por los operadores que en cada uno deban o puedan iniciar su promoción.
    - e. Morfología urbana estructurante de la ordenación integral de cada sector y del Suelo Urbanizable interesado que otorga una imagen finalista de congruencia espacial y ambiental en la trama urbana a crear, favorece la coherencia de relaciones y referencias estéticas, simbólicas, sociales o históricas, garantiza la integración espacial de los sectores nuevos entre sí y con el tejido urbano heredado, limita las tipologías de edificación y ordenación a su mejor adecuación al entorno ambiental o histórico con el que deberá armonizar y trata de evitar las interrupciones lingüísticas o sintácticas en la lectura histórica del medio urbano heredado y de su patrimonio cultural en sentido amplio. La asignación al territorio de la morfología urbana estructuradora de su ordenación global se expresa en los planos y fichas que integran el Plan.
  3. No obstante lo anterior, de forma excepcional, algunos terrenos clasificados de Sistemas Generales adscritos al suelo urbanizable pueden quedar excluidos de la delimitación de los respectivos sectores, sin perjuicio de su necesaria adscripción a efectos de su gestión urbanística a las distintas Áreas de Reparto del urbanizable.
  4. En la redacción de los respectivos Planes Parciales del Suelo Urbanizable Sectorizado serán de aplicación las normas sobre grado de vinculación establecidas en los artículos 1.2.5 y 2.2.7 De igual modo, se seguirán las normas contenidas en el artículo 1.2.6 para la innovación de la ordenación detallada de los Suelos Urbanizables Ordenados.
  5. Los Sistemas Generales en Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado adscritos al mismo, cuando no vengán incluidos en sectores, se ejecutarán directamente, sin necesidad de formular planeamiento especial.
  6. Los Sistemas Generales Adscritos al Suelo Urbanizable Sectorizado u Ordenado por el presente Plan General son los siguientes:
 

Sistemas Generales adscritos. Área de Reparto 1 "Sectores Suelo Urbanizable Transitorio".

SG EL PS 2.1. Parque Lineal Norte (SG 48 según PGOU 1992)

Sistemas Generales adscritos. Área de Reparto 2. "Residencial Media Densidad".

A. Viario

SG RV B.11.2. Tramo 2 Eje Transversal Sur

B. Espacios Libres

SG EL PS 8 Parque Lineal de La Aguada  
SG EL PS 5.2. Ampliación del Cerro de los Mártires

C. Equipamientos

SG EQ 21 Área Dotacional Huerta de la Compañía

D. Infraestructuras

SG I3 Nueva Subestación Eléctrica Camposoto

Sistemas Generales adscritos. Área de Reparto 3. "Actividades Económicas".

SG EL PS 1.2 Parque de La Carraca

### Artículo 12.1.5. Unidad mínima de planeamiento del suelo urbanizable sectorizado

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

2. Sectores de planeamiento integrado o simultáneo. En desarrollo del Plan podrán identificarse aquellos sectores que deben coordinarse e integrar su ordenación de desarrollo, a fin de asegurar los objetivos generales y específicos definidos en el presente Plan para cada zona y garantizar la correcta solución de continuidad en los tratamientos de bordes intersticiales. A tal fin el desarrollo de la planificación en estos sectores se realizará mediante la formulación de un Plan Parcial que englobará aquellos sectores de una misma zona que deben coordinarse. Alternativamente, podrá llevarse a cabo esta coordinación mediante la tramitación conjunta y simultánea de planes parciales individualizados para cada sector. También podrá llevarse a cabo la mencionada coordinación con la previa formulación y aprobación de un Avance de Planeamiento para el Área, que establezca los criterios a los que han de ajustarse los Planes Parciales de los sectores que lo integran y que podrán, entonces, tramitarse y desarrollarse de forma autónoma.

En las unidades de planeamiento integrado o simultáneo, el cómputo de las dotaciones de equipamiento y demás usos públicos exigidos por la legislación vigente, se podrá hacer de forma global como si se tratase de un único sector, a fin de determinar la localización y tamaño de las dotaciones con la máxima optimización social, si bien cada uno de ellos deberá contener la superficie total de suelos de cesión gratuita que proporcionalmente le corresponden afín de asegurar la justa distribución de cargas.

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

### Artículo 12.1.6. Delimitación de Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio en el Suelo Urbanizable con delimitación de Sectores

1. En el suelo urbanizable con delimitación de sectores se establecen dos Áreas de Reparto (AR 2 y AR 3) integrada cada una de ellas por los sectores y los sistemas generales adscritos o incluidos en aquéllos que, a continuación se indican. De igual modo, se reconoce un tercer área de reparto que se asume del

Plan General anterior a fin de no alterar la determinación de los aprovechamientos de los sectores de dicho Plan que se asumen como urbanizable transitorio.

2. Las Áreas de Reparto son:

A. Área de Reparto 1 "Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio"

• Sectores:

SUOT 01 La Casería  
SUOT 02 Fbricas II

• Sistemas Generales Incluidos

a. Viario

SG RV B3.7 Tramo 7 Ronda Norte (SUOT 02)  
SG RV B4.2 Tramo 2 Calle Ferrocarril (SUOT 02)  
SG RV A3 Acceso norte Fbricas (SUOT 02)

• Sistemas Generales Adscritos

SG EL PS 2.1. Parque Lineal Norte (SG 48 según PGOU 1992)

B. Área de Reparto 2 "Residencial Media Densidad"

• Sectores:

SUO 01 Huerta de San Joaquín  
SUS 03 Huerta de la Compañía  
SUS 04 Retamarillo

Sistemas Generales Incluidos en los sectores

a. Viario

SG RV B 6.3 Tramo 3 Ronda Litoral Sur (SUS 03)  
SG B11.1 Tramo 1 Eje Transversal Sur (SUS 03)  
SG RV B11.3 Tramo 3 Eje Transversal Sur (SUS 04)

b. Espacios Libres

c. Equipamientos

SG EQ 20 Área Dotacional Retamarillo (SUS 04)

Sistemas Generales Adscritos

a. Viario

SG RV B.11.2. Tramo 2 Eje Transversal Sur

b. Espacios Libres

SG EL PS 8 Parque Lineal de La Aguada  
SG EL PS 5.2. Ampliación del Cerro de los Mártires

c. Equipamientos

SG EQ 21 Área Dotacional Huerta de la Compañía

d. Infraestructuras

SG I3 Nueva Subestación Eléctrica Camposoto

C. Área de Reparto 3 "Actividades Económicas"

• Sectores:

SUS 01 Ampliación de Fbricas II  
SUS 02 La Carraca

Sistemas Generales Incluidos en los sectores

A. Viario

SG RV B2.4 Tramo 4 Carretera de la Carraca -Avenida del Cid (SUS 02)

b. Espacios Libres

SG EL PS 1.1 Tramo 1 Parque de La Carraca (SUS 02)

Sistemas Generales Adscritos

b. Espacios Libres

SG EL PS 1.2 Parque de La Carraca

3. El Aprovechamiento Medio para cada área de reparto de los suelos urbanizables con delimitación de sectores es:
  - a. Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 1. El establecido por el Plan General anterior que se señala en art.12.1.7 ).
  - b. Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 2. 0,4034 UA/m<sup>2</sup>.
  - c. Aprovechamiento Medio del Área de Reparto 3. 0,4312 UA/m<sup>2</sup>.

### Artículo 12.1.7. Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio

1. Tienen la consideración de Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio, los siguientes Sectores que constituyen Ámbitos de Planeamiento Incorporado:
  - a. SUOT.-1. LA CASERÍA.
  - b. SUOT- 2 FADRICAS II.
2. Las condiciones particulares por las que se rigen las API, son las correspondientes al planeamiento pormenorizado inmediatamente antecedente, aprobado y vigente que el presente Plan General asume con carácter general en los términos de la Disposición Transitoria Primera de las Normas y sin perjuicio de aquellas alteraciones puntuales que se expresan en el Anexo I. Fichas de Ámbitos de planeamiento de desarrollo y/o gestión. Las condiciones particulares se encuentran detalladas en los documentos de planeamiento originales, cuyas referencias se relacionan en las fichas contenidas en el citado anexo de las presentes Normas Urbanísticas.
3. El Aprovechamiento Medio del área de reparto de estos sectores del urbanizable transitorio es el derivado del instrumento de planeamiento general del que traen su causa. En concreto 0,666 UA/m<sup>2</sup>.

4. El aprovechamiento subjetivo será el correspondiente al patrimonializado derivado del Proyecto de Reparcelación que estuviese aprobado al tiempo de la entrada en vigor del Plan General; en otro caso el régimen de derechos y deberes será el correspondiente al suelo urbanizable ordenado, sin perjuicio de lo dispuesto en el apartado anterior.
5. Se aplicarán idénticas reglas de interpretación y resolución de dudas que las expresadas en el artículo 10.1.9 para los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del Urbano.
6. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del Suelo Urbanizable Ordenado Transitorio podrán alterarse de forma puntual las determinaciones urbanísticas pertenecientes de las fincas incluidas en estos ámbitos mediante la tramitación de una modificación puntual del instrumento de planeamiento de desarrollo incorporado o bien mediante Plan Especial para la alteración de las determinaciones de la ordenación pormenorizada potestativa, excepto cuando tenga por objeto sustituir la innovación incorporada en este Plan respecto al planeamiento antecedente reflejada en el apartado de determinaciones complementarias, en cuyo caso para su válida modificación deberá tramitarse el correspondiente expediente de Modificación de Plan General.
7. En los Ámbitos de Planeamiento Incorporado del Suelo Urbanizable Transitorio que tienen calificaciones de uso residencial, la densidad máxima de viviendas en dicho ámbito será la establecida en el documento asumido de planeamiento pormenorizado aprobado definitivamente con anterioridad. De igual forma el número máximo de viviendas en cada parcela resultante, será el establecido por el Plan Parcial asumido.

### Artículo 12.1.8. El estatuto del Suelo Urbanizable Ordenado y Sectorizado.

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

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

- a. El aprovechamiento urbanístico al que tendrán derecho el conjunto de propietarios de terrenos comprendidos en un sector, será el que resulte de aplicar a su superficie el 90 % del aprovechamiento tipo del área de reparto.
  - b. En el sistema de compensación, a instar el establecimiento del sistema y competir, en la forma determinada legalmente, por la adjudicación de la gestión del mismo, y en todo caso, adherirse a la Junta de Compensación o solicitar la expropiación forzosa.
  - c. En el sistema de cooperación, a decidir si la financiación de los gastos de urbanización y gestión, los realiza mediante pago en metálico o mediante aportación de parte de sus aprovechamientos urbanísticos subjetivos.
  - d. En el sistema de expropiación por gestión indirecta, a competir en unión con los propietarios afectados por la adjudicación del sistema, pudiendo ejercitar el derecho de adjudicación preferente en los términos legalmente formulados; y en todo caso, a instar la efectiva expropiación en los plazos previstos para la ejecución de la unidad, pudiendo solicitar la liberación de la misma para que sea evaluada por la Administración su procedencia.
  - e. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización
- B. Deberes
- Los deberes del propietario del suelo urbanizable en las categorías de ordenado y sectorizado, son:
- a. Cuando el sistema de ejecución sea el de compensación, promover la transformación de los terrenos en las condiciones y con los requerimientos exigibles establecidos en la legislación urbanística y en el presente Plan; este deber integra el de presentación del correspondiente Plan Parcial, cuando se trate de un Sector sin ordenación detallada, así como la presentación de la documentación requerida para el establecimiento del sistema.
  - b. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a viales como dotaciones, y que comprenden tanto las destinadas al servicio del sector o ámbito de actuación como los sistemas generales incluidos, e incluso los excluidos pero adscritos a la unidad de ejecución a los efectos de su obtención.
  - c. Ceder obligatoria y gratuitamente al Municipio la superficie de los terrenos, ya urbanizados, en que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico lucrativo correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actividad pública de planificación y que asciende al 10% del aprovechamiento medio del área de reparto en que se integra la unidad de ejecución.
  - d. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo, lo cual exigirá la aprobación del proyecto de reparcelación de modo previo al inicio de las obras de urbanización.
  - e. Ceder la superficie de terrenos en los que deban localizarse los excedentes de aprovechamiento que tenga la unidad de ejecución respecto del aprovechamiento medio del área de reparto. Estos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones no incluidas en unidades de ejecución, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior.
  - f. Costear la urbanización, y en el caso del sistema de compensación ejecutarla en el plazo establecido al efecto.
  - g. Financiar la parte proporcional que corresponda a los diversos sectores sobre participación en la financiación de las obras de los sistemas generales

previstos y que vienen a ampliar y reforzar la actual estructura general de la ciudad, garantizando así la integración de los sectores en la malla urbana y su adecuada funcionalidad al quedar satisfactoriamente cubiertas las demandas que genera la dimensión, densidad e intensidad de uso de las nuevas actuaciones urbanísticas en esta clase de suelo. A fin de asegurar una redistribución proporcional de esta carga entre los suelos urbanizables, se establece una participación en la financiación de parte de la ejecución de los sistemas generales de carácter urbano exteriores a los sectores por importe de 24,35 euros por unidad de aprovechamiento urbanístico, en el que no se incluyen los conceptos impositivos que correspondan. De forma anual, la Administración Urbanística Municipal actualizará esta cantidad conforme al índice de los precios que se refieren a la obra urbanizadora.

- h. Conservar las obras de urbanización y mantenimiento de las dotaciones y servicios públicos hasta su recepción municipal, y cuando así proceda, conforme a este Plan, con posterioridad a dicha recepción.
- i. Solicitar y obtener las autorizaciones administrativas preceptivas y, en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo, natural o construido.
- j. Destinar el suelo al uso previsto por la ordenación.
- k. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por la ordenación urbanística, una vez el suelo tenga la condición de solar.
- l. Conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
- m. De igual forma será exigible la financiación de la ejecución de los Sistemas Generales interiores del ámbito a aquellos sectores que cuenten en el

cálculo del Aprovechamiento Medio y Objetivo con un Coeficiente de Urbanización inferior a uno (1).

### Artículo. 12.1.9. Régimen del suelo urbanizable ordenado

1. La aprobación de la ordenación detallada del suelo urbanizable determina:
  - a. Los terrenos quedarán vinculados al proceso urbanizador y edificatorio.
  - b. Los terrenos por ministerio de la ley quedarán afectados al cumplimiento, en los términos previstos por el sistema, de la distribución justa de los beneficios y cargas y de los deberes enumerados anteriormente, tal como resulten precisados por el instrumento de planeamiento.
  - c. Los propietarios tendrán derecho al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.
  - d. Los terrenos obtenidos por el Municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, quedarán afectados a los destinos previstos en el instrumento de planeamiento correspondiente.
2. En la categoría de suelo urbanizable ordenado las cesiones de terrenos a favor del Municipio o Administración actuante comprenden:
  - a. La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivo, cultural y social, y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.
  - b. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto.
  - c. La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamientos atribuidos al sector por encima del aprovechamiento medio del área de reparto.

3. Salvo para la ejecución anticipada de los Sistemas Generales o locales incluidos en el sector, quedan prohibido la realización de actos de edificación o de implantación de usos antes de la aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización y de Reparcelación.
4. De igual modo, quedan prohibidas las obras de edificación antes de la culminación de las obras de urbanización salvo en los supuestos de realización simultánea siempre que se cumplimenten los requisitos y condiciones establecidos en el artículo 9.2.9.
5. El proyecto de edificación de cualquier licencia que se solicite dentro de la unidad de ejecución o etapa de ejecución deberá incluir el acondicionamiento de los espacios libres de carácter privado que formen parte integrante de la parcela cuya edificación se pretende. En casos de espacios libres privados al servicio o que formen parte de los elementos comunes de dos o más parcelas, con el proyecto de edificación de la primera licencia deberá definirse el acondicionamiento de tales espacios libres y garantizarse su ejecución por los propietarios de las distintas parcelas, en proporción a sus cuotas o porcentajes de ejecución.

#### Artículo. 12.1.10. Ejecución del suelo urbanizable ordenado.

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

#### Artículo. 12.1.11. Régimen del suelo urbanizable sectorizado.

1. Mientras no cuenten con ordenación pormenorizado, en los terrenos del suelo urbanizable sectorizado, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las de naturaleza provisional.
2. No se podrá efectuar ninguna parcelación urbanística en el suelo urbanizable sectorizado sin la previa aprobación del Plan

Parcial correspondiente al sector donde se encuentren los terrenos.

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

#### Artículo 12.1.12. Ejecución del Suelo Urbanizable Sectorizado.

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

### CAPÍTULO II. EL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

#### Artículo 12.2.1. Definición.

1. Constituye el Suelo Urbanizable No Sectorizado (SUNS), el restante suelo apto para urbanizar del Municipio atendiendo a sus características naturales, su capacidad de integración de usos urbanísticos así como a las exigencias de un crecimiento racional y sostenible, cuya ordenación no se establece con carácter suficiente, ni se sectoriza en ámbitos para su desarrollo preciso, sin perjuicio de que se proceda a su delimitación a los simples efectos de su identificación y diferenciación respecto a las demás clases y categorías de suelo así como para establecer su régimen de incompatibilidades de uso. Este suelo, que no es necesario para conseguir las previsiones normales del Plan a corto plazo, se entiende imprescindible para dar cobertura a demandas a medio y largo plazo por lo que podrá tener un desarrollo anticipado en cualquier momento del periodo de vigencia del Plan General siempre que se cumplan las condiciones de sectorización establecidas.
2. Su localización se justifica, fundamentalmente, en aquellas áreas de reserva o expansión inmediata del entorno del Suelo Urbano o Urbanizable que permiten dirigir, cerrar o completar con unidades semiautónomas el crecimiento urbano, en un proceso racionalizador de ocupación del espacio de influencia de éste.
3. La delimitación de todo el Suelo Urbanizable No Sectorizado se señala en el plano de clasificación, indicándose en las normas particulares los usos globales incompatibles, así como los condicionantes previos que se derivan de la estructura general y orgánica establecida por el presente Plan General para su eventual desarrollo.
4. En el acuerdo de formulación del Plan de Sectorización se deberá incorporar la justificación de la delimitación del ámbito sectorizado que deba ser objeto de desarrollo urbanístico debiéndose garantizar que constituya una unidad urbanística integrada, todo ello en caso de que no se opte por integrar en un único Plan de Sectorización la totalidad de este suelo.

#### Artículo 12.2.2. Condiciones urbanísticas generales para la sectorización

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

compensación y de aprobación definitiva del Plan de Sectorización. En todo caso, el Ayuntamiento se reserva la facultad de decidir el sistema de ejecución en el acuerdo de formulación.

### Artículo 12.2.3. Relación de los ámbitos en el Suelo Urbanizable No Sectorizado

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

SUNS-01POLVORINES DE FÁBRICAS.

SUNS-02CAMPOSOTO.

2. En todo caso, los terrenos incluidos dentro del ámbito del SUNS-02 CAMPOSOTO mantendrán la calificación de Sistema General de Equipamiento de Defensa Nacional hasta tanto se proceda por la Administración del Estado a la desafectación del dominio público adscrito a la Defensa. Hasta dicho momento no podrá aprobarse la iniciativa de formulación del Plan de Sectorización.

### Artículo 12.2.4. Los Usos Globales Incompatibles en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

En el Suelo Urbanizable No Sectorizado establecido por el presente Plan General tienen la consideración de usos incompatibles las Actividades Económicas en su categoría de "Industria y almacenamiento".

### Artículo 12.2.5. Condiciones de desarrollo en el Suelo Urbanizable No Sectorizado

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

2. Los usos globales permitidos en los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado establecidos en el presente Plan General para que el oportuno Plan de Sectorización determine su posible implantación son todos aquellos previstos en el Título VI de las Normas Urbanísticas que no se encuentren incluidos entre los usos incompatibles establecidos en el artículo anterior. En consecuencia, son usos globales permitidos los siguientes: Residencial, resto de categorías del uso global de Actividades Económicas y Dotacional.
3. Además de los usos permitidos entre los definidos en el Título VI de las Normas Urbanísticas, dada la excepcional localización de los ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado y atendiendo a las vocaciones turísticas identificadas para San Fernando en el Plan de Ordenación del Territorio de la Bahía de Cádiz, se permite el Uso Global Turístico cuya regulación se establece en el artículo siguiente.

### Artículo 12.2.6. Normas Generales del Uso Global Turístico.

1. Condiciones Generales del Uso turístico.
  - a. Definición.

Se entiende por uso global turístico el que caracteriza todo espacio destinado, de manera dominante, al alojamiento temporal en cualquiera de sus diversas modalidades de usos pormenorizados que lo integran y que cuenta en su interior o en sus inmediaciones con una oferta complementaria lúdica de equipamiento deportivo (público o privado) de elevado consumo de suelo (mínimo 35 hectáreas). La asignación del uso global para un sector determina que el ámbito cuente con un mínimo de un 25% por ciento de su superficie con destino a espacios dotacionales de uso público y la atribución de una densidad no superior a 60 alojamientos/ha.

Entre las tipologías de alojamiento podrá admitirse la mezcla de alojamiento turístico con alojamiento de temporada o segunda residencia, siempre que se garantice la vinculación de un porcentaje mínimo de la edificabilidad a usos hoteleros.

b. Usos pormenorizados

El Uso Global Turístico integra los siguientes usos pormenorizados:

ESTABLECIMIENTOS DE ALOJAMIENTO TURÍSTICO.

El uso de Establecimiento de Alojamiento Turístico es aquel uso urbanístico que permite la implantación de un establecimiento destinado, de forma habitual y con carácter profesional, a ofrecer a los usuarios turísticos, mediante precio, alojamiento temporal que no constituya un cambio de residencia para la persona alojada.

VIVIENDAS TURÍSTICAS.

El uso de vivienda turística se corresponde con las edificaciones residenciales localizadas en los sectores con uso global turístico y que se caracterizan por destinarse en exclusiva al uso de alojamiento y que son utilizadas preferentemente de modo temporal o estacional.

EQUIPAMIENTO LUDICO-DEPORTIVO.

El Uso de Equipamiento Lúdico-Deportivo al uso singular de equipamiento comunitario (público o privado) de carácter recreativo-deportivo de alta calidad, y que se caracteriza por tener capacidad de atracción y elevado consumo de suelo (mínimo de 35 Ha), asumiendo un protagonismo básico en la caracterización espacial y funcional del área de uso global turístico.

2. Condiciones Particulares de los usos turísticos pormenorizados

a. Aplicación.

Las condiciones particulares para los usos pormenorizados incluidos en este apartado serán de aplicación en aquellos ámbitos del Suelo Urbanizable No Sectorizado para los que el preceptivo Plan de Sectorización atribuya el uso global turístico en los términos en los que se establece en el presente artículo.

b. Categorías del Uso de Establecimiento de Alojamientos Turísticos.

Dentro del Uso pormenorizado de Establecimiento de Alojamiento Turísticos se distinguen las siguientes categorías:

1. Establecimientos hoteleros.

Conjunto de bienes, muebles e inmuebles que, formando una unidad funcional autónoma, es ordenado por su titular para la prestación adecuada del servicio de alojamiento hotelero, entendiéndose por tal servicio turístico cuyo objeto es facilitar, mediante precio, hospedaje, estancia y servicios complementarios distintos al alojamiento prestados en el propio establecimiento hotelero.

Dentro de esta categoría se permiten los siguientes grupos:

1.1. Hoteles.

Establecimientos destinados a la prestación del servicio de alojamiento turístico con servicios complementarios y que, ocupando la totalidad o parte independiente de un edificio o conjunto de edificios, disponen de entradas propias y, en su caso, ascensores y escaleras de uso exclusivo.

1.2. Hoteles-apartamentos.

Pertencen a este grupo los establecimientos destinados a la prestación del servicio de alojamiento turístico que, reuniendo los requisitos mínimos comunes exigidos a los establecimientos hoteleros cuentan, además, con las instalaciones adecuadas para la conservación, elaboración y consumo de alimentos y bebidas dentro de cada unidad de alojamiento.

2. Apartamentos turísticos.

Son apartamentos turísticos los establecimientos destinados a prestar el servicio de alojamiento turístico que estén compuestos por un conjunto de unidades de alojamiento y que sean objeto de comercialización en común por un mismo titular. Las unidades de alojamiento podrán ser apartamentos

propiamente dichos, villas, chalés, bungalós o inmuebles análogos.

3. Inmuebles de usos turísticos en régimen de aprovechamiento por turnos.

Son inmuebles de uso turístico en régimen de aprovechamiento por turno aquellos establecimientos destinados a prestar servicio de alojamiento mediante la atribución a los usuarios turísticos de un derecho, cualquiera que sea su naturaleza jurídica, que les faculte para ocuparlos, sucesivamente y con carácter exclusivo, durante un período determinado o determinable al año.

- c. La edificabilidad obligatoria para el uso pormenorizado de "Establecimientos de Alojamiento Turísticos" en los sectores de uso global turístico.

La edificabilidad destinada por el Plan Parcial al uso pormenorizado de Establecimientos de Alojamiento Turísticos será al menos del 30% de la edificabilidad lucrativa total asignada por el Plan de Sectorización al sector, salvo que por ley sea exigible un porcentaje mayor.

No obstante, en los sectores de uso global turístico que contengan como exigencia vinculante de este Plan la localización de un campo de golf, la edificabilidad mínima destinada a Establecimiento de Alojamiento Turístico, el Plan de Sectorización analizará la conveniencia de incrementar el citado porcentaje.

- d. La distribución de la edificabilidad de "Establecimientos de Alojamiento Turísticos" entre las diversas categorías.

La edificabilidad destinada por el Plan de Sectorización para el uso pormenorizado de Establecimientos de Alojamientos Turísticos podrá distribuirse por el Plan Parcial entre las diversas categorías que integran el mismo con las siguientes limitaciones:

- 1º. En cuanto a la categoría de Establecimiento Hotelero, deberá destinarse al menos el 70% de la edificabilidad asignada al uso pormenorizado de Establecimiento de Alojamiento Turístico.

Dentro de la categoría de Establecimiento Hotelero se admitirá la siguiente distribución entre los grupos que la integran:

- a. Al menos se destinará a hoteles, el 60% de la edificabilidad asignada por el planeamiento a la categoría de establecimiento hotelero.
- b. Los hoteles-apartamentos no podrán consumir más del 40% de la edificabilidad total asignada a la categoría de establecimiento hotelero.
- 2º. Los apartamentos turísticos no podrán consumir más del 25% de la edificabilidad total asignada al uso de Establecimiento de Alojamiento Turístico.
- 3º. Los inmuebles destinados a usos turísticos en régimen de aprovechamiento por turnos no podrán consumir más del 15% de la edificabilidad total asignada al uso de Establecimiento de Alojamiento Turístico.
- e. Condiciones particulares del Uso de Establecimiento de Alojamiento Turístico.
  1. Los hoteles deberán cumplir, además de los requisitos comunes de los establecimientos hoteleros establecidos en la sección 6ª del Capítulo III del Decreto de Turismo 47/2.004 de 10 de Febrero de la Comunidad Andaluza, los específicos que se regulan en el Anexo 1 del mismo.
  2. Los hoteles-apartamentos deberán cumplir, además de los requisitos comunes de los establecimientos hoteleros establecidos en la sección 6ª del Capítulo III del Decreto de Turismo 47/2.004 de 10 de Febrero de la Comunidad Andaluza, los específicos exigidos en los Anexos 1 y 4 del mismo.
  3. Para los apartamentos turísticos e inmuebles de usos turísticos en régimen de aprovechamiento por turnos, y mientras no exista disposición sectorial reglamentaria que los regule, les serán aplicación las condiciones particulares del uso pormenorizado de viviendas establecidas en el Título VI de las presentes Normas Urbanísticas.

4. A los efectos de control del parámetro de densidad, un apartamento turístico consume 2,5 plazas de alojamiento, sin perjuicio de la aplicación igualmente de la determinación establecida en el apartado 3 del apartado siguiente. De igual modo, la categoría de inmueble de uso turístico en régimen de aprovechamiento por turno consume 3 plazas de alojamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación.
- f. Condiciones particulares del Uso pormenorizado de Viviendas Turísticas.
    1. A los efectos del presente Plan, son viviendas turísticas:
      - a. las viviendas turísticas vacacionales reconocidas por la Administración competente en materia de turismo. Son aquellas edificaciones residenciales con fines turísticos, y que se caracterizan por destinarse en exclusiva al uso de alojamiento y que son ofertadas al público para su utilización preferentemente temporal o estacional o son ocupadas ocasionalmente, con fines turísticos, una o más veces a lo largo del año. En todo caso se refiere al alojamiento en piso completo o vivienda unifamiliar y no por habitaciones.
      - b. de forma general, las viviendas incluidas en los sectores con el uso global turístico destinadas a cubrir principalmente la demanda de segunda residencia de su titular, sin perjuicio de su eventual ofrecimiento en régimen de arrendamiento.
    2. A los efectos de determinación de la densidad máxima asignada al sector de uso global turístico, una vivienda turística equivalen a tres plazas de alojamiento.
    3. En todo caso, el Plan Parcial deberá cumplimentar igualmente la densidad máxima establecida en parámetros de número máximo de viviendas. A tal efecto, se establece la equivalencia de que 6 apartamentos turísticos equivalen a 5 viviendas turísticas.
4. Al uso de vivienda turística le son de aplicación directa las condiciones particulares del uso pormenorizado de vivienda establecidas en el Título VI de las presentes Normas Urbanísticas.
- g. Condiciones particulares del Uso de Equipamiento Lúdico-Deportivo.
    1. Categorías. Dentro de este uso pormenorizado se incluyen las siguientes categorías.
      - a. Campo de Golf.
      - b. Campo de Polo o/y otras instalaciones para deportes hípicas.
      - c. Complejo deportivo (instalaciones integradas de diversos deportes al aire libre).
    2. El uso de equipamiento lúdico-deportivo, se considera de obligada implantación en aquellos sectores en los que expresamente se prevé. La superficie mínima destinada al equipamiento lúdico-deportivo será como mínimo de 35 hectáreas salvo que las normas particulares reguladoras de las condiciones del sector establecieran una superficie mayor.
    3. Condiciones de diseño del Equipamiento Deportivo.
      - a. Se deberán respetar las peculiaridades físicas, topográficas y paisajísticas del terreno, integrándose en las condiciones naturales del entorno. En este sentido no se permitirán desmontes o explanaciones superiores al 20% de la superficie total del terreno ocupada por el equipamiento deportivo. Las explanaciones o desmontes no podrán efectuarse en aquellos terrenos con pendientes que superen el 15%.
      - b. Las edificaciones inherentes al equipamiento deportivo (como el club social y la caseta de palos en el caso de Campos de Golf) habrán de proyectarse integradas en el paisaje y minimizando el impacto visual. La máxima edificabilidad de estas instalaciones, que computará en todo caso, no podrá superar

los 2.000 m<sup>2</sup> de techo edificable. No obstante, en los complejos deportivos de alto rendimiento, se admitirá la implantación de instalaciones cubiertas en un máximo del 5% de la superficie neta destinada al uso de equipamiento lúdico-deportivo.

- c. Para las áreas destinadas a Equipamiento Lúdico-Deportivo la elección de especies vegetales tendrá como objetivo recuperar, en la medida de lo posible, o bien favorecer, las formaciones vegetales potenciales. En general, los criterios para la elección de especies a implantar se presentan a continuación:

- 1º. Reconstrucción de hábitats locales en base a las asociaciones vegetales potenciales.
- 2º. Se mantendrán los árboles maduros de raíces profundas resistentes a la sequía y de crecimiento compatible con el desarrollo del juego y el mantenimiento del campo. En el caso de existir árboles centenarios se deberán respetar estos ejemplares, teniendo que diseñar el espacio deportivo de acuerdo a esta determinación.
- 3º. Elección de céspedes y, en general, especies vegetales de mínimos requerimientos hídricos y bien adaptadas a la xericidad.
- 4º. Ausencia de especies alóctonas e invasivas que puedan propagarse a los ecosistemas próximos.
- 5º. Introducción de la mayor diversidad posible, tanto en cuanto a especies diferentes como a portes, fisonomías vegetales, épocas de floración, etc.
- 6º. Se destinará al menos un 20% de la superficie del Equipamiento Lúdico-Deportivo a la creación de masas forestales autóctonas.
- 7º. En los tratamientos fitosanitarios y fertilizantes se adoptarán prácticas compatibles con el medio ambiente, en especial evitando aquellas que redunden en la contaminación de los acuíferos y la toxicidad de la fauna del entorno.

4. Condiciones relativas al riego de las instalaciones:

- a. El riego se realizará obligatoriamente mediante el reciclaje de las aguas residuales depuradas.
- b. En cualquier caso, y siempre que el nivel de agua depurada en la estación depuradora de captación presente índices de calidad insuficientes para su empleo directo en el riego del Equipamiento Lúdico-Deportivo, se preverá un módulo complementario de depuración para garantizar la calidad necesaria del agua de riego. La ubicación concreta, bien en las instalaciones de la Estación Depuradora, bien en el interior de la operación urbanística, quedará fijada por el Plan Parcial de Ordenación.
- c. Para el riego del Equipamiento Deportivo se optará por la minimización de la aspersion sustituyéndose por sistemas de riego por exudación a fin de incrementar la eficacia en el aprovechamiento del agua residual reciclada para riego.
- d. Para la categoría de Campo de Golf se deberán conducir las aguas pluviales, en su totalidad si es posible, hacia las lagunas artificiales con las que contará el equipamiento lúdico-deportivo, a fin de que estas sirvan como reservorios de agua para su posterior empleo para riego.

- h. Otros Usos Permitidos en los sectores turísticos.

1. En los sectores con uso global turístico, además de los usos pormenorizados descritos en el artículo anterior se permite la implantación de los siguientes usos con el carácter de compatibles:
  - a. El uso de Servicios Terciarios en cualquier categoría, que refuercen los servicios complementarios distintos al alojamiento que se desarrollen en los establecimientos hoteleros. Se localizarán en parcela exclusiva en la proporción 1 m<sup>2</sup> de suelo/ plaza de alojamiento.

- b. Los usos dotacionales de interés social de carácter privado, especialmente los asistenciales, sanitarios, culturales y recreativos.
  - c. Los usos públicos dotacionales y de servicios públicos, excepto los de defensa, cárceles y cementerios.
2. Las condiciones particulares del uso de "Servicios Terciarios" serán las establecidas en el Título VI de las presentes Normas Urbanísticas.
  3. Las condiciones particulares del uso de equipamiento serán las establecidas en el Título VI de las presentes Normas Urbanísticas.
  4. En el caso de equipamiento asistencial privada, el número de plazas asistenciales computa a efectos de atribución de densidad de alojamientos de la siguiente forma: 1 plaza asistencial equivale a 0,75 plaza alojamiento.

#### Artículo.12.2.7. Incorporación al Patrimonio Municipal del Suelo

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

#### Artículo 12.2.8. Facultades de los propietarios de terrenos clasificados como urbanizable no sectorizado

1. Los propietarios de terrenos que pertenezcan al Suelo Urbanizable No Sectorizado, les corresponde las siguientes facultades:
  - a. El derecho de formular al Municipio consulta no vinculante sobre la viabilidad de transformación de sus terrenos, en función de su adecuación al modelo de crecimiento urbano del Municipio, a las condiciones y previsiones para su sectorización, y a su idoneidad para la producción de un desarrollo urbanístico ordenado, racional y sostenible.

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

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

#### Artículo.12.2.9. Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. Mientras no cuenten con la aprobación del Plan de Sectorización así como con la aprobación de su ordenación pormenorizada, en los terrenos del suelo urbanizable no sectorizado, sólo podrán autorizarse:
  - a. las obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos, especialmente aquellas correspondientes a la ejecución de los Sistemas Generales previstos en estos suelos por el vigente Plan General que tengan una incidencia e interés superior al propio ámbito.
  - b. las construcciones e instalaciones de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera la Administración Urbanística Municipal, y sin derecho a indemnización. La eficacia de la licencia correspondiente quedará sujeta a la prestación de

garantía por importe mínimo de los costes de demolición y a la inscripción en el Registro de la Propiedad del carácter precario del uso, de las construcciones e instalaciones, y el deber de cese y demolición sin derecho a indemnización a requerimiento del municipio.

- c. las actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social, y no se trate de usos incompatibles establecidos por el Plan General en la zona del suelo urbanizable no sectorizado de que se trate.
  - d. En el ámbito del SUNS 02 CAMPOSOTO se podrán desarrollar los usos propios conforme a la calificación de Sistema General de Equipamiento de Defensa Nacional.
2. Una vez aprobado el Plan de Sectorización, el régimen de aplicación será el correspondiente al del suelo urbanizable sectorizado, o en su caso, ordenado si se incorpora la ordenación pormenorizada completa en aquél.

### CAPÍTULO III. NORMAS PARTICULARES DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO SUO-01 "HUERTA DE SAN JOAQUÍN".

Las presentes normas particulares serán de aplicación para el sector de Suelo Urbanizable Ordenando SUO-01 "HUERTA DE SAN JOAQUÍN". La ordenación detallada que establece el presente Plan General contempla tres subzonas de ordenanzas para el suelo edificable lucrativo:

1. Edificación en bloque vertical. Manzana Cerrada.
2. Edificación en bloque vertical. Bloque Lineal
3. Unifamiliar en hilera/ Plurifamiliar en bloque horizontal.

#### Art.12.3.1. Condiciones particulares de la zona de ordenanza "Edificación en Bloque Vertical. Manzana Cerrada"

Estas condiciones serán de aplicación en la manzana M1, identificada en el Plano de Ordenación Completa del Plan.

1. Serán de aplicación las condiciones establecidas en la subzona de ordenanza del suelo urbano "Edificación en bloque vertical.

Manzana Cerrada" (ZO.3-1). No obstante, en este caso la ocupación máxima bajo rasante será del 100% de la superficie de la manzana.

2. Las edificabilidades y número máximo de viviendas asignadas a cada una de las manzanas es:

MANZANA	SUPERFICIE DE SUELO	EDIFICABILIDAD TOTAL	MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	PLAZAS DE APARCAMIENTO
M1.	2.716,17 M2	8.454,08 M2	1.500 M2	6.954,08	72	87

#### Art.12.3.2. Condiciones particulares de la zona de ordenanza "Edificación en bloque vertical. Bloque lineal".

Estas condiciones serán de aplicación en las manzanas, identificadas en el Plano de Ordenación Completa del Plan, M2, M3 y M4.

1. Serán de aplicación las condiciones establecidas en la subzona de ordenanza del suelo urbano "Edificación en bloque vertical. Bloque Lineal" (ZO-3.4).
2. Las edificabilidades y número máximo de viviendas asignadas a cada una de las manzanas es:

MANZANA	SUPERFICIE DE SUELO	EDIFICABILIDAD TOTAL	MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	PLAZAS DE APARCAMIENTO
M2.	563 M2	1.773,45	208 M2	1.565,45 M2	15	17
M3	584,96 M2	1.842,625 M2	216 M2	1.626,625 M2	16	18
M4	585,17 M2	1.843,285 M2	216 M2	1.627,285 M2	16	18
TOTALES	1.733,13 M2	5.459,36 M2	640 M2	4.819,36 M2	47	53

#### Art. 12.3.3. Condiciones particulares de la zona de ordenanza "Unifamiliar en hilera/Plurifamiliar en bloque horizontal".

Estas condiciones serán de aplicación en las manzanas, identificadas en el Plano de Ordenación Completa del Plan, M5, M6, M7, M8, M9, M10 y M11.

1. Serán de aplicación las condiciones establecidas en la subzona de ordenanza del suelo urbano consolidado "Extensión Periférica I. Manzana Compacta" (ZO.4.2).

2. En el caso de las Manzanas M5, M6, M7 y M8, la posición de la edificación cumplirá las siguientes condiciones.
  - a. En el supuesto de actuaciones unitarias sobre la manzana la edificación podrá retranquearse un mínimo de 3 metros del lindero que da frente al viario peatonal (ver Planos de Ordenación Completa).
  - b. En el supuesto de parcelación previa y edificación individualizada por parcela la edificación se alineará obligatoriamente a todos los viales a los que de frente.
3. Las edificabilidades y número máximo de viviendas asignadas a cada una de las manzanas es:

MANZANA	SUPERFICIE DE SUELO	EDIFICABILIDAD TOTAL	MÍNIMA EDIFICABILIDAD TERCIARIA	MÁXIMA EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL	NÚMERO MÁXIMO VIVIENDAS	PLAZAS DE APARCAMIENTO
M5.	1.349,65 M2	1.365 M2		1.365 M2	13	13
M6	1.278,73 M2	1.260 M2		1.260 M2	12	12
M7	1.091,73 M2	1.050 M2		1.050 M2	10	10
M8	1.009,89 M2	1.050 M2		1.050 M2	10	10
M9	3.587,02 M2	2.681,53 M2		2.681,53 M2	22	22
M10	3.964,03	2.914,71 M2		2.914,71 M2	23	23
M11	779,46 M2	582,94 M2		582,94 M2	5	5
<b>TOTALES</b>	<b>13.060,51 M2</b>	<b>10.904,18 M2</b>		<b>10.904,18 M2</b>	<b>95</b>	<b>95</b>

#### Art. 12.3.4. Condiciones particulares de las reservas dotacionales del Sector SUO-01 "Huerta de San Joaquín".

1. Las reservas dotacionales establecidas en el Sector SUO-01 "Huerta de San Joaquín" dan cumplimiento a lo regulado en el artículo 17 de la LOUA para sectores con uso característico residencial, así como al Anexo del Reglamento de Planeamiento. En ellas serán de aplicación las condiciones compositivas y de diseño establecidas en las Normas Generales de Usos del Plan General.

2. Los elementos de Espacios Libres aparecen identificados en los Planos de Ordenación Pormenorizada del Plan General. La tipología y superficie destinada a cada uno de ellas son:

ZONA VERDE Y ESPACIO LIBRE	SUPERFICIE
<b>ZV-1 (JARDÍN)</b>	<b>6.088,36 M2</b>
<b>ZV-2 (AREA DE JUEGO)</b>	<b>950,60 M2</b>
<b>ZV-3 (ÁREA DE JUEGO)</b>	<b>308,36 M2</b>
<b>TOTAL</b>	<b>7.347,32 M2</b>

La superficie total del sistema local de Espacios Libres del Sector SUO-01 "Huerta de San Joaquín" representa un 17,17% de la superficie total del mismo (29,60 m2/100 m2 de edificación).

3. Las parcelas destinadas a Equipamientos públicos aparecen identificados en los Planos de Ordenación Pormenorizada del Plan General. La superficie destinada a cada una de ellas son:

ZONA VERDE Y ESPACIO LIBRE	SUPERFICIE
<b>EQUIPAMIENTO</b>	<b>2.923,9 M2</b>

La superficie total del sistema local de Equipamientos del Sector SUO-01 "Huerta de San Joaquín" representa un 11,78% de la superficie total del mismo (11,78 m2/100 m2 de edificación).

4. La superficie destinada a las reservas dotacionales suponen un estándar de 41,38 m2/100 m2.

#### Art. 12.3.5. Condiciones Particulares de la Red viaria.

1. El diseño de la red viaria dará cumplimiento a las determinaciones establecidas en las Normas Generales de Urbanización establecidas en las presentes Normas Urbanísticas.
2. El número de plazas de aparcamiento anexo a la red viaria es de 162, con lo que se obtiene un estándar de 0,65 plazas/100 m2 de edificación, cumpliendo con la regulación establecida en el artículo 17 de la LOUA.

### Art. 12.3.6. Estudios de Detalle.

1. La redacción de Estudio de Detalle será obligatoria al objeto, al menos, de concretar la localización del aprovechamiento destinado a vivienda protegida.
2. Asimismo, mediante Estudio de Detalle se podrán completar o adaptar algunas de las determinaciones establecidas por el Plan General de Ordenación Urbanística con el alcance establecido en el artículo 15 de la LOUA, entre ellas la redistribución del número de viviendas asignados a las parcelas y/o manzanas resultantes de la ordenación detallada, manteniendo, en todo caso, las determinaciones de altura máxima y edificabilidad máxima. Las alteraciones en el trazado del viario secundario y localización del suelo dotacional público serán posibles siempre que no contradigan las determinaciones vinculantes establecidas en la correspondiente ficha.

