

Úbeda



ADAPTACIÓN PARCIAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

MEMORIA.....	5
1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA ADAPTACIÓN.....	6
2. DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES.....	6
3. EL PLANEAMIENTO VIGENTE.....	10
3.1. Modelo urbano-territorial previsto.....	10
3.2. Análisis y desarrollo del planeamiento vigente.....	12
3.2.1. Los instrumentos de planeamiento desarrollados.....	12
3.2.2. La estructura general del Planeamiento vigente.....	12
3.2.3. La ordenación del suelo urbano.....	13
3.2.4. La ordenación del suelo urbanizable.....	14
3.3. Desarrollo y estado de ejecución del planeamiento.....	14
4. CONTENIDOS DE LA ADAPTACIÓN.....	16
4.1. Alcance de la Adaptación.....	16
4.2. La ordenación estructural del término municipal y categorías del Suelo No Urbanizable.....	17
4.3. Adaptación de la ordenación estructural de los núcleos urbanos.....	18
4.3.1. La clasificación del suelo.....	18
4.3.2. Disposiciones para cubrir las necesidades de vivienda protegida.....	21
4.3.3. Los Sistemas Generales.....	21
4.3.4. Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas.....	24
4.3.5. Áreas de reparto y aprovechamiento medio.....	27
4.3.6. Justificación de los parámetros de ordenación de la adaptación de los sectores de suelo urbanizable.....	27
4.3.7. Espacios, ámbitos o elementos objeto de especial protección por su valor arquitectónico, histórico o cultural.....	33
4.3.8. Previsiones generales de programación y gestión de la ordenación estructural.....	34
ANEXO DE NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ADAPTACIÓN A LA LOUA DEL PLAN GENERAL DE ÚBEDA.....	37

NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL.....	38
TÍTULO I. ÁMBITO, VIGENCIA, INNOVACIÓN, CONTENIDO Y VALOR DE LOS DOCUMENTOS.....	38
TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.....	40
Capítulo I. Disposiciones Generales.....	40
Capítulo II. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad y Régimen Urbanístico de las distintas Clases de Suelo.....	42
Sección 1ª. Régimen Urbanístico del Suelo Urbano.....	42
Sección 2ª. Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable.....	45
Sección 3ª. Régimen Urbanístico del Suelo No Urbanizable.....	48
Capítulo III. Alteraciones en la Adscripción del Régimen Urbanístico de las Distintas Clases de Suelo y del Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad en atención al Desarrollo y Ejecución del Presente Plan.....	49
TÍTULO III. INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.....	50
Capítulo I. Disposiciones Generales.....	50
Capítulo II. La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.....	51
Sección 1ª. Disposiciones Generales.....	51
Sección 2ª. La Calificación para Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública en la Adaptación de este Plan General.....	51
Sección 3ª. La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en los Planes de Sectorización y el Planeamiento de Desarrollo.....	51
Sección 4ª. De la Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología Para las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en el Cálculo del Aprovechamiento.....	52
Sección 5ª. Medidas de Control del Cumplimiento de la Calificación de Suelo Para Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública.....	53
TÍTULO IV. LOS SISTEMAS GENERALES.....	53
Capítulo I. Disposiciones Generales.....	53
Capítulo II. Regulación de las Clases de Sistemas Generales.....	55
Sección 1ª. Sistema General de Comunicaciones.....	55
Sección 2ª. Sistema General de Espacios Libres.....	56



Sección 3ª. Sistema de Vías Pecuarias.....	56
Sección 4ª. Sistema General de Equipamientos.	57
Sección 5ª. Sistema General de Infraestructuras.	59
Capítulo III. Obtención de los Suelos para Sistemas Generales.	61
Capítulo IV. Colaboración de los Propietarios de Suelo, Promotores o Urbanizadores en la Ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal.	62
Sección 1ª. Sistemas Generales Adscritos al Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Unidades de Ejecución, Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado.	62
Capítulo V. Programación de los Sistemas Generales.	63
TÍTULO V. CONDICIONES ESTRUCTURALES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO.....	64
Capítulo I. Disposiciones Generales.....	64
Capítulo II. La Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado.	64
Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado.....	64
Capítulo III. La Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado.....	66
Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Sectores, Áreas de Reforma Interior o Unidades de Ejecución.	66
Sección 2ª. Ordenación Estructural de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado.	67
Capítulo IV. La Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado.....	67
Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado.	67
Sección 2ª. Ordenación Estructural de los Distintos Sectores del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado.	68
Sección 3ª. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado.....	68
Capítulo V. La Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado.	69
Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado.	69
Sección 2ª. Condiciones para el Desarrollo de la Ordenación Estructural de las Áreas de Suelo Urbanizable No Sectorizado.....	70
Capítulo VI. La Regulación Estructural del Suelo No Urbanizable.....	70
Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable.	70
Sección 2ª. Medidas para Evitar la Formación de Núcleos Urbanos no Previstos.	70

Sección 3ª. Ordenación de las Distintas Zonas de Suelo No Urbanizable Protegido por Legislación Específica, por la Planificación Territorial o por este Plan General.....	73
DISPOSICIONES ADICIONALES	75
Disposición Adicional Primera. Planos de Ordenación de la Adaptación del Plan General.....	75
Disposición Adicional Segunda. Planos de ordenación del Plan General vigente que se mantienen como planos de ordenación complementarios a los planos de la adaptación.....	76
Disposición Adicional Tercera. Relación de Áreas de Planeamiento Incorporado (API).....	76
DISPOSICIONES DEROGATORIAS	77
Disposición Derogatoria Primera: Normas urbanísticas a Suprimir.....	77
Disposición Derogatoria Segunda: Anexos de las Normas Urbanísticas del Plan general Vigente que se suprimen.....	77
FICHAS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y NO SECTORIZADO.....	79
PLANOS.	81





MEMORIA

1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE LA ADAPTACIÓN.

El planeamiento vigente en Úbeda es un Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente en 1997 al que con posterioridad se han introducido diversas Modificaciones.

La entrada en vigor de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, ha producido una nueva situación en los municipios que cuentan con planeamiento general vigente anterior a la misma; nueva situación derivada de la aplicación de la Disposición Transitoria Segunda de la Ley, que debe entenderse como la necesidad y asimismo oportunidad para proceder a la adaptación del instrumento de planeamiento general al haber transcurrido cuatro años desde la entrada en vigor de la misma.

La Adaptación resulta así un instrumento doblemente útil en el sentido de clarificar los elementos que componen la ordenación estructural del municipio establecidos por el planeamiento vigente y, por otra parte, como instrumento que viene a incorporar las determinaciones urbanísticas necesarias para garantizar las reservas de viviendas protegidas como objetivo que persigue prioritariamente el Ayuntamiento de Úbeda.

Ésta sería la justificación principal para adaptar el Plan General de Ordenación Urbana de Úbeda, aún cuando se haya iniciado el proceso de Revisión del mismo. La consideración de los plazos de tramitación de ambos instrumentos así como razones de oportunidad urbana justificarían la procedencia de su Adaptación abordándose ésta como Adaptación Parcial precisamente por estar inmerso el planeamiento en un proceso de Revisión del mismo que se ha iniciado en noviembre de 2007.

2. DISPOSICIONES LEGALES APLICABLES.

De acuerdo con la Disposición Transitoria Segunda, apartado 2, de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación urbanística de Andalucía, los municipios podrán formular y aprobar adaptaciones de los Planes y restantes instrumentos, que podrán ser totales o parciales, teniendo la consideración de adaptaciones parciales aquéllas que, como mínimo, alcanzan al conjunto de las determinaciones que configuran la ordenación estructural (establecida en el artículo 10.1 de la Ley 7/2002):

Artículo 10. Determinaciones.

1. Los Planes Generales de Ordenación Urbanística establecen la ordenación estructural del término municipal, que está constituida por la estructura general y por las directrices que resulten del modelo asumido de evolución urbana y de ocupación del territorio. La ordenación estructural se establece mediante las siguientes determinaciones:

A) En todos los municipios:

a) La clasificación de la totalidad del suelo con delimitación de las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo adoptadas de conformidad con lo establecido en los artículos 44, 45, 46 y 47 de esta Ley, previendo el crecimiento urbano necesario para garantizar el desarrollo de la ciudad a medio plazo.

b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, de acuerdo con las necesidades previsibles desde el propio Plan General de Ordenación Urbanística o los planes sectoriales de aplicación.

c) Los sistemas generales constituidos por 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. Como mínimo deberán comprender las reservas precisas para:

c.1. Parques, jardines y espacios libres públicos en proporción adecuada a las necesidades sociales actuales y previsibles, que deben respetar un estándar mínimo entre 5 y 10 metros cuadrados por habitante, a determinar reglamentariamente según las características del municipio.

c.2. Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que, por su carácter supramunicipal, por su función o destino específico, por sus dimensiones o por su posición estratégica, integren o deban integrar la estructura actual o de desarrollo urbanístico de todo o parte del término municipal.

Sus especificaciones se determinarán de acuerdo con los requisitos de calidad urbanística relativos, entre otros, al emplazamiento, organización y tratamiento que se indiquen en esta Ley y que puedan establecerse reglamentariamente o por las directrices de las Normativas Directoras para la Ordenación Urbanística.

d) Usos, densidades y edificabilidades globales para las distintas zonas del suelo urbano y para los sectores del suelo urbano no consolidado y del suelo urbanizable ordenado y sectorizado.

e) Para el suelo urbanizable no sectorizado, ya sea con carácter general o referido a zonas concretas del mismo: Los usos incompatibles con esta categoría de suelo, las condiciones para proceder a su sectorización y que aseguren la adecuada inserción de los sectores en la estructura de la ordenación municipal, y los criterios de disposición de los sistemas generales en caso de que se procediese a su sectorización.

f) Delimitación y aprovechamiento medio de las áreas de reparto que deban definirse en el suelo urbanizable.

g) Definición de los ámbitos que deban ser objeto de especial protección en los centros históricos de interés, así como de los elementos o espacios urbanos que requieran especial protección por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural, estableciendo las determinaciones de protección adecuadas al efecto.

h) Normativa de las categorías del suelo no urbanizable de especial protección, con identificación de los elementos y espacios de valor histórico, natural o paisajístico más relevantes; la normativa e identificación de los ámbitos del Hábitat Rural Diseminado, a los que se refiere el artículo 46.1.g) de esta Ley, y la especificación de las medidas que eviten la formación de nuevos asentamientos.

i) Normativa para la protección y adecuada utilización del litoral con delimitación de la Zona de Influencia, que será como mínimo de quinientos metros a partir del límite interior de la ribera del mar, pudiéndose extender ésta en razón a las características del territorio.

B) En los municipios que por su relevancia territorial lo requieran y así se determine reglamentariamente o por los Planes de Ordenación del Territorio:

a) En áreas o sectores cuyo uso característico sea el residencial, las reservas de los terrenos equivalentes, al menos, al treinta por ciento del aprovechamiento objetivo de dicho ámbito para su destino a viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública. Motivadamente, el Plan General de Ordenación Urbanística podrá eximir total o parcialmente esta obligación a sectores o áreas concretos, debiendo prever su compensación en el resto de dichas áreas o sectores, asegurando la distribución equilibrada de estos tipos de viviendas en el conjunto de la ciudad.

b) Definición de una red coherente de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos para la ciudad, y especialmente para las zonas con actividades singulares o población que generen estas demandas, así como para la comunicación entre ellas, de acuerdo con las necesidades previsibles desde el propio Plan General de Ordenación Urbanística o los planes sectoriales de aplicación.

c) Previsión de los sistemas generales de incidencia o interés regional o singular que requieran las características de estos municipios.

En los restantes municipios, el Plan General de Ordenación Urbanística podrá establecer todas o algunas de las determinaciones que se contienen en este apartado B).

Asimismo, 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, establece en su Capítulo II los aspectos relativos a las Adaptaciones Parciales de los Planes, lo que se transcribe a continuación:

De la adaptación parcial de los Planes Generales de Ordenación Urbanística y Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

Artículo 2. Concepto de adaptación parcial.

1. Se entiende por adaptación la formulación y aprobación de un documento que adecue las determinaciones de la figura de planeamiento general en vigor a las disposiciones de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

2. De acuerdo con la disposición transitoria segunda de la Ley citada en el apartado anterior, 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.

Artículo 3. Contenido y alcance.

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

2. El documento de adaptación parcial recogerá, como contenido sustantivo, las siguientes determinaciones:

a) Clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y según los criterios recogidos en el artículo siguiente.

b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo. A estos efectos no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

La reserva de vivienda protegida 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 del documento de adaptación parcial al que se refiere este capítulo.

c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público.

Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a:

1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación. Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.

2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, 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.

A los efectos de lo dispuesto en este párrafo c), en el documento de adaptación se habrán de reflejar las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

d) Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b) anterior.

e) Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

f) Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La adaptación recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

g) Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas

previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

Para los municipios con relevancia territorial, regulados en el Decreto 150/2003, de 10 de junio, por el que se determinan los municipios con relevancia territorial, a efectos de lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, tendrán carácter preceptivo las siguientes determinaciones (y Úbeda lo es):

1) Definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos, y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos.

2) Identificación de los sistemas generales existentes de incidencia o interés regional o singular.

3. La adaptación parcial no podrá:

a) Clasificar nuevos suelos urbanos, salvo los ajustes en la clasificación de suelo en aplicación de lo dispuesto en el artículo 4.1

b) Clasificar nuevos suelos como urbanizables.

c) Alterar la regulación del suelo no urbanizable, salvo en los supuestos en los que haya sobrevenido la calificación de especial protección por aplicación de lo dispuesto en párrafo segundo del artículo 4.3.

d) Alterar densidades ni edificabilidades, en áreas o sectores, que tengan por objeto las condiciones propias de la ordenación pormenorizada, las cuales seguirán el procedimiento legalmente establecido para ello.

e) Prever nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.

f) Prever cualquier otra actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural y del modelo de ciudad establecido por la figura de planeamiento general vigente.

Artículo 4. Criterios para los ajustes en la clasificación del suelo.

1. A los efectos previstos en el artículo 3.2.a), los criterios de clasificación del suelo urbano serán los siguientes:

a) Tiene la consideración de suelo urbano consolidado el que esté clasificado como urbano por el planeamiento general vigente y cumpla las condiciones previstas en el artículo 45.2.A) de la

Ley 7/2002, de 17 de diciembre, así como el que estando clasificado como suelo urbanizable se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo.

b) El resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente tendrá la consideración de suelo urbano no consolidado. En todo caso, se clasificarán como suelo urbano no consolidado los ámbitos de las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano, debiendo respetar las características y requisitos que se establecen en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

c) En los casos en que ya el planeamiento general vigente haya definido la categoría de consolidado y no consolidado, la asimilación será directa si se cumplen las condiciones previstas en el artículo 45.2, letras A) y B), de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

2. Asimismo, los criterios de clasificación para el suelo urbanizable serán:

a) Se considera suelo urbanizable ordenado el que esté clasificado como urbanizable o apto para urbanizar por el instrumento de planeamiento general vigente y cuente con la ordenación detallada, esto es, se haya redactado y aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación correspondiente.

b) Tiene la consideración de suelo urbanizable sectorizado aquel suelo urbanizable o apto para urbanizar que esté comprendido en un sector o área apta para la urbanización ya delimitado por el planeamiento vigente. En todo caso, el denominado suelo urbanizable programado de los Planes Generales de Ordenación Urbana vigentes se considerará como suelo urbanizable sectorizado.

c) El resto del suelo urbanizable o apto para urbanizar, incluido el suelo urbanizable no programado, se considerará como suelo urbanizable no sectorizado.

3. El suelo clasificado como no urbanizable continuará teniendo idéntica consideración, estableciéndose las cuatro categorías previstas en el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y manteniendo, asimismo, las características ya definidas para las actuaciones de interés público, si existiesen.

A los efectos de lo dispuesto en este apartado, en el documento de adaptación se habrán de reflejar como suelo no urbanizable de especial protección, en la categoría que le corresponda, los terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

4. Los terrenos sobre los que se hayan realizado irregularmente actuaciones de parcelación, urbanización, construcción o edificación, instalación o cualquier otro de transformación o uso del suelo conservarán la clasificación establecida en el planeamiento general vigente, excepto cuando tengan aprobado definitivamente plan especial de ordenación o instrumento adecuado de regularización al efecto.

Artículo 5. Dotaciones, densidades y edificabilidades en sectores.

En la ordenación de los sectores de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable sectorizado, las adaptaciones deberán respetar las reglas sustantivas y estándares de ordenación previstos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, ajustadas al carácter del sector por su uso característico residencial, industrial, terciario o turístico, salvo los suelos urbanizables en transformación que, como consecuencia del proceso legal de ejecución del planeamiento, tengan aprobado inicialmente el instrumento de desarrollo correspondiente.

Artículo 6. Documentación de la adaptación parcial.

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

a) Memoria justificativa del contenido y alcance de la adaptación conforme a lo dispuesto en el artículo 3. Habrá de incluirse certificado emitido por la Secretaría General del Ayuntamiento respecto de la participación de las Administraciones, órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados y, en su caso, justificativo de la innecesidad de solicitud de informes o pronunciamientos de éstos.

b) 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.

c) Planimetría integrada, como mínimo, por los planos del planeamiento vigente y por aquellos que se proponen tras la adaptación, comprensivos de las siguientes determinaciones:

1. Clasificación y categorías de suelo urbano y urbanizable.
2. Clasificación y categorías de suelo no urbanizable.
3. Ámbitos de protección.
4. Sistemas Generales.
5. Usos Globales por zonas, en el suelo urbano, y por sectores en el suelo urbanizable.

Artículo 7. Formulación y aprobación del documento de adaptación parcial.

1. Las adaptaciones parciales de los instrumentos de Planeamiento General se formularán y aprobarán por los municipios.

2. Por el Ayuntamiento se redactará un documento de adaptación parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, que se someterá al trámite de información pública, por plazo no inferior a un mes, mediante la publicación en el Boletín Oficial que corresponda, en uno de los diarios de mayor difusión provincial y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, debiéndose solicitar los informes, dictámenes u otro tipo de pronunciamientos de los órganos y entidades administrativas gestores de intereses públicos afectados, en relación a las nuevas determinaciones recogidas en el documento de adaptación parcial y no contempladas en el planeamiento vigente.

Durante dicho trámite de información pública el Ayuntamiento solicitará valoración de la Comisión Interdepartamental de Valoración Territorial y Urbanística, conforme a lo dispuesto en el artículo 23.1.b) del Decreto 220/2006, de 19 de diciembre, por el que se regula el ejercicio de las competencias de la Administración de la Comunidad Autónoma de Andalucía en materia de ordenación del territorio y urbanismo y se modifica el Decreto 202/2004, de 11 de mayo, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, respecto del contenido de la adaptación parcial, que deberá emitirse en el plazo máximo de un mes; transcurrido dicho plazo sin comunicación expresa al Ayuntamiento de la citada valoración, éste podrá continuar con la tramitación.

Una vez finalizados los trámites anteriores, corresponderá al Ayuntamiento la aprobación del documento. Dicho acuerdo de aprobación será comunicado a la correspondiente Delegación Provincial de la Consejería competente en materia de urbanismo, a los efectos de su inscripción en el Registro Autonómico de Instrumentos de Planeamiento, sin perjuicio del deber de remisión previsto en el artículo 56 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases de Régimen Local.

Artículo 8. Plazo para la adaptación parcial.

De acuerdo a lo dispuesto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, los municipios podrán, en cualquier momento, llevar a cabo la adaptación parcial de su planeamiento general, durante el período de vigencia y ejecutividad del mismo, con independencia de que en el momento de la formulación se hubiese iniciado el procedimiento de revisión del mismo.

3. EL PLANEAMIENTO VIGENTE.

Úbeda cuenta con un Plan General de Ordenación Municipal aprobado definitivamente en 1997 y posteriores modificaciones puntuales incorporadas entre 2000 y 2006. Asimismo cuenta con un Plan Especial y Catálogo del Centro Histórico, aprobados en 1989, y Modificaciones puntuales de 2004 y 2005. Una relación exhaustiva del planeamiento general vigente así como del planeamiento de desarrollo aprobados, se describe en el correspondiente apartado de esta Memoria.

3.1. Modelo urbano-territorial previsto.

El Plan General de Úbeda de 1997 constituye la Revisión del PGOU de 1984, plan este último que verdaderamente decidió la estructura urbana que hoy presenta la ciudad.

Respecto a la ordenación del territorio municipal, el modelo urbano-territorial reconoce los núcleos urbanos ya existentes sin plantear ninguna previsión que suponga alterar el orden preestablecido. Junto al núcleo principal de Úbeda, completan el sistema de asentamientos los núcleos de colonización de El Donadío, San Miguel, Solana de Torralba y Veracruz. Asimismo se reconocen el núcleo histórico de Santa Eulalia; los núcleos de San Bartolomé-El Campillo (zona de urbanizaciones de segunda residencia surgida en torno a una ermita); Bétula, constituido por una urbanización de chalets ya existente junto a la carretera de La Yedra, e Hipermueble, este último como enclave terciario que se sitúa sobre la carretera de Baeza y que aprovecha para su ubicación el frente de la carretera.

El modelo urbano previsto en el Plan General preveía en Úbeda completar la nueva ciudad hasta las rondas viarias exteriores, consagrando el crecimiento norte y la dualidad y polarización entre ciudad nueva-y ciudad histórica.

Atendiendo a su **proceso de formación**, se puede decir que la estructura urbana de Úbeda se ha ido configurando históricamente por sucesivas semicoronas o sectores urbanos definidos entre los ejes radiales y ocupados a medida que se realizaban las nuevas vías de circunvalación de la N-322, carretera Bailén-Albacete, eje de comunicaciones que vertebraba la comarca de La Loma.

El **sistema de circunvalaciones o rondas exteriores** dibujado por el planeamiento vigente acota físicamente por el norte y oeste el espacio en el que puede desenvolverse el núcleo urbano. El planeamiento del 97 incorporaba así como **nuevos suelos urbanizables** una **cuña industrial** que permitía integrar en un solo sector los polígonos industriales ya existentes, situados al noreste del núcleo, junto a los enclaves también existentes en las carreteras de Sabiote y de La Carolina, acceso norte de la N-322.

En cuanto a las previsiones para suelos residenciales se incorporaban **el cerro de la Atalaya**, único espacio vacante por el norte que se destina a vivienda unifamiliar, junto a una corona exterior oeste, entre la antigua carretera de Jódar y su nueva variante, zonas que siguen siendo dependientes de la

estructura viaria existente en su entorno y con una tipología residencial, la de vivienda unifamiliar que, además de ejercer una mayor competencia sobre el patrimonio edificado del casco, supone un modelo obsoleto de crecimiento de ciudad monofuncional bajo parámetros de sostenibilidad. Precisamente la aportación del Parque Norte como elemento vertebrador de estos nuevos desarrollos no se ve fortalecida con actividades o tipologías urbanas que aporten centralidad a la nueva ciudad.

En esta estructura la ciudad ha mantenido **la encrucijada de ejes comerciales tradicionales** que ocupan el borde norte del casco intramuros, terciarización que fue extendiéndose por los ejes centrales principales del casco extramuros también hacia el norte, apareciendo así **otros ejes similares en la nueva travesía** (la avenida de Ramón y Cajal) -una vez realizada la última circunvalación exterior- que constituyen áreas, en este caso se trata más bien de ejes, de centralidad urbana, al menos, de actividad terciaria.

Hasta los años 80 del siglo pasado, los crecimientos, desarrollados sobre áreas de dificultad topográfica moderada o escasa, se han mantenido aglutinados en una estructura urbana relativamente ordenada aunque internamente las áreas de crecimiento seguían sin jerarquizarse y sólo se perciben con claridad unas pocas calles principales, siempre de secciones inferiores al rango de la nueva ciudad que se iba formando, en muchos casos con excesivas alturas y volumetría, y ausencia de vías interiores con capacidad para estructurar localmente los barrios. Han sido los crecimientos propiciados en las últimas décadas los que parecen haber rebasado un cierto modelo de ciudad continua que se cerraba con sus arcos de rondas exteriores.

En este sentido, la configuración urbana del sector oeste supone consolidar el desorden morfológico y funcional de la ciudad reciente. En un sector que constituye el acceso principal de Úbeda, la aparición de urbanizaciones de viviendas unifamiliares en forma de enclaves o colonias autónomas -que debían buscar un entorno ambiental más adecuado y acorde con el modelo de ciudad jardín suburbial- comparten, no obstante, un mismo espacio con los principales enclaves de servicios comarcales (Hospital, hipermercado y hotel) y colonizan uno de los accesos más importantes, el acceso oeste, con los problemas de saturación de tráfico que esto genera a determinadas horas, problemas de imagen urbana y de tensiones urbanas añadidas. Y es que en Úbeda ha surgido también una nueva forma de "centralidad" asociada a los enclaves de servicios comarcales, una centralidad diametralmente opuesta respecto a la posición que ocupa el casco, que ha venido a ejercer una nueva competencia a las formas de comercio tradicional e incluso a las zonas más pujantes del mismo; un efecto ya conocido de la implantación de las grandes superficies comerciales que ha comenzado a estabilizarse también por el cambio de rol en cuanto al terciario y servicios turísticos que se implantan en el casco.

Desde su componente funcional la concentración de usos de interés comarcal en la periferia hay que valorarla positivamente para el conjunto de la ciudad, pues ello la hace más competitiva y dinámica, si bien este hecho comienza a apoyar la idea de la necesidad de reequilibrio funcional en un nuevo modelo urbano. En efecto, un rasgo que también caracteriza el modelo urbano de Úbeda, y ello en cuanto a la distribución espacial de los usos y actividades es el desequilibrio de las dotaciones urbanas, en su mayoría localizadas en el sector oeste de la población, donde se concentran todos los usos deportivos, la mayor parte de los culturales, así como las instalaciones de servicios comarcales ya en la periferia Oeste: el Hospital y el Centro Comercial.

Por último, en cuanto a las actividades productivas, en el modelo urbano previsto la mayor concentración y especialización industrial -realmente es un área de almacenaje y servicios- la asume el arco noreste. Área industrial bien situada respecto a la ciudad histórica y a las áreas residenciales, pues no interfiere en su imagen ni introduce impactos ambientales y apoyada en los accesos localizados al norte, de la carretera de La Carolina y la de Sabiote, junto al borde oriental del núcleo urbano donde se localizan las actividades industriales de mayor calado.

Finalmente, en el análisis del planeamiento vigente y del modelo urbano de Úbeda es fundamental el papel de su Centro Histórico.

Úbeda cuenta con una declaración de Conjunto Histórico desde 1955, y de ahí que exista un Plan Especial actualmente vigente desde 1987, que se redactó en cumplimiento de la LPHE. Ello supone, básicamente, la conservación del Conjunto Histórico a partir del mantenimiento de su estructura urbana y arquitectónica.

Desarrollando sus contenidos básicos, el PE aborda los aspectos de protección generalizada de la edificación tradicional y del ambiente e imagen urbana de los sectores históricos, y pormenoriza la protección de los edificios y elementos urbanos de especial valor histórico-arquitectónico o ambiental que deben ser conservados mediante un Catálogo, fijando los niveles de intervención posibles. Al mismo tiempo contiene las normas urbanísticas y ordenanzas de uso y edificación para regular expresamente las condiciones de edificación en ámbitos especialmente significativos.

El PE proponía también pequeñas reformas urbanas, necesarias por otra parte para mejorar la accesibilidad y revitalizar algunas áreas, aumentando las dotaciones locales y espacios libres. Actuaciones que tienen por tanto el carácter de reforma interior, o de perfeccionamiento de la estructura urbana. Asimismo se concebía como un PE que persigue la mejora urbana, sobre todo del espacio público y de rehabilitación residencial. En este sentido, algunos de los nuevos espacios libres pretendían recuperar y poner en valor los fragmentos de murallas de los recintos defensivos o simplemente se trataba de actuaciones que debían mejorar el estado general de la urbanización.

La recuperación de su tradicional "ronda de miradores", espacios de borde y de contacto con la cornisa natural de La Loma, fue uno de los objetivos prioritarios como espacios cualitativamente necesarios para recuperar el permanente diálogo de la ciudad con el valle del Guadalquivir; espacios donde aún se conservan restos de las murallas, que ya se encuentran en parte acondicionados, y que han venido a cualificar y reequipar áreas hasta hace relativamente pocos años degradadas tanto en su imagen como en su función. Pero también, como estrategias complementarias, el PE pretende recuperar el patrimonio edificado más relevante por lo que se establecen los usos, en muchos casos públicos, más adecuados para su puesta en valor. Igualmente el PE realizaba un estudio de las áreas de rehabilitación para recuperar el espacio residencial y las actividades económicas adecuadas.

La aplicación del PE de Úbeda ha supuesto un cambio significativo en la protección de su patrimonio pues se trata de un instrumento que ha aportado al menos dos aspectos muy necesarios para la protección del conjunto. Por una parte, el Catálogo de edificios a conservar, que superan la escala de lo monumental para valorar además ese otro caserío popular que contribuye también a la construcción de la imagen urbana de la ciudad; y, por otra parte, proponía actuaciones concretas:

áreas que necesitaban rehabilitación residencial, para recuperar y poner en uso edificios singulares, para mejorar los espacios públicos, etc. estableciendo un orden de prioridad en su ejecución.

3.2. Análisis y desarrollo del planeamiento vigente.

3.2.1. Los instrumentos de planeamiento desarrollados.

El Plan General vigente en el municipio fue aprobado definitivamente por Resolución de la Comisión Provincial de Urbanismo de 5 de diciembre de 1996, siendo aprobada la subsanación de deficiencias el 6 de marzo de 1997, con publicación en el BOP de fecha 29/03/1997. Posteriormente, el 13 de julio de 1989, fue aprobado el Plan Especial y Catálogo del Conjunto Histórico de acuerdo con las previsiones contenidas en la legislación sobre protección del Patrimonio. El cuerpo normativo que en consecuencia ha sido de aplicación en el municipio han sido las leyes del suelo y de protección del patrimonio vigentes durante este periodo y el Plan General y Plan Especial y Catálogo del Conjunto Histórico.

Durante sus 11 años de vigencia, el planeamiento general ha sufrido 28 modificaciones puntuales que afectan a distintas determinaciones. En el siguiente cuadro se puede ver de forma sintética cuales han sido los aspectos objeto de modificación.

Tipo	Número de modificaciones
Subsanación de deficiencias y errores	1
En relación con las ordenanzas del suelo urbano.	7
En relación con la ordenación pormenorizada del suelo urbano	2
En relación con las actuaciones y unidades previstas en suelo urbano	9
En relación con los sectores previstos de suelo urbanizable	1
En relación con la ampliación del suelo urbanizable previsto	5
En relación con el suelo no urbanizable	3

Las modificaciones con mayor significación respecto al modelo previsto por el Plan General vigente tienen que ver con la ampliación del suelo urbanizable. Las demás modificaciones significativas se refieren a las condiciones de desarrollo de las UE previstas en suelo urbano, así como las referidas a las normas urbanísticas y ordenanzas, entre éstas, las que alteran las condiciones de implantación de usos en el suelo no urbanizable.

Las actuaciones de **ampliación de suelo urbanizable** han sido:

- Modificación para crear el Sector 18, Huertañarda. Modificación orientada a la creación de suelo industrial para la localización de naves agrícolas. La Modificación ordena directamente el sector. Tiene una superficie de 3,76 Has y se encuentra ejecutado en la actualidad.

- Modificación S-17 "La Alberquilla". Creación de un gran sector de suelo urbanizable en el este del núcleo con la finalidad de localizar residencia y dotaciones locales y generales del municipio. Tiene una superficie de 30,67Has. En la actualidad se encuentra en proceso de tramitación el planeamiento de desarrollo, habiéndose aprobado inicialmente el Plan Parcial con fecha 15 de enero de 2008.

- Innovación del Planeamiento para crear el Sector S-19 área el Chantre. Modificación orientada a la creación de suelo industrial para la localización de naves agrícolas junto al núcleo de El Donadío. Tiene una superficie de 1,86 Has y se encuentra actualmente en tramitación simultánea tanto de la Innovación del PGOU como del Plan Parcial y del Proyecto de Reparcelación. Cuenta con Aprobación Inicial de fecha 18 de Enero de 2007. La Declaración previa de Impacto Ambiental fue emitida con fecha 18/05/07.

También se ha llevado a cabo una Innovación del PGOU, la Modif. Puntual Parque Lúdico Deportivo, cuyo objeto era transformar los usos de los suelos calificados como equipamiento público/privado de servicios, para pasar a ser Parque Lúdico Deportivo y eliminar la UE-11 en dicho ámbito.

Asimismo y mediante otra serie de Modificaciones se han eliminado algunas de las Unidades de Ejecución previstas en suelo urbano.

Unidades eliminadas por modificaciones del Plan General	UE-10, 11, 31, 33, 34
---	-----------------------

Las modificaciones en Suelo no Urbanizable se han encaminado a facilitar la localización de usos de interés público y social, haciendo más permisiva la ordenanza prevista.

El Plan Especial del Conjunto Histórico ha sufrido 6 modificaciones durante su vigencia. La mayoría de estas modificaciones se han producido por causas sobre venidas como la redacción de la Carta Arqueológica y la redacción del Programa de Rehabilitación Concertada de Úbeda. La redacción de estos documentos para su coordinación con las determinaciones del Plan Especial hizo necesaria su modificación puntual.

Las restantes modificaciones de este documento tienen que ver con la calificación de la parcela donde se preveía la ampliación del Parador de Turismo y con la apertura de una calle semipeatonal en una manzana de la Calle San Francisco, en el borde sur del casco.

3.2.2. La estructura general del Planeamiento vigente.

El Plan General vigente carece de un plano o relación completa de los elementos integrantes de la red de sistemas generales del municipio.

La red de espacios libres no aparece nítidamente precisada en la documentación del Plan. Se entiende que tienen esta consideración el Parque Norte y la reserva de sistemas generales establecida en la Modificación que incorpora el Sector 17.

La red viaria está integrada por la red de carreteras interurbanas y un conjunto de vías denominadas locales que en muchos casos no tienen valor estructurante ni capacidad para la organización de la movilidad del municipio.

Finalmente la red de dotaciones y equipamientos públicos queda integrada con la red de dotaciones locales al no diferenciarse tampoco aquéllos que deberían constituir los sistemas generales.

3.2.3. La ordenación del suelo urbano.

La ordenación pormenorizada del suelo urbano se produce mediante la definición de alineaciones y usos de la edificación contenida en el plano correspondiente. Esta ordenación pormenorizada se completa con las ordenanzas de edificación que establece las siguientes categorías básicas.

	Área básica	Coefficiente de Edificabilidad m2/m2	Plantas de altura	Parcela mínima	Usos permitidos
CH	Centro Histórico	Los previstos en el PEPCH	Las previstas en el PEPCH	Los previstos en el PEPCH	Los previstos en el PEPCH
R	Residencial General				
	R2	2 m2/m2	1 a 3 plantas	No se fija	Residencial colectivo
	R3	3 m2/m2	1 a 4 plantas	No se fija	Residencial colectivo
	R4	4 m2/m2	1 a 4 plantas	No se fija	Residencial colectivo
RU	Residencial Unifamiliar				
	RUC- Unifamiliar Compacta	1m2/m2	2 plantas + 15%	150 m2	Residencial Unifamiliar
	RUE- Unifamiliar Extendida	0,6m2/m2	2 plantas + 15%	300 m2	Residencial Unifamiliar
I	Industria				
	IL- Industria Ligera	1m2/m2	3 plantas o 9 m	250 m2	Industria compatible con la residencia
	IP- Industria Pesada	1m2/m2	3 plantas o 9 m	500 m2	Industria incompatible con la residencia
	IA- Industria Agrícola	1m2/m2	3 plantas o 9 m	250 m2	Actividades de transformación del sector primario
C	Comercio	1,5 m2/m2		500 m2	Comercio

Gran parte del desarrollo del Plan General vigente se confiaba al desarrollo de un elevado número de unidades de actuación en suelo urbano. En concreto se planteaban 32 unidades, 19 de las cuales se destinaban a usos residenciales, 12 a usos industriales y una a usos comerciales. La superficie de las unidades de actuación asciende a 835.347 m2 con una capacidad para alojar 1.725 viviendas, 152.469 m2t de uso industrial y 54.000 m2t de comercial.

Las unidades de actuación delimitan en ocasiones suelos vacíos y, en otras, instalaciones industriales o usos obsoletos que se pretenden transformar. El Plan vigente preveía las siguientes actuaciones en suelo urbano.

IDENTIFICACIÓN	USO	SUPERFICIE M2	EDIFICABIL. M2t	Nº VIV	EQUIP M2	ZV M2
UE-SU-1	RUC	18.263	14.930	100	0	0
UE-SU-2	RUE+RUC	32.305	16.101	98	5.496	0
UE-SU-3	RUE	29.719	13.162	73	2.300	1.389
UE-SU-4	RUC	12.958	6.189	58	0	2.052
UE-SU-5	R3	29.558	52.371	220	2.680	776
UE-SU-6	R3	19.221	26.556	114	0	2.096
UE-SU-7	R3	6.437	13.491	54	1.091	0
UE-SU-8	RUE	31.216	13.282	44	1.250	3.085
UE-SU-9	RUE	23.714	9.298	31	2.382	3.478
UE-SU-12	RUC	28.204	18.617	108	0	2.400
UE-SU-13	RUC	17.891	9.468	56	0	3.463
UE-SU-14	RUC	12.778	8.952	60	0	3.463
UE-SU-15	RUC	13.720	13.720	91	0	0
UE-SU-16	RUC	12.681	11.358	76	0	0
UE-SU-17	IL	14.677	11.851	0	0	745
UE-SU-18	IL	18.047	16.605	0	0	0
UE-SU-19	IA	21.791	16.379	0	0	1.241
UE-SU-20	IA	14.703	14.178	0	0	525
UE-SU-21	IA	19.174	16.261	0	0	1.288
UE-SU-22	IL	20.166	18.036	0	0	0
UE-SU-23	IP	47.853	41.431	0	0	940
UE-SU-24	IL	30.797	19.483	0	1.650	0
UE-SU-25	IL	9.664	7.746	0	0	0
UE-SU-26	IL	12.825	8.334	0	0	0
UE-SU-27	IL	43.305	25.830	0	6.555	1.353
UE-SU-28	IP	20.575	14.027	0	0	2.577
UE-SU-29	R3	23.000	34.737	139	1.450	896

UE-SU-30	R3	18.535	43.500	174	0	0
UE-SU-32	RUE+RUC	52.830	22.189	119	15.390	2.100
UE-SU-35	R3	6.400	11.400	60	0	2.600
UE-SU-36	RUE	103.340	52.836	50	0	0
UE-SU-37	C	69.000	54.000	0	0	0
TOTAL		835.347	656.318	1.725	40.244	36.467

3.2.4. La ordenación del suelo urbanizable.

El Plan General preveía 16 sectores de suelo urbanizable programado. Las modificaciones posteriores han incluido dos sectores más. La superficie del suelo urbanizable programado es de 1.241.977 m2 con capacidad para 1.982 viviendas y 432.099 m2t de uso industrial.

Los sectores de suelo urbanizable programado se localizan en el arco oeste y norte del municipio, a excepción del sector 17 que ocupa el arco sureste. La mayor parte de los suelos urbanizables residenciales se localizan en la ladera del Cerro de la Atalaya.

El Plan general preveía un sector de suelo urbanizable no programado en la parte norte (proximidades al cementerio). El destino de este suelo era la implantación de actividades industriales.

El Plan general preveía los siguientes sectores en suelo urbanizable:

IDENTIFICACIÓN	USO	SUPERFICIE M2	EDIFICABIL. M2t	Nº VIV	EQUIP M2	ZV M2
SECTOR 1	RUE	67.121	19.186	107	13.757	6.943
SECTOR 2	RUC	73.030	40.722	271	5.949	6.995
SECTOR 3	RUE	47.630	16.402	91	9.469	5.994
SECTOR 4	RUE	48.059	12.526	70	6.727	8.014
SECTOR 5	RUE	28.612	12.077	67	0	0
SECTOR 6	RUE	28.708	14.080	78	0	0
SECTOR 7	RUE	24.336	10.285	57	0	465
SECTOR 8	IA	13.904	13.904	0	0	0
SECTOR 9	IP	44.692	36.498	0	0	0
SECTOR 10	IP	29.375	24.700	0	0	1.893
SECTOR 11	IP	19.183	14.065	0	0	2.326
SECTOR 12	IP	230.165	149.839	0	6.737	22.500
SECTOR 13	IA	41.139	41.139	0	0	0

SECTOR 14	IP	71.828	58.924	0	0	0
SECTOR 15	IP	50.943	47.294	0	0	0
SECTOR 16	IA-Esp.	32.940	25.068	0	0	0
SECTOR 17	R	306.695	153.347	No se fija	24.000	80.590
SECTOR 18	IA-Esp.	37.617	20.668	0	1.497	5.253
TOTAL		1.195.977	710.724	741+S-17	68.136	140.973

3.3. Desarrollo y estado de ejecución del planeamiento.

Durante la vigencia del Plan se han desarrollado sólo una parte de las actuaciones previstas.

Casuística de la tramitación y ejecución del planeamiento	
Unidades con planeamiento en tramitación	UE-36
Unidades ejecutadas	UE- 1, 4, 6, 7, 8, 14, 22, 23, 29, 30, 32, 35, 37.
Unidades eliminadas por modificaciones del Plan General	UE-10, 11, 31, 33, 34

En desarrollo del Plan General en suelo urbano se han presentado 15 Estudios de Detalle aún cuando no era preceptiva su redacción. Dos unidades se han desarrollado mediante la formulación de los documentos de equidistribución de cargas y beneficios (proyectos de Compensación de la UE-SU-4 y de la UE-SU-29).

Se han desarrollado 13 de las 32 unidades de ejecución previstas por el Plan General. Las unidades desarrolladas tienen una superficie de 323.283 m2 con una capacidad de 974 viviendas, 180.906 m2t residencial; 56.133 m2t industrial y 70.175 m2t comercial.

La ejecución realizada representa los siguientes datos:

Del total de suelo urbano incluido en Unidades de Ejecución en el Plan General (835.347 m2), se ha desarrollado un 39%, y de éste más de la mitad destinado a uso residencial. Del total desarrollado, el reparto por usos es el siguiente: 57% residencial, 21% industrial y 22% comercial.

En cuanto al número de viviendas, del total de viviendas previstas en UE (1.725) en las unidades desarrolladas ya se encuentran construidas un 43% (745), pudiendo llegarse hasta las 974 viviendas puesto que aún quedarían por edificar 229.

Respecto al total de suelo urbano incluido en unidades de ejecución, lo realizado representa un el 56% del número total de viviendas; el 25% de la superficie industrial y el total de la superficie comercial.

Asimismo, con posterioridad a la aprobación del Plan General se han formulado varios estudios de detalle con la finalidad de ajustar alineaciones y rasantes y establecer nuevas ordenaciones de volúmenes. Se han tramitado 9 documentos de este tipo: 2 de los documentos se han aprobado y ejecutado, 5 se han aprobado pero no se han ejecutado y 2 tienen aprobación inicial.

En los cuadros siguientes se recogen las actuaciones que se han tramitado y obtenido aprobación hasta la fecha así como las no desarrolladas:

Unidades desarrolladas en suelo urbano					
IDENTIFICACIÓN	USO	SUPERFICIE M2	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA M2t	Nº TOTAL VIVIENDAS PREVISTAS	Nº VIV. CONST.
ED UE-1	RUC	18.032	12.915	80	59
UE-SU-4	RUC	16.072	9.052	58	53
ED UE-6	R3	19.587	26.682	114	86
ED UE-7	R3	6.437	13.491	54	30
ED UE-8	RUE	31.728	13.249	56	44
ED UE-14	RUC	12.612	8.106	47	27
ED UE-22	IL	19.928	14.702	--	--
UE-SU-23	IP	49.208	41.431	--	--
UE-SU-29	R3	24.154	34.737	139	139
ED-SU-30-A	R3	3.763	11.552	46	46
ED-SU-30-B	R3	1.590	5.237	20	20
ED-SU-30-C	R3	1.999	10.693	72	72
ED-SU-30-D	R3	3.558	11.491	46	46
ED-SU-30-E	R3	2.226	7.520	63	63
ED-SU-32-B	R3	53.191	21.974	119	0
ED-SU-35	R3	6.986	8.909	60	60
ED-SU-37	C	72.140	70.175	--	--
TOTAL		323.283	307.214	974	745

Unidades no desarrolladas en suelo urbano				
IDENTIFICACIÓN	USO	SUPERFICIE M2	EDIFICABIL. M2t	Nº TOTAL VIV.
UE-SU-2	RUE+RUC	32.305	16.101	98
UE-SU-3	RUE	29.719	13.162	73
UE-SU-5	R3	29.558	52.371	220
UE-SU-9	RUE	23.714	9.298	31
UE-SU-12	RUC	28.204	18.617	108
UE-SU-13	RUC	17.891	9.468	56
UE-SU-15	RUC	13.720	13.720	91
UE-SU-16	RUC	12.681	11.358	76
UE-SU-17	IL	14.677	11.851	0
UE-SU-18	IL	18.047	16.605	0
UE-SU-19	IA	21.791	16.379	0
UE-SU-20	IA	14.703	14.178	0
UE-SU-21	IA	19.174	16.261	0
UE-SU-24	IL	30.797	19.483	0
UE-SU-25	IL	9.664	7.746	0
UE-SU-26	IL	12.825	8.334	0
UE-SU-27	IL	43.305	25.830	0
UE-SU-28	IP	20.575	14.027	0
UE-SU-36	RUE	103.340	52.836	50
TOTAL		496.690	347.625	801

El desarrollo del suelo urbanizable.

En suelo urbanizable se han desarrollado 7 de los 18 sectores previstos por el Plan General.

Casuística de la tramitación y ejecución del planeamiento	
Sectores con planeamiento en tramitación	Sector 10 y Sector 17
Sectores con Plan Parcial aprobado y no ejecutados	Sector 1
Sectores con Plan Parcial aprobado y ejecutados	Sector 2, 12, 14, 15, 18
Sectores ejecutados sin tramitación de planeamiento parcial	Sector 16
Sectores aprobados con anomalías en la ejecución	Sector 13

Los sectores desarrollados tienen una superficie de 528.589 m2 con una capacidad de 271 viviendas, 295.695 m2t industrial y ninguna edificabilidad comercial.

Sectores desarrollados en suelo urbanizable

PLANEAMIENTO EJECUTADO	USO	SUPERFICIE M2	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA M2t	Nº TOTAL VIV	VIV. CONST.
PP-S-02	RUC	73030	40722	271	271
PP-S-12	IP	222500	125183		
PP-S-13	IA	41139	26305		
PP-S-14	IP	71828	58924		
PP-S-15	IP	50943	47294		
PP-S-16	IA-Esp	32940	17321		
PP-S-18	IA-Esp	36209	20668		
TOTAL		528589	336417	271	271

Sectores no desarrollados en suelo urbanizable

Planeamiento No ejecutado	USO	SUPERFICIE M2	EDIFICABILIDAD LUCRATIVA M2t	Nº TOTAL VIV.
Sector-1	RUE	70440	20990	106
Sector-3	RUE	47630	16402	91
Sector-4	RUE	48059	12526	70
Sector-5	RUE	28612	12077	67
Sector-6	RUE	28708	14080	78
Sector-7	RUE	24336	10285	57
Sector-17	R+C	306695	153347	(*)1241
Sector-8	IA	13904	13904	0
Sector-9	IP	44692	36498	0
Sector-10	IP	29375	24700	0
Sector-11	IP	19183	14065	0
TOTAL		661634	328874	1710

(*) Dado que la Modificación del PGOU que incorporaba el sector SUP-17 no fijaba el número de viviendas del sector al remitir esta determinación al documento de Plan Parcial, se ha considerado el nº de viviendas previsto en dicho documento, el PP del S-17, que cuenta con aprobación inicial de fecha 18 de enero de 2008, habiéndose concluido ya el periodo de información pública y siendo previsible que su aprobación definitiva se produzca con anterioridad a la aprobación definitiva de la Adaptación del Plan General.

Cuadro resumen del estado de ejecución del PGOU de Úbeda

	Uso	Desarrollado			No desarrollado		
		M2 SUELO	M2t	Nº VIV	M2 SUELO	M2t	Nº VIV
UE en suelo urbano	Res.	182007	214231	974	291132	196931	801
	Ind.	69136	22808	0	205558	150694	0
	Com.	72140	70175	0	0	0	0
TOTAL UE		323283	307214	974	496690	347625	801
PP en suelo urbanizable	Res.	73030	40722	271	554480	239707	1710
	Ind.	455559	295695	0	107154	89167	0
	Com.	0	0	0	0	0	0
TOTAL SUP		528589	336417	271	661634	328874	1.710
TOTAL		851872	643631	1245	1158324	676499	2511

- Del total de suelo previsto, 201 has., se ha desarrollado un 42%.
- Del total de viviendas previstas, 3.756, se han desarrollado suelos para albergar el 33% (1.245). (El 27% ya construidas, 1016)
- Del total del suelo industrial previsto, 56,3 has, se ha desarrollado un 81%.
- Del total de edificabilidad comercial, 85.175 m2t, se ha desarrollado un 82% (el 17% restante se localiza en el S-17).

4. CONTENIDOS DE LA ADAPTACIÓN.

4.1. Alcance de la Adaptación.

Los contenidos y determinaciones urbanísticas desarrollados en la presente Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Úbeda no exceden las prescripciones del Decreto 11/2008, artículo 3.3. dado que:

- 1º. No clasifica nuevos suelos urbanos, salvo los ajustes permitidos por el propio Decreto.
- 2º. No clasifica nuevos suelos urbanizables.
- 3º. No altera la regulación del Suelo No Urbanizable, salvo en los supuestos de protecciones sobrevenidas.

4º. No altera las densidades ni edificabilidades en áreas o sectores, propias de la ordenación pormenorizada.

5º. No prevé nuevas infraestructuras, servicios, dotaciones o equipamientos.

6º. No prevé ninguna actuación que suponga la alteración de la ordenación estructural ni del modelo de ciudad establecido por el planeamiento vigente.

4.2. La ordenación estructural del término municipal y categorías del Suelo No Urbanizable.

La presente Adaptación Parcial a la LOUA del PGOU de Úbeda clasifica la totalidad del suelo de su término municipal en las siguientes clases y categorías, clasificación que queda reflejada en el Plano de Ordenación Estructural del Territorio Municipal:

- Suelo Urbano y Urbanizable (cuya especificación en categorías se realiza en los planos de ordenación estructural de los núcleos urbanos)
- Suelo No Urbanizable de especial protección por legislación específica.
 - Espacios Naturales
 - Dominio Público Hidráulico
 - Vías Pecuarias
 - Carreteras (Red Estatal y Autonómica)
 - Ferrocarril
 - Bienes de Interés cultural: Puente de Ariza y Úbeda la Vieja.
- Suelo No Urbanizable de especial protección por la planificación territorial (el Plan Especial de Protección del Medio Físico de La Provincia de Jaén); o urbanística, regulado en el artículo 120 de las Normas Urbanísticas del PG vigente.
 - o Plan Especial de Protección del Medio Físico de La Provincia de Jaén: zonas CS-16 Pico del Nando y CS-14 Loma de los Donceles y Miradores.
 - o Plan General de Ordenación Municipal, con las siguientes zonas:
 - Cornisa Sur de la ciudad.
 - Áreas de interés biótico.
 - Hitos arquitectónicos y naturales.
 - Zonas de yacimientos arqueológicos.
 - Márgenes de embalses, ríos y arroyos.
 - Márgenes de vías de comunicación y vía antiguo ferrocarril.

- Promontorios.

- Bosquetes.

- Red comarcal de agua de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

- Línea de protección de 500 metros del Suelo Urbano.

El suelo clasificado como no urbanizable continúa así teniendo idéntica consideración al clasificado en el planeamiento general vigente, estableciéndose las categorías previstas en el artículo 46.2 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre. En este caso no existen actuaciones de interés público en su territorio municipal, por lo que no hay que tener en consideración sus características.

En el documento de Adaptación se recogen como suelo no urbanizable de especial protección, en la categoría correspondiente, los terrenos que hayan sido objeto de deslinde o delimitación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

Relación de Zonas de Yacimientos Arqueológicos en el término municipal:

El PGOU vigente recoge los siguientes yacimientos arqueológicos de interés en su término municipal:

San Antolín.

San Luis.

Cortijo de Las Palomas.

La Inquisición.

Casa de Soto.

Arroyo de la Dehesa.

Camino del Pedregal.

Santa Quiteria.

San Bartolomé.

Alcázar-Núcleo Urbano.

Encinarejo.

Cota 640, al sur de La Consultora.

Vega de las Salinas.

Cortijo de Peralta.

Úbeda la Vieja.

Puente Calancha.

El Chantre.

Cortijo del Chantre.

Cerro Porrero.

Cerro Cabezuelos.
Loma del Perro.
El Castillejo-Cortijo del Álamo.
Plaza de Armas del Puente de la Reina.
Cortijo de la Sierrezuela.
La Sierrezuela.
Cerro del Cruce.
Turruñuelos-Villa – Incluido en la Zona de Yacimientos de Turruñuelos.
Turruñuelos – Incluido en la Zona de Yacimientos de Turruñuelos.
Estación Elevadora de Turruñuelos.
Olvera.
Manjón.
La Vega Grande II.
Sitio cercano a la Cruz de Saro en la margen Norte de la Carretera de Baeza.
Vertedero Municipal.

Cortijada de Guadalupe.
Cortijo del Madroñal.
Cortijo del Caserón.
Cortijo de Martibáñez.
Cortijo del Sotillo
Cortijo Arroyo de la Dehesa.
Ermita de Madre de Dios del Campo.
Fuente de la Alameda.
Casería de los Frailes.
Cortijo de La Triviña.
Cortijo de Las Chozas.
Cortijo del Donadío.
Cortijo del Chantre.
Cortijo de Torrubia.
Cortijo del Allozar.
Cortijo Torralba.
Encinarejos (encinas existentes).
Donadío (Alineación plátanos existente en extrarradio).

Relación de hitos arquitectónicos de interés en el Término Municipal.

El PGOU vigente recoge las siguientes edificaciones de interés en su término municipal:

Cortijo del Teatino.
Cortijo Vega San Martín.
Cortijo del Tesorero.
Cortijo de la Herradura.
Cortijo Olla del Negro-Villatorrente.
Cortijo de la Campana.
Cortijo del Palomarejo.
Cortijo de San Luis.
Casería de Monsalve.
Edificaciones de la estación de bombeo de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir sitios en el cortijo de La Herradura.
Puente Viejo.
Puente de Ariza.
Casa de Ana Prieta.
Venta de La Mariana.

4.3. Adaptación de la ordenación estructural de los núcleos urbanos.

La adaptación de la ordenación estructural de los núcleos urbanos supone adaptar la clasificación del suelo así como establecer las disposiciones que sean precisas para cubrir las necesidades de vivienda protegida. Realizar la definición de los Sistemas Generales y definir los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas. Y, por último, establecer para las unidades de ejecución delimitadas las determinaciones sobre las áreas de reparto necesarias para la justa equidistribución de cargas y beneficios y su aprovechamiento medio.

4.3.1. La clasificación del suelo.

En los núcleos urbanos existentes en el término municipal, Úbeda y los seis poblados: Santa Eulalia; San Bartolomé – El Campillo; El Donadío, San Miguel, Solana de Torralba y Veracruz, junto a la urbanización Bétula y el enclave de Hipermueble de la Carretera de Baeza, se localiza el suelo urbano y urbanizable del planeamiento vigente. En ellos, la Adaptación clasifica el suelo en las siguientes categorías:

- Suelo Urbano Consolidado
- Suelo Urbano No Consolidado
- Suelo Urbanizable Ordenado

- Suelo Urbanizable Sectorizado y
- Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Los criterios para adaptar la clasificación de suelo establecida en el planeamiento vigente a los preceptos de la LOUA han sido los siguientes:

Aplicación del Decreto 11/2008, de 22 de enero, “**Artículo 4.1. Criterios para los ajustes en la clasificación del suelo.**”

a) Tiene la consideración de suelo urbano consolidado el que esté clasificado como urbano por el planeamiento general vigente y cumpla las condiciones previstas en el artículo 45.2.A) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, así como el que estando clasificado como suelo urbanizable se encuentre ya transformado y urbanizado legalmente, cumpliendo a su vez las condiciones del referido artículo.

b) El resto del suelo clasificado como urbano por el planeamiento vigente tendrá la consideración de suelo urbano no consolidado. En todo caso, se clasificarán como suelo urbano no consolidado los ámbitos de las Unidades de Ejecución no desarrolladas delimitadas en suelo urbano, debiendo respetar las características y requisitos que se establecen en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.”

En la Adaptación se clasifica así como **Suelo Urbano Consolidado** la totalidad del delimitado como Suelo Urbano de ordenación directa por el planeamiento vigente, siguiéndose los siguientes criterios para adoptar la clasificación de las Unidades de Ejecución previstas en él:

- Las UE ya desarrolladas al haberse realizado las obras de urbanización y, total o parcialmente, las de edificación.
- Los sectores de Suelo Urbanizable Programado que cuentan con Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Compensación aprobados definitivamente, habiéndose realizado las obras de urbanización y, total o parcialmente, las de edificación.

Se clasifica como **Suelo Urbano No Consolidado**:

- El resto de Unidades de Ejecución previstas en el planeamiento vigente y no desarrolladas.

Siguiendo los criterios de clasificación previstos en el mencionado Decreto, **Artículo 4.2**, en la clasificación del Suelo Urbanizable y sus categorías se han seguido los criterios siguientes:

a) Se considera suelo urbanizable ordenado el que esté clasificado como urbanizable o apto para urbanizar por el instrumento de planeamiento general vigente y cuente con la ordenación detallada, esto es, se haya redactado y aprobado definitivamente el Plan Parcial de Ordenación correspondiente.

b) Tiene la consideración de suelo urbanizable sectorizado aquel suelo urbanizable o apto para urbanizar que esté comprendido en un sector o área apta para la urbanización ya delimitado por el planeamiento vigente. En todo caso, el denominado suelo urbanizable programado de los Planes Generales de Ordenación Urbana vigentes se considerará como suelo urbanizable sectorizado.

c) El resto del suelo urbanizable o apto para urbanizar, incluido el suelo urbanizable no programado, se considerará como suelo urbanizable no sectorizado.

Se clasifica como **Suelo Urbanizable Ordenado**:

- Los sectores de Suelo Urbanizable Programado previstos en el planeamiento vigente que cuentan con Plan Parcial aprobado definitivamente, al disponer así de la ordenación pormenorizada precisa para esta clasificación, y no ejecutados: el sector SUP-1.
- Asimismo se clasifican como Suelo Urbanizable Ordenado el sector SUP-10, industrial, que cuenta con Plan Parcial aprobado inicialmente el 21 de mayo de 2007; y el sector SUP-17, que cuenta con Plan Parcial aprobado inicialmente con fecha 18 de enero de 2008, habiéndose concluido ya el periodo de información pública y siendo previsible que su aprobación definitiva se produzca con anterioridad a la aprobación definitiva de la Adaptación del Plan General. (Estos son los únicos sectores cuyo planeamiento de desarrollo se encuentra actualmente en fase de tramitación contando con alguna aprobación).

Se clasifica como **Suelo Urbanizable Sectorizado**:

- Los sectores de Suelo Urbanizable Programado previstos en el planeamiento vigente que no han sido desarrollados, entendiéndose que esta situación conlleva la ausencia de Plan Parcial que cuente con aprobación definitiva con fecha anterior a la aprobación de la presente Adaptación.

Se clasifica como **Suelo Urbanizable No Sectorizado**:

- Los suelos clasificados como Suelo Urbanizable No Programado por el planeamiento vigente que no hayan sido objeto de desarrollo mediante Programa de Actuación Urbanística aprobado definitivamente.

En el siguiente cuadro se resume la clasificación del suelo adoptada para los distintos ámbitos de actuación previstos en el planeamiento vigente y ello en base al grado de desarrollo y ejecución de los mismos, analizado en el apartado sobre el “Estado de ejecución del planeamiento vigente” de la presente Memoria.

Asimismo, los ámbitos de actuación que cuentan con planeamiento de desarrollo aprobado definitivamente se remiten en sus determinaciones de ordenación a dicho instrumento por lo que además constituyen Áreas de Planeamiento Incorporado (API).

CLASIFICACIÓN DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

IDENTIFICACIÓN S/ PGOU VIGENTE	CLASIFICACIÓN S/ ADAPTACIÓN	IDENTIFICACIÓN S/ ADAPTACIÓN
UE-SU-1	SUC / API	SUC/API-UE-SU-1
UE-SU-2	SUNC	SUNC/UE-SU-2
UE-SU-3	SUNC	SUNC/UE-SU-3
UE-SU-4	SUC	---
UE-SU-5	SUNC	SUNC/UE-SU-5
UE-SU-6	SUC / API	SUC/API-UE-SU-6
UE-SU-7	SUC / API	SUC/API-UE-SU-7
UE-SU-8	SUC / API	SUC/API-UE-SU-8
UE-SU-9	SUNC	SUNC/API-UE-SU-9
UE-SU-10 Suprimida	SUC	---
UE-SU-11 Suprimida	SUC	---
UE-SU-12	SUNC	SUNC/UE-SU-12
UE-SU-13	SUNC	SUNC/UE-SU-13
UE-SU-14	SUC / API	SUC/API-UE-SU-14
UE-SU-15	SUNC	SUNC/UE-SU-15
UE-SU-16	SUNC	SUNC/UE-SU-16
UE-SU-17	SUNC	SUNC/UE-SU-17
UE-SU-18	SUNC	SUNC/UE-SU-18
UE-SU-19	SUNC	SUNC/UE-SU-19
UE-SU-20	SUNC	SUNC/UE-SU-20
UE-SU-21	SUNC	SUNC/UE-SU-21
UE-SU-22	SUC / API	SUC/API-UE-SU-22
UE-SU-23	SUC	---
UE-SU-24	SUNC	SUNC/UE-SU-24
UE-SU-25	SUNC	SUNC/UE-SU-25
UE-SU-26	SUNC	SUNC/UE-SU-26
UE-SU-27	SUNC	SUNC/UE-SU-27
UE-SU-28	SUNC	SUNC/UE-SU-28
UE-SU-29	SUC	---
UE-SU-30	SUC / API	SUC/API-UE-SU-30
UE-SU-31 Suprimida	SUC	---
UE-SU-32	SUC / API	SUC/API-UE-SU-32

UE-SU-33 Suprimida	SUC	---
UE-SU-34 Suprimida	SUC	---
UE-SU-35	SUC / API	SUC/API-UE-SU-35
UE-SU-36	SUNC	SUNC/UE-SU-36
UE-SU-37	SUC / API	SUC/API-UE-SU-37
PERI- STA. CLARA	SUNC	SUNC/ PERI- STA. CLARA

SUC: SUELO URBANO CONSOLIDADO
SUNC: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

CLASIFICACIÓN DE LOS SECTORES DE SUELO URBANIZABLE DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.

IDENTIFICACIÓN S/ PGOU VIGENTE	CLASIFICACIÓN S/ ADAPTACIÓN	IDENTIFICACIÓN S/ ADAPTACIÓN
SECTOR SUP-1	SUC/API	SUC/API- SECTOR SUP-1
SECTOR SUP-2	SUC/API	SUC/API- SECTOR SUP-2
SECTOR SUP-3	SUS	SUS-SECTOR SUP-3
SECTOR SUP-4	SUS	SUS-SECTOR SUP-4
SECTOR SUP-5	SUS	SUS-SECTOR SUP-5
SECTOR SUP-6	SUS	SUS-SECTOR SUP-6
SECTOR SUP-7	SUS	SUS-SECTOR SUP-7
SECTOR SUP-8	SUS	SUS-SECTOR SUP-8
SECTOR SUP-9	SUS	SUS-SECTOR SUP-9
SECTOR SUP-10	SUS	SUS-SECTOR SUP-10
SECTOR SUP-11	SUS	SUS-SECTOR SUP-11
SECTOR SUP-12	SUC/API	SUC/API- SECTOR SUP-12
SECTOR SUP-13	SUC/API	SUC/API- SECTOR SUP-13
SECTOR SUP-14	SUC/API	SUC/API- SECTOR SUP-14
SECTOR SUP-15	SUC/API	SUC/API- SECTOR SUP-15
SECTOR SUP-16	SUS	SUS-SECTOR SUP-16
SECTOR SUP-17	SUS	SUS-SECTOR SUP-17
SECTOR SUP-18	SUC/sin API (*)	---
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO INDUSTRIA LIGERA	SUNS	SUNS/ INDUSTRIA LIGERA

(*) Se desarrolló mediante Modificación del PG que incorporaba el sector SUP-18 siendo ya entonces suelo urbanizable directamente ordenado, sin Plan Parcial.

SUC: SUELO URBANIZABLE ORDENADO
SUS: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SUNS: SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

4.3.2. Disposiciones para cubrir las necesidades de vivienda protegida.

La presente Adaptación debe incorporar las medidas que permitan cubrir las necesidades de vivienda protegida, y ello conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

Según establece el Decreto 11/2008, de 22 de enero:

“ A estos efectos no se considerarán alteraciones sustanciales las correcciones de edificabilidad y de densidad, o de ambas, necesarias para mantener el aprovechamiento urbanístico del planeamiento general vigente, no pudiendo superar los parámetros establecidos en el artículo 17 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

La reserva de vivienda protegida 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 del documento de adaptación parcial.

Siguiendo estos criterios, en la Adaptación se considera que el planeamiento vigente ya establece la ordenación pormenorizada de las Unidades de Ejecución previstas en Suelo Urbano dado que, según lo establecido en el artículo 129 de las Normas Urbanísticas del Plan General, sólo se exige para dichas Unidades de Ejecución un Proyecto de Urbanización, por tanto, cuentan con ordenación pormenorizada. Todo lo más, se han aprobado definitivamente diversos Estudios de Detalle para ajustar la ordenación pormenorizada en algunas de las UE, y en otros casos (ED no previstos por el planeamiento), para aplicar las condiciones de ordenanza de zona concretas (generalmente para permitir parcelaciones que agotasen las posibilidades que permite la ordenanza de zona).

Por tanto, considerando que el planeamiento incorpora la ordenación pormenorizada, a las UE en SUNC no les resulta exigible la reserva de vivienda protegida.

En el Suelo Urbanizable, en cambio, excepto en los sectores que cuenten con ordenación pormenorizada mediante Plan Parcial al menos aprobado inicialmente con anterioridad al 20 de enero de 2007, deben establecerse reservas de edificabilidad para vivienda protegida, y ello sin alterar el aprovechamiento urbanístico que les otorga el planeamiento vigente.

Para ello, la Adaptación incorpora un nuevo coeficiente de homogeneización de uso de vivienda protegida que se aplica en los sectores de uso global residencial, corrigiendo los parámetros de edificabilidad y densidad sin alterar el aprovechamiento urbanístico del sector; correcciones que, tal como establece el Decreto 11/2008, no se consideran alteraciones sustanciales.

Este coeficiente de ponderación de uso y tipología de vivienda protegida se ha fijado en el valor de 0,33, y ello como resultado de comparar el valor de repercusión del suelo entre el de VPO y el de vivienda libre, VL. Es decir, se ha considerado que el valor de repercusión entre uno y otro uso es de 1/3 aproximadamente.

Para llegar a este valor se han estimado:

- Pv Precio de venta de vivienda libre: 1.750 E/m²
- Cc Coste de construcción : 700 E/m²
- Gastos: 25% sobre Cc
- Beneficios: 25% sobre Pv
- Vr Valor de repercusión de suelo en vivienda libre: 437,5 E/m²
- Vr Valor de repercusión de suelo en VPO: 15% del PV de VPO: 967 x 0,15= 145 E/m²
- Coeficientes de homogeneización:
 - o Para VL: 1
 - o Para VPO se tiene: $Vr_{vl} / Vr_{vpo} = 145/437,5 = 0,33$

Asimismo, la edificabilidad para VPO se ha fijado en un mínimo del 30% del total de la edificabilidad residencial. Por tanto, en términos de aprovechamiento y edificabilidad se tiene:

Aprovechamiento Total = 30% E * coef. Vpo + 70 E * coef. VL

1 UA = (0,30 * 0,33 + 0,70 * 1) E = 0,799 E

Por tanto, unificado en un solo coeficiente, al destinar un 30% de la edificabilidad a VPO y el 70% a VL este coeficiente de paso entre aprovechamiento actual y nueva edificabilidad residencial es 0,799.

En el apartado correspondiente de esta Memoria se establecen los nuevos parámetros de edificabilidad y densidad que, manteniendo el aprovechamiento actual que les otorga el planeamiento vigente, han sido adoptados para que los sectores urbanizables residenciales destinen un 30% de su edificabilidad a viviendas protegidas.

4.3.3. Los Sistemas Generales.

Los Sistemas Generales están constituidos por la red básica de terrenos, 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.

Asimismo, en el documento de adaptación se han de reflejar las infraestructuras, equipamientos, dotaciones y servicios, incluyendo los espacios libres, ya ejecutados o que hayan sido objeto de aprobación en proyectos o instrumentos de planificación sectorial, cuyos efectos hayan sobrevenido al planeamiento vigente y que resulten de directa aplicación conforme a la legislación sectorial.

Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a: Parques, jardines y espacios libres así como las infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos.

4.3.3.1. Parques, jardines y espacios libres.

La Adaptación debe comprender los parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación. Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste.

La Estructura Urbanística General se define tanto en el plano de Ordenación Estructural del Territorio Municipal como en el del núcleo urbano de Úbeda y núcleos secundarios.

El planeamiento vigente no define claramente cuales son los elementos que constituyen el Sistema General de espacios libres, salvo en el caso de dos espacios: el Parque Norte y la reserva para Sistema General prevista en la Modificación de planeamiento que incorporaba el sector de suelo urbanizable programado SUP-17 "La Alberquilla". No obstante en la Adaptación se realiza un análisis de los espacios libres existentes reconociendo aquéllos que por su superficie y localización desempeñan una función estructurante y dan servicio a los grandes sectores urbanos en que puede considerarse estructurado el núcleo urbano de Úbeda. En el caso de los núcleos secundarios no se han diferenciado espacios libres de Sistema General, si bien, los espacios libres existentes, de menores dimensiones, atienden suficientemente las necesidades de la población de cada uno de ellos.

Los espacios libres considerados como sistema general se reflejan en el cuadro siguiente:

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES EXISTENTES Y PREVISTOS	SUPERFICIE M2
SGEL-1 Parque Norte, existente	73.627
SGEL-2 Parque Los Cerros, existente	18.907
SGEL-3 Parque Vandelvira, existente	5.009
SGEL-4 Parque Eras del Alcázar, existente (pendiente acondicionar)	8.146
SGEL-5 Parque El Comendador, existente	11.781
SGEL-6 Ferial, existente	88.115
SGEL-7 Camino de La Alameda (Reserva en suelo urbanizable)	46.000
TOTAL	251.585

NÚCLEOS SECUNDARIOS	SUP. M2 ESPACIOS LIBRES	POBLACIÓN HAB. 2007	ESTÁNDAR M2/HAB
Santa Eulalia	9887	445	22,22
San Bartolomé-El Campillo	8.587	---	---

El Donadío	6.705	250	24,30
San Miguel	916	10	91,6
Solana de Torralba	3.079	255	12,07
Veracruz	3.680	113	32,56
Bétula	0	---	---

Fuente: Datos de Población obtenidos del IEA, actualización del Padrón de 2007.

Para la justificación del estándar de espacios libres se realiza previamente el cálculo de la capacidad residencial existente y prevista por el planeamiento, convirtiendo el número de viviendas en habitantes a partir del dato de hogares y de la ratio de 2,5 habitantes por hogar.

Los datos de viviendas se han obtenido del trabajo de campo que se realiza para la Revisión del Plan General así como del análisis del planeamiento de desarrollo y su estado de ejecución.

Asimismo, del Censo de Viviendas de 2001 según datos del IEA, para el municipio de Úbeda se tienen un total de 14.792 viviendas existentes, de las cuales 10.888 eran principales, 1.094 secundarias y 2.810 desocupadas. Al coincidir los hogares con el nº de viviendas principales, éstos representan por tanto un 73,6 % del total de viviendas, porcentaje que se extrapola para obtener el número de hogares y la población final.

En el cuadro siguiente se resumen los datos de capacidad residencial. En dicho cuadro el sector 17 se ha considerado de forma independiente y ello puesto que su número de viviendas no lo establecía la Modificación del Plan General por la cual se incorporaba dicho sector, considerándose aquí los datos de viviendas del Plan Parcial en tramitación.

NÚCLEOS	VIV. EXISTENTES	VIV. NO CONST. EN UE Y PP DESARROLLADOS	VIV. PREVISTAS EN UE Y PP NO DESARROLLADOS	INCREMENTO DE VIV. ADAPTACIÓN	TOTAL CAPACIDAD VIV. PREVISTAS	SECTOR -17
ÚBEDA	16728	335	1270	178	18511	1241
SANTA EULALIA	170	--	--	--	170	--
EL DONADIO	115	--	--	--	115	--
SAN MIGUEL	69	--	--	--	69	--
SOLANA TORRALBA	216	--	--	--	216	--
VERACRUZ	117	--	--	--	117	--
SAN BARTOLOMÉ-EL CAMPILLO	230	--	9	--	239	--
BÉTULA	44	--	6	--	50	--
TOTAL MUNICIPAL	17689	335	1285	178	19487	1241

Con la superficie de sistemas generales de espacios libres que cuenta el municipio, 251.585 m², y el estándar mínimo de 5m²/hab. exigido en el artículo 10.1.A.c.1) de la LOUA, se podría atender a una población máxima de 50.317 habitantes, lo que con una ratio de 2,5 habitantes por hogar supondría 20.127 hogares. Traducidos éstos a número de viviendas (teniendo en cuenta que sólo el 73,6% de ellas serían hogares) se tendrían 27.346 viviendas. Es decir, existirían sistemas generales suficientes para cubrir el estándar mínimo de 5 m²/hab. de las viviendas existentes y previstas en planeamiento (sin incluir el S-17) pudiendo dotar además a otras 7.859 viviendas con dicho estándar de 5 m²/hab. Por tanto, las previsiones del Plan Parcial del Sector 17, de 1.241 nuevas viviendas, estarían más que cubiertas.

No obstante, si se considerasen las viviendas determinadas por el PPO del S-17, el total de viviendas previstas en el municipio sería de 20.728 (19.487 más 1.241). De este total sólo el 73,6% serían hogares, es decir 15.256, lo que con una ratio de 2,5 habitantes por hogar supondría 38.140 habitantes, para los cuales y con la superficie de sistema general de espacios libres existentes, el ratio obtenido sería de 6,6 m²/hab.

Según lo justificado anteriormente, puede decirse por tanto, que los estándares obtenidos superan los 5 m²/hab cumpliendo así los mínimos establecidos en el art. 10.1.A.c.1).

4.3.3.2. Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos.

Se trata de infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, 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.

Todos los equipamientos que integran la estructura general se localizan en el núcleo de Úbeda. En los núcleos secundarios sólo se localizan equipamientos de carácter local.

SGEQ-Deportivo	Sup. M2
1 Polideportivo Municipal San Miguel	37856
2 Complejo Polideportivo Municipal El Viejo	27155
	<hr/>
	65011
 SGEQ-Educativo	 Sup. M2
1 I.E.S. Los Cerros	14993
2 I.E.S. San Juan de la Cruz	10240
3 I.E.S. Fco, de Los Cobos	1434
4 UNED Palacio Fco. De Los Cobos	3278
5 UNED C/ Gradass	594
6 Escuela de Artes y Oficios Casa de Las Torres	2524

7 Conservatorio Elemental de Música M ^a de Molina	247
8 CE Especial Antonio Machado	11565
	<hr/>
	44875

SGEQ-SIPS	Sup. M2
1 Hospital Comarcal San Juan de La Cruz (SG de Interés Singular)	28461
2 Centro de Salud	1695
3 Centro Atención a Mayores Avda. de Linares	2773
4 Bomberos y Protección Civil	3855
5 Hospital de Santiago	9525
6 Plaza de Toros	5446
7 Degación de Hacienda	2000
8 Oficina de Correos	540
9 Mercado de Abastos	2164
10 Ayuntamiento-Urbanismo	1744
11 Policía Local	150
12 Centro de Turismo Rural Palacio Marqués de Contadero	1233
13 Ayuntamiento Palacio Vázquez de Molina	1716
14 Comisaría Policía	883
15 Juzgados	716
16 Taller Ocupacional Antiguo Matadero	4066
17 MercaÚbeda	25478
18 Cementerio Municipal San Ginés	29806
	<hr/>
	93790

SGEQ-Comunicaciones	Sup. M2
1 Estación de Autobuses	11147

SGEQ-Otros	Sup. M2
1 Academia Guardia Civil (SG de Interés Singular)	97051

SG-Infraestructuras y Servicios	Sup. M2
Antenas y Depósitos en Cerro Atalaya	17146



Depósitos en Madre de Dios	7328
Vertederos y Escombreras " Asperillas" y "Terrero"	148919
Planta de Tratamiento y Selección RSU "El Moranchón"	68488
Subestación Eléctrica de El Mármol	20481
EDAR en paraje "Picón de Almagro"	13290
	262362

4.3.3.3. Definición de la red estructurante de transporte público, tráfico motorizado, aparcamientos y red peatonal.

Para los municipios con relevancia territorial, regulados en el Decreto 150/2003, de 10 de junio, a efectos de lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, (y Úbeda lo es), tendrá carácter preceptivo la definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos, y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos.

En los planos de Ordenación estructural, tanto del territorio municipal como de los núcleos urbanos, se refleja la estructura general viaria así como los elementos que forman parte del Sistema General de la red de transporte público, aparcamientos con carácter estructurante y viarios que deben tener un carácter peatonal.

Dichas determinaciones se encuentran reflejadas tanto en el Plano 13 de Ordenación del Plan General vigente (Plano de "Tráfico"), como en el Plano 7, "Circulación" del Plan Especial del centro Histórico asimismo vigente. La Adaptación refleja la red peatonal prevista en el Plan General, entendiéndose que, con carácter complementario, se debería sumar a esta red peatonal la propuesta desarrollada en el PE. Asimismo del PE se han recogido las propuestas de aparcamientos estructurantes en el Centro Histórico dado que el Plan General no establece determinaciones a este respecto. El PE, aunque no especifica el carácter (rotatorio, para residentes o de uso mixto) prevé un total de 5 Aparcamientos, que se localizan en:

- Plaza de Andalucía, de uso público y de residentes, ya ejecutado.
- Plaza del Primero de Mayo (Paseo del Mercado).
- Final de la Avenida de la Constitución, en el entronque con el Vial Sur.
- Eras del Alcázar.
- Antiguo Cuartel de Santa Clara (zona condiciones particulares nº 15 incorporada mediante Modificación del PE).

Junto al viario motorizado y la red de viario peatonal, completa el sistema general de la red de transporte público la Estación de Autobuses localizada en la calle San José, cercana a la Avenida de Cristo Rey.

4.3.3.4. Sistemas generales existentes de incidencia o interés regional o singular.

Asimismo, por tratarse de un municipio de relevancia territorial, tiene carácter preceptivo en la presente Adaptación la determinación de los Sistemas Generales existentes de incidencia o interés regional o singular. Entre los equipamientos existentes sólo el Hospital Comarcal de San Juan de la Cruz de Úbeda, junto a la Academia de la Guardia Civil, tienen una incidencia o interés singular.

4.3.4. Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas.

La Adaptación debe fijar los usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y ello sin perjuicio de las correcciones que sean necesarias para garantizar el suelo suficiente para vivienda protegida.

En el plano de ordenación estructural de los núcleos urbanos se definen las zonas homogéneas del Suelo Urbano Consolidado y se establecen los usos globales, las densidades y edificabilidades máximas.

Como usos globales se han definido los usos residencial, industrial y terciario.

Asimismo, en las fichas correspondientes de condiciones particulares de ordenación de las Unidades de Ejecución en SUNC y de los sectores de SUO y SUS se establecen los parámetros de ordenación concretos: edificabilidad máxima, número máximo de viviendas y aprovechamiento medio.

Como criterio de la Adaptación se mantienen dichos parámetros si bien en los sectores urbanizables de uso global residencial se han realizado las correcciones de edificabilidad para dar cabida a las reservas obligadas de vivienda protegida, todo ello sin alterar el aprovechamiento urbanístico que otorga el planeamiento vigente a cada sector.

Para una mayor claridad del documento de Adaptación se ha procedido a reelaborar las fichas de ordenación de todas las UE que la Adaptación clasifica como SUNC así como las fichas de los sectores urbanizables no ejecutados. Además se han elaborado fichas de los ámbitos que están sujetos a planeamiento incorporado (API). Entre estos últimos se incluyen también los ámbitos de suelo urbano que han sido objeto de Estudio de Detalle, figuras no previstas por el planeamiento vigente, y que se clasifican como suelos urbanos consolidados sujetos a las determinaciones de su correspondiente figura de planeamiento.

4.3.4.1. Áreas de planeamiento incorporado (API).

La adaptación mantiene la ordenación pormenorizada de los instrumentos de planeamiento de desarrollo aprobados, tanto de Estudios de Detalle como de los Planes Parciales.

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO.

ESTUDIOS DE DETALLE EN SUELO URBANO CONSOLIDADO.

IDENTIFICACIÓN S/ PGOU VIGENTE	CLASIFICACIÓN IDENTIFICACIÓN S/ ADAPTACIÓN	PLANEAMIENTO INCORPORADO	FECHA APROBACIÓN
UE-SU-1	SUC/API-UE-SU-1	ED de la UE-1 C/Cronista Juan de la Torre y Avda. de Linares	30/10/1997
UE-SU-6	SUC/API-UE-SU-6	ED de la UE-6 del PGOU de Úbeda	23/09/1999
UE-SU-7	SUC/API-UE-SU-7	ED de la UE-SU-7 en Avda Cristo Rey	25/09/2001
UE-SU-8	SUC/API-UE-SU-8	ED de la UE-SU-8 y la UE-SU-9	30/03/2000
UE-SU-14	SUC/API-UE-SU-14	ED de la UE-SU-14	27/12/2004
UE-SU-22	SUC/API-UE-SU-22	ED de la UE-SU-22	25/09/2002
UE-SU-30	SUC/API-UE-SU-30	Varios ED para estudiar volúmenes y alineaciones	22/12/1997- 26/12/2002
UE-SU-32	SUC/API-UE-SU-32	ED para la ordenación de la UE-SU-32	28/03/2006
UE-SU-35	SUC/API-UE-SU-35	ED de la UE-SU-35	29/03/2000
UE-SU-37	SUC/API-UE-SU-37	ED del sector UE-SU-37 Hipermueble	28/10/2003

IDENTIFICACIÓN S/PGOU VIGENTE ED no previstos	CLASIFICACIÓN IDENTIFICACIÓN S/ ADAPTACIÓN	PLANEAMIENTO INCORPORADO	FECHA APROBACIÓN
ED np 1	SUC/API ED np 1	ED solar en Avda. Constitución, C/Antigua y C/San Marcos	28/06/2001
ED np 2	SUC/API ED np 2	ED vial de nueva apertura junto al camino de la Carralancha	28/11/2006
ED np 3	SUC/API ED np 3	ED en C/Valencia S/N	25/09/2007
ED np 4	SUC/API ED np 4	Reformado al ED de solar entre C/Turia y C/ de nueva apertura	25/09/2007
ED np 5	SUC/API ED np 5	ED de solar entre C/Mandrona y C/ de nueva apertura	25/09/2007
ED np 6	SUC/API ED np 6	ED C/de nueva apertura entre la plaza de la Aguadentería y C/Las Parras	A.I. 23/10/2007 (Pendiente A.D.)
ED np 7	SUC/API ED np 7	ED Paraje El Campillo apertura de viario y parcelación	25/09/2002

ED np 8	SUC/API ED np 8	ED Núcleo San Bartolomé de apertura de viario	25/09/2007
---------	-----------------	---	------------

SUC: SUELO URBANO CONSOLIDADO
API: ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO:

PLANES PARCIALES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN S/ PGOU VIGENTE	CLASIFICACIÓN IDENTIFICACIÓN S/ ADAPTACIÓN	PLANEAMIENTO INCORPORADO	FECHA APROBACIÓN
SECTOR SUP-2	SUC/API- SECTOR SUP-2	PP en Suelo Urbanizable residencial Sector S-2 (anterior al PGOU-97)	17/12/1987
SECTOR SUP-12	SUC/API- SECTOR SUP-12	PP en Suelo Urbanizable industrial Sector S-4 (anterior al PG/97)	11/01/1991
SECTOR SUP-13	SUC/API- SECTOR SUP-13	PP del sector 13	25/10/2005
SECTOR SUP-14	SUC/API- SECTOR SUP-14	PP del sector 14 y 15	11/04/2002
SECTOR SUP-15	SUC/API- SECTOR SUP-15		

SUC: SUELO URBANO CONSOLIDADO
API: ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO:

PLANES PARCIALES EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

IDENTIFICACIÓN S/ PGOU VIGENTE	CLASIFICACIÓN IDENTIFICACIÓN S/ ADAPTACIÓN	PLANEAMIENTO INCORPORADO	FECHA APROBACIÓN
SECTOR SUP-1	SUC/API- SECTOR SUP-1	Reformado del PP SUP-1	AD 29/11/2005

SUC: SUELO URBANIZABLE ORDENADO
API: ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
AD: APROBACIÓN DEFINITIVA

4.3.4.2. Del Suelo Urbano No Consolidado.

En la presente Adaptación se considera que las UE previstas por el PG aún no ejecutadas, y por tanto a clasificar como SUNC, se corresponden con áreas de reforma interior de las contempladas en el artículo 17.5 de la LOUA. Si bien se trata de áreas en las cuales la Adaptación debe mantener los parámetros de ordenación previstos y ello atendiendo a la Instrucción que establece que "las determinaciones contenidas en los Planes Generales vigentes deben prevalecer sobre las de la Ley cuando las que establece el planeamiento general en vigor sean definitorias del aprovechamiento o condicionen su materialización en el correspondiente área o sector. (Instrucción 1/2003 de la

Secretaría General de Ordenación del Territorio y Urbanismo en relación con la entrada en vigor y aplicación de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, Ley 7/2002, de 17 de diciembre.)

No obstante, se han analizado sus parámetros básicos: el coeficiente de edificabilidad global máxima; la densidad residencial y el estándar de dotaciones en cada ámbito; y ello al objeto de comparar su situación actual con relación a lo regulado en el artículo 17 de la LOUA para actuaciones en Suelo Urbano No Consolidado.

Respecto a estos parámetros se observa que la edificabilidad global máxima se mantiene inferior a 1,3 m2t/m2s, a excepción de la UE-SU-5 que tiene 1,79, si bien se disminuye ésta hasta 1,38 m2t/m2s según los parámetros de la Modificación Puntual al Plan General que cuenta con Aprobación Inicial de fecha 29/05/2008; asimismo, las densidades residenciales son inferiores a 100 viv/ha. En cuanto a los estándares dotacionales, en general no se alcanzan los valores mínimos de 30 m2s por cada 100 m2 construidos para los usos residenciales, ni se llega al 14% de la superficie del sector en suelos industriales o terciarios. Si bien cabría asimismo aplicar la excepcionalidad prevista en el artículo 17.2 de la LOUA y eximir parcialmente del cumplimiento del estándar dotacional.

En la UE-SU-5 se ha optado asimismo por mantener su edificabilidad global, 1,79m2t/m2s y demás determinaciones. En los restantes casos, la Adaptación mantiene los parámetros de ordenación previstos por el planeamiento vigente.

UNIDADES DE EJECUCIÓN A CLASIFICAR COMO SUNC EN LA ADAPTACIÓN.

IDENTIFICACIÓN S/PLANEAMIENTO VIGENTE	CLASIFICACIÓN ADAPTACIÓN	EDIFICABILIDAD GLOBAL M2t/M2s	DENSIDAD VIV/HA	ESTANDAR DOTACIONAL
				Residencial: M2s/100 M2t Industrial: % dotacional s/sup. sector
UE-SU-2	SUNC	0,49	30	34,13
UE-SU-3	SUNC	0,44	25	28,03
UE-SU-5	SUNC	1,38	95	5,90
UE-SU-9	SUNC	0,39	13	63,02
UE-SU-12	SUNC	0,66	38	12,89
UE-SU-13	SUNC	0,53	31	36,58
UE-SU-15	SUNC	1,00	66	0,00
UE-SU-16	SUNC	0,90	60	0,00
UE-SU-17	SUNC	0,81	Indust.	5%
UE-SU-18	SUNC	0,92	Indust.	0%
UE-SU-19	SUNC	0,75	Indust.	6%

UE-SU-20	SUNC	0,96	Indust.	4%
UE-SU-21	SUNC	0,85	Indust.	7%
UE-SU-24	SUNC	0,63	Indust.	5%
UE-SU-25	SUNC	0,80	Indust.	0%
UE-SU-26	SUNC	0,65	Indust.	0%
UE-SU-27	SUNC	0,60	Indust.	18%
UE-SU-28	SUNC	0,68	Indust.	13%
UE-SU-36	SUNC	0,51	5	0,00
PERI-STA. CLARA (*)	SUNC	---	---	---

(*) Sus parámetros se fijan en la ficha de Condiciones Particulares nº 15 del Centro Histórico. No se establece nº máximo de viviendas ni densidad. Sólo condiciones de altura y cesión de Espacios Libres de 750 m2 mínimo.

4.3.4.3. Del Suelo Urbanizable Sectorizado y No Sectorizado.

Como ya se ha expresado en el apartado de justificación de la clasificación de suelo que realiza la Adaptación, se mantienen como sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado y ámbito de Suelo Urbanizable No sectorizado los sectores no desarrollados que conservan su uso global, residencial o industrial, así como el aprovechamiento asignado por el planeamiento vigente. En el caso del ámbito de Suelo Urbanizable No Sectorizado, se define como uso incompatible el residencial. Los sectores son los siguientes:

IDENTIFICACIÓN S/ PGOU VIGENTE	CLASIFICACIÓN S/ ADAPTACIÓN	IDENTIFICACIÓN S/ ADAPTACIÓN
SECTOR SUP-3	SUS	SUS-SECTOR SUP-3
SECTOR SUP-4	SUS	SUS-SECTOR SUP-4
SECTOR SUP-5	SUS	SUS-SECTOR SUP-5
SECTOR SUP-6	SUS	SUS-SECTOR SUP-6
SECTOR SUP-7	SUS	SUS-SECTOR SUP-7
SECTOR SUP-8	SUS	SUS-SECTOR SUP-8
SECTOR SUP-9	SUS	SUS-SECTOR SUP-9
SECTOR SUP-10	SUS	SUS-SECTOR SUP-10
SECTOR SUP-11	SUS	SUS-SECTOR SUP-11
SECTOR SUP-16	SUS	SUS-SECTOR SUP-16
SECTOR SUP-17	SUS	SUS-SECTOR SUP-17
SUNP-INDUSTRIA LIGERA	SUNS	SUNS/INDUSTRIA LIGERA

SUS: SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
SUNS: SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

4.3.5. Áreas de reparto y aprovechamiento medio.

La Adaptación mantiene las áreas de reparto establecidas en el planeamiento vigente tanto para el Suelo Urbano No Consolidado como para el Suelo Urbanizable Sectorizado. Asimismo, a todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determina el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

ÁREAS DE REPARTO DE LAS UE CLASIFICADAS COMO SUNC.

IDENTIFICACIÓN S/PLANEAMIENTO VIGENTE	IDENTIFICACIÓN S/ADAPTACIÓN	ÁREA DE REPARTO A MANTENER	APROVECHAMIENTO MEDIO DE CADA ÁREA DE REPARTO A MANTENER
UE-SU-2	SUNC/UE-SU-2	AR Nº 2	0,49
UE-SU-3	SUNC/UE-SU-3	AR Nº 3	0,44
UE-SU-5	SUNC/UE-SU-5	AR Nº 5	1,38
UE-SU-9	SUNC/API-UE-SU-9	AR Nº 9	0,39
UE-SU-12	SUNC/UE-SU-12	AR Nº 12	0,66
UE-SU-13	SUNC/UE-SU-13	AR Nº 13	0,53
UE-SU-15	SUNC/UE-SU-15	AR Nº 15	1,00
UE-SU-16	SUNC/UE-SU-16	AR Nº 16	0,90
UE-SU-17	SUNC/UE-SU-17	AR Nº 17	0,81
UE-SU-18	SUNC/UE-SU-18	AR Nº 18	0,92
UE-SU-19	SUNC/UE-SU-19	AR Nº 19	0,75
UE-SU-20	SUNC/UE-SU-20	AR Nº 20	0,96
UE-SU-21	SUNC/UE-SU-21	AR Nº 21	0,85
UE-SU-24	SUNC/UE-SU-24	AR Nº 24	0,63
UE-SU-25	SUNC/UE-SU-25	AR Nº 25	0,80
UE-SU-26	SUNC/UE-SU-26	AR Nº 26	0,65
UE-SU-27	SUNC/UE-SU-27	AR Nº 27	0,60
UE-SU-28	SUNC/UE-SU-28	AR Nº 28	0,68
UE-SU-36	SUNC/UE-SU-36	AR Nº 36	0,51
PERI-STA. CLARA	SUNC/ PERI- STA. CLARA	AR PERI STA.CLARA	---

ÁREAS DE REPARTO DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

Área de reparto nº1 correspondiente al primer cuatrienio:

AR Nº 1	ZONA	S	E	SXE	CP	SXEXP	AM
SECTORES 1-2-5-6-9-10-12-16	RUE	124.441	0,6	74.665	1	74.665	
	RUC	77.220	1	77.220	0,88	67.954	
	IP	174.539	1	174.539	0,26	45.380	

	EPr-C	2.270	1,5	3.405	0,38	1.294	
	SG P. NORT E	44.839	---	---	---	---	
	IA-Esp	32.940	1	32.940	0,26	8.546	
	TOTAL	456.249	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO			197.857	

Área de reparto nº2 correspondiente al segundo cuatrienio:

AR Nº 2	ZONA	S	E	SXE	CP	SXEXP	AM
SECTORES 3-4-7-8-11-13-14-15-17	RUE	65.356	0,6	39.213,6	1	39.213,6	
	IP	120.283	1	120.283	0,26	31.304	
	IA	55.043	1	55.043	0,26	14.311	
	La Alberquilla	306.695	0,50	153.347,5	0,80	122.678	
	SG FERIA	46.000	---	---	---	---	
	TOTAL	593.377	APROVECHAMIENTO LUCRATIVO			207.507	

AR: ÁREA DE REPARTO
 ZONA: ZONA DE USO DETERMINADO
 S: SUPERFICIE EN M2
 E: EDIFICABILIDAD EN M2/M2
 SXE: EDIFICABILIDAD TOTAL POR ZONAS EN M2
 P: COEFICIENTE DE PONDERACIÓN
 SXEXP: EDIFICABILIDAD TOTAL HOMOGENEIZADA
 AT=AM: APROVECHAMIENTO TIPO = APROVECHAMIENTO MEDIO

4.3.6. Justificación de los parámetros de ordenación de la adaptación de los sectores de suelo urbanizable.

Para la Adaptación de los parámetros de los sectores de Suelo Urbanizable Sectorizado se han aplicado los siguientes criterios de ordenación:

- Mantenimiento del aprovechamiento objetivo asignado por el planeamiento vigente así como de los demás parámetros de edificabilidad y superficie edificable siempre que ello permita garantizar los contenidos de la Adaptación. Ello sucede básicamente en los sectores industriales.
- En sectores de uso global residencial, aplicación de un coeficiente de uso y tipología de vivienda protegida que garantice que al menos el 30% de la edificabilidad residencial se destine a este uso. El coeficiente de vivienda protegida es 0,33 frente al coeficiente 1 de vivienda libre, siendo el coeficiente resultante del reparto del 30% de la edificabilidad de VPO y 70% de vivienda libre de 0,799 (como se ha justificado en apartados anteriores). Dicho coeficiente permite obtener la nueva edificabilidad del sector, fijándose asimismo el número máximo de viviendas total y el que ha de destinarse a cada uno de los usos: protegidas o libres.

- El número total de viviendas en los sectores residenciales se ha obtenido a partir del reparto de edificabilidades (30% de VPO y 70% de VL), dividiendo dicha edificabilidad por 110 m² en el caso de VPO, y por la superficie media de vivienda libre según el dato de partida del suelo urbanizable antes de introducir las condiciones de VPO. Este valor varía ligeramente en cada sector si bien se encuentra en torno a los 180 m²/vivienda libre. Obviamente con el aumento de la edificabilidad se ha visto incrementado el número total de viviendas en los sectores residenciales.
- El aumento del número de viviendas habrá de tenerse en cuenta para que los sectores aporten, proporcionalmente al incremento de viviendas experimentado, una superficie equivalente al estándar de espacios libres de sistema general: 6,6 m²/hab (estándar municipal justificado en apartados anteriores de esta memoria), considerando una ratio de 2,5 habitantes/vivienda en concepto de sistema general a incluir en su propio ámbito.
- Para todos los sectores, sea cual sea su uso global, a efectos de las reservas para dotaciones que debe realizar el Plan Parcial, se han adaptado los estándares de equipamiento a los parámetros de la LOUA y del Anexo del Reglamento de Planeamiento, manteniendo la superficie de dotaciones prevista por el planeamiento vigente en caso de que ésta fuese la mayor. Los nuevos datos de superficie mínima de reserva para equipamiento y espacios libres se establece en las fichas de condiciones del sector.
- Al incorporar el uso de vivienda protegida, ha sido necesario ajustar las tipologías que puede desarrollar el Plan Parcial al objeto de facilitar y hacer viables las tipologías residenciales para la construcción de vivienda protegida. En este sentido, y justificadamente, el PP podrá incorporar ordenanzas Residenciales unifamiliares o colectivas para la mejor solución de las VPO. La altura máxima será en cualquier caso de PB+2+Ático retranqueado, manteniendo básicamente las condiciones de altura previstas en el planeamiento vigente que en estos sectores preveía PB+1, por lo que no se alterarían inadecuadamente las condiciones morfológicas de la ordenación.
- Asimismo, sería necesario permitir posibles ajustes desde el Plan Parcial a las tipologías industriales cuando éstas no encajan con las que fijan las condiciones de la ordenanza, y ello dado que al incorporar a los sectores industriales las dotaciones mínimas de la LOUA y Anexo del R.P. la superficie edificable prevista en las fichas del planeamiento vigente debe verse reducida por lo que la edificabilidad sobre parcela neta superaría ligeramente al límite establecido en las Ordenanzas IA o IP. Por ello, el PP correspondiente podrá particularizar la ordenanza IA (Industria Agrícola) o IP (Industria Pesada) en su caso, permitiéndose una edificabilidad máxima de 1,25 m²/m²s sobre parcela neta, obviamente sin aumento de la edificabilidad total del sector, y ello dado que la edificabilidad sobre parcela neta establecida en las Normas Urbanísticas del PG para ambas ordenanzas es de 1 m²/m²s.
- En cuanto a los parámetros de ordenación establecidos para el Sector SUS/API-SECTOR-SUP-17, éstos parten de la ficha de Condiciones tal como establecía la Modificación del PG que incorporaba dicho sector, en cuanto a la distribución de dicha edificabilidad para los usos en que ésta se divide: residencial y económico-productivo, adaptando el número máximo de viviendas y edificabilidad destinada a VPO.
- Para el Suelo Urbanizable No Sectorizado se establecen los usos prohibidos y las condiciones de desarrollo del Plan de Sectorización, manteniéndose las que establece el Plan General en los artºs. 113, 114 y 115 de sus Normas Urbanísticas, sólo modificados en cuanto a la terminología del régimen urbanístico por la Adaptación.

CUADRO 1. DATOS BÁSICOS DE SECTORES SEGÚN EL PLANEAMIENTO VIGENTE

IDENTIFIC.	SUP. TOTAL SECTOR M2S	ORDENANZA	M2T/M2S	EDIFICABILIDAD GLOBAL M2t s/Datos fichas	Nº Viv.	Dens. Viv/ha	Sup. Media M2t/viv	CUAT.	Coef. Uso y Tipología	UA sector
SECTOR 3	47.630,00	RUE	0,35	16.402,20	91	19	180	2º	1	16.402,20
SECTOR 4	48.059,00	RUE	0,26	12.526,20	70	15	179	2º	1	12.526,20
SECTOR 5	28.612,00	RUE	0,42	12.077,40	67	23	180	1º	1	12.077,40
SECTOR 6	28.708,00	RUE	0,49	14.080,20	78	27	181	1º	1	14.080,20
SECTOR 7	24.336,00	RUE	0,42	10.285,20	57	23	180	2º	1	10.285,20
SECTOR 8	13.904,00	IA	1,00	13.904,00	0	0	---	2º	0,26	3615,04
SECTOR 9	44.692,00	IP	0,82	36.498,00	0	0	---	1º	0,26	9489,48
SECTOR 10	29.375,00	IP	0,84	24.700,00	0	0	---	1º	0,26	6422,00
SECTOR 11	19.183,00	IP	0,73	14.065,00	0	0	---	2º	0,26	3656,90
SECTOR 16	32.940,00	IA-Esp	0,54	17.321,00	0	0	---	1º	0,26	4503,46
SECTOR 17								2º	0,8	
Residencial	61.000	UNIF. Y PLURIFAM.	1,00	61.000,00	---	---	---	---	1,00	61.000,00
Industrial	47.000	IP,IL,SA	1,00	47.000,00	0	---	---	---	0,26	12.220,00
Terciario	29.845	---	1,52	45.347,50	0	---	---	---	1,00	45.347,50
Total S-17	306.695,00	---		153.347,50	---	---	---	2º	0,80	118.567,50

CUADRO 2. VIVIENDA PROTEGIDA EN SECTORES RESIDENCIALES DE SUS.												
IDENTIFICACIÓN	Edificab. sector s/PG vigente	Coef uso 30% VPO 70% VL	Nueva Edificab. Resid. TOTAL	Nueva edif/coef paso= Aprov. s/PG vigente	Total Viv.	Edificab. VPO	VPO	Resto Edificab.	VLibre	Dens.	A medio	ÁREA DE REPARTO
SUS/	M2t		M2t	UA	Nº Viv.	M2t	Nº Viv.	M2t	Nº Viv.	viv/ha		
SECTOR 3	16.402,20	0,799	20.528,41	16.402,20	136	6.158,52	56	14.369,89	80	28	0,35	2º
SECTOR 4	12.526,20	0,799	15.677,35	12.526,20	104	4.703,20	43	10.974,14	61	22	0,35	2º
SECTOR 5	12.077,40	0,799	15.115,64	12.077,40	100	4.534,69	41	10.580,95	59	35	0,434	1º
SECTOR 6	14.080,20	0,799	17.622,28	14.080,20	116	5.286,68	48	12.335,59	68	41	0,434	1º
SECTOR 7	10.285,20	0,799	12.872,59	10.285,20	85	3.861,78	35	9.010,81	50	35	0,35	2º
SECTOR 17	142.198	---	---	---	1.241	43.240	433	98.958	808	40	0,35	2º

CUADRO 3. ESTÁNDARES DOTACIONALES EN SECTORES SUS.

ESTÁNDARES MANTENIENDO SÓLO LAS RESERVAS PREVISTAS EN LAS FICHAS DE SECTORES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE							ESTÁNDARES DE LA LOUA Y ANEXO DEL R.P.		PROPUESTA DE LA ADAPTACIÓN				
IDENTIFIC.	SUPER-FICIE	Edif. s/Adapt	Nº viv.	Zonas Verdes s/PG	Dotac. EP. s/PG	Viarios/PG	Espacios Libres 18 M2s/100M2t o 10% sup. sector	Dotaciones 12 M2s/100M2t o 4% sup. Sector	Espacios Libres Prop. Adapt.	Dotac. Prop. Adapt.	Viario Prop. Adapt. (No computa en dotac.)	Total Dotac. Prop. Adapt.	Adapt. estandar M2/100M2t o % /sector
SUS/	M2	M2t		M2	M2	M2	M2	M2	M2	M2	M2	M2	
SECTOR 3	47630,00	20528,00	136	5994	9469	10830	3695,04	2463,36	5994	9469	10830	15463	75,33
SECTOR 4	48059,00	15677,00	104	8014	6727	12441	2821,86	1881,24	8014	6727	12441	14741	94,03
SECTOR 5	28612,00	15115,00	100	0	0	8483	2861,20	1813,8	2861,20	1813,8	8483	4534,5	30,93
SECTOR 6	28708,00	17622,00	116	0	0	5241	3171,96	2114,64	3171,96	2114,64	5241	5286,6	30,00
SECTOR 7	24336,00	12872,00	85	465	0	6729	2433,60	1544,64	2433,60	1544,64	6729	3861,6	30,91
SECTOR 8	13904,00	13904,00	0	0	0	0	1390,40	556,16	1390,4	556,16	0	1946,56	14
SECTOR 9	44692,00	36498,00	0	0	0	8194	4469,20	1787,68	4469,2	1787,68	8194	6256,88	14
SECTOR 10	28568,00	16759,00	0	1893	0	2782	2857,00	1142,00	4708,00	1142,00	4096	9946,00	34,8
SECTOR 11	19183,00	14065,00	0	2326	0	2792	1918,30	767,32	2326	767,32	2792	3093,32	16
SECTOR 16	32940,00	17321,00	0	0	0	7872	3294,00	1317,6	3294	1317,6	7872	4611,6	14
SECTOR 17	314994,00	157497,00	1241	80590	24000	64260	27536,00	18.357,00	66156	68227	80860	134383	85,32

CUADRO 4. TIPOLOGÍAS Y DENSIDADES EN SECTORES DE SUS.										
PLANEAMIENTO VIGENTE					PROPUESTA DE LA ADAPTACIÓN					
IDENTIFIC.	Edif. neta s/parcela	Tipologías	Nº viv.	Densidad	Tipologías	Edif. neta s/parcela	Densidad	Nºviv.	Incremento de viv. Adapt	SG EL adicional 6,6 m2/hab.
SUS/	M2t/M2s			Viv/Ha		M2t/M2s	Viv/Ha		Nº viv.	M2
SECTOR 3	0,77	RUE	91	19	RUC	0,96	28	136	45	Compensan con los EL ya previstos
SECTOR 4	0,60	RUE	70	15	RUC	0,75	22	104	34	Compensan con los EL ya previstos
SECTOR 5	0,77	RUE	67	23	RUC	0,97	35	100	33	651
SECTOR 6	0,77	RUE	78	27	RUC	0,97	40	116	38	750
SECTOR 7	0,75	RUE	57	23	RUC	0,94	35	85	28	552
SECTOR 8	1,00	IA	---	---	IA*	1,16	---	---	---	---
SECTOR 9	0,82	IP	---	---	IP*	1,21	---	---	---	---
SECTOR 10	1,00	IP	---	---	IP*	1,10	---	---	---	---
SECTOR 11	1,00	IP	---	---	IP*	1,06	---	---	---	---
SECTOR 16	0,85	IA-Esp	---	---	IA-Esp		---	---	---	---
SECTOR 17	---	R3,R2,RUC	1.241	40	R3,R2,RUC	---	40	1.241	---	---

4.3.7. Espacios, ámbitos o elementos objeto de especial protección por su valor arquitectónico, histórico o cultural.

La Adaptación debe proceder al señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. Asimismo, debe recoger, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

Úbeda cuenta con una declaración de Conjunto Histórico que fue realizada en 1955 mediante D. 04.02.55 BOE núm. 45 (14.02.55) cuyo texto es el siguiente:

“Artículo primero. Se declara Conjunto Monumental toda la zona comprendida en el circuito formado a partir de la Puerta de Granada por los miradores de San Lorenzo y Murallas, plaza del Altozano, calle de San Francisco, Fuente Risas, Minas, Sacristía, San Nicolás y Fuente Seca, hasta la plaza; de allí, dando la vuelta por las calles del Salvador, íntegras, y las plazas del Alcázar y Carvajal, continuando la línea por la calle de Cotrina hasta la puerta de Granada, como asimismo la plaza y calles contiguas al Hospital de Santiago y una faja en derredor del perímetro marcado de unos 100 metros, de la ciudad de Úbeda en la provincia de Jaén.”

En relación a la ordenación del centro histórico, el actual Plan General de 1997 remite al Plan Especial y Catálogo del Centro Histórico de 1989 al que sólo se han introducido algunas modificaciones puntuales en 2004. Un PE que fue convalidado por la Consejería de Cultura a efectos competenciales.

Conscientes de que la operatividad exigía un claro deslinde competencial, en Septiembre de 1989 se decidió acordar entre el Ayuntamiento y la Delegación de Cultura un Plano de “**Zonificación de entornos de BIC y Monumentos de la ciudad de Úbeda**” a E 1:1.000. Plano que viene sirviendo como consenso sobre las zonas donde la Comisión Provincial de Patrimonio debe seguir otorgando la autorización previa, junto a otras situaciones reguladas en la normativa del Plan Especial, y también acordadas, de intervenciones: básicamente sobre edificios catalogados en grado cuarto en los que se llegue a obras que supongan el vaciado interior del edificio.

Estas determinaciones se incorporan a la Adaptación como **Determinaciones estructurales de Protección del Patrimonio Histórico incluyéndose en el plano de ordenación estructural de los núcleos urbanos.**

Los contenidos de protección arqueológica no se consideran objeto de la presente Adaptación parcial, no existiendo elementos con rango de protección arqueológica estructural (BIC, Zona Arqueológica). A efectos de protección arqueológica se estará a lo regulado por el planeamiento general y especial vigente que ya incluye tanto las protecciones incluidas en la Normativa del Plan General como las protecciones derivadas de la Carta Arqueológica para el Centro Histórico.

Las Declaraciones de BIC.

En Úbeda existen un total de 12 inmuebles declarados BIC Monumento, declaraciones entre las que se incluye la del Recinto Amurallado, así como un expediente incoado que no ha llegado a resolverse. Asimismo existen elementos inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía y en el Registro DOCOMOMO. Dichos elementos a proteger por legislación patrimonial específica constituyen parte de la ordenación estructural del Plan General. No existen delimitaciones legales de entornos. Los BIC se recogen en el siguiente cuadro:

PROTECCIÓN ESTRUCTURAL EN NÚCLEO DE ÚBEDA

ÚBEDA	Catálogo PE	Situación Administrativa S/ Delegación Cultura JA	Fecha Resolución
Muralla Urbana	BIC	BIC Declarado monumento.	D. 22/04/1949
1. Palacio de Vázquez de Molina.	BIC	BIC Declarado monumento.	D. 3/06/1931
2. Casa de las Torres	BIC	BIC Declarado monumento.	R.O 25/05/1921
3. Museo Arqueológico de Úbeda	Protección Grado 3	BIC Declarado	D. 25/06/1985
4. Hospital Honrados Viejos del Salvador	BIC	BIC Declarado monumento.	D. 3/06/1931
5. Hospital de Santiago	BIC	BIC Declarado monumento	R.O. 3/IV/1917
6. Monasterio de Santa Clara	BIC	BIC Declarado monumento	D.1749/1974 de 4 Abril
7. Iglesia de El Salvador	BIC	BIC Declarado monumento.	D. 3/06/1931
8. Iglesia de San Nicolás	BIC	BIC Declarado monumento.	R.O. 8/05/1926
9. Iglesia de Santa María Reales Alcázares	BIC	BIC Declarado monumento.	R.O 8/05/1926
10. Iglesia de San Pablo	BIC	BIC Declarado monumento	R.O 8/05/1926
11. Plaza de Toros	Propuesta BIC	Inscripción genérica	CGPHA
12. Mercado de Abastos	Protección Grado 3	BIC Inscripción genérica colectiva	CGPHA y Registro DOCOMOMO
13. Edificio de Correos y Telégrafos	Sin Protección	BIC Inscripción genérica colectiva	CGPHA y Registro DOCOMOMO

PROTECCIÓN ESTRUCTURAL EN RESTO DEL TÉRMINO MUNICIPAL

Identificación	Protección	Situación Administrativa S/ Delegación Cultura JA	Fecha Resolución
Puente de Ariza (en Plano de Ordenación Estructural del Territorio Municipal)	Protegido según NNUU del PG en SNU	Incoado para inscripción genérica	04/05/1993, BOJA 10/08/1993
Torre de San Bartolomé (en Plano de Ordenación Estructural del núcleo de San Bartolomé)	---	Declarado BIC	22/04/1949
Zona Arqueológica "Úbeda la Vieja"	Protegido según NNUU del PG en SNU	Incoada BIC	BOJA 13/11/84

4.3.8. Previsiones generales de programación y gestión de la ordenación estructural.

El Decreto que regula los contenidos de la Adaptación parcial habla de "Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas".

A la vista de la fecha de aprobación del planeamiento vigente, 1997, cabe decir que se han cumplido sobradamente los cuatrienios previstos en el mismo. No obstante se evalúan a continuación las previsiones de programación y su grado de ejecución, para lo que cabría diferenciar, por una parte, la ejecución de los sistemas generales y, de otra, la ejecución del planeamiento de desarrollo.

En cuanto a los sistemas generales, el Plan General sólo determinaba dos espacios como elementos del SG de Espacios Libres, y puede decirse que se han cumplido sus previsiones. Así, ya fue obtenido y ejecutado el Parque Norte, mientras que el SG de Espacios Libres de La Alberquilla, incorporado mediante Modificación del año 2002, que se incorporó al final del segundo cuatrienio, constituye una reserva de suelo que se obtendría simultáneamente al desarrollo del sector 17 al cual se adscribía su obtención, sector cuyo plan parcial se encuentra actualmente en tramitación.

El Plan General no establece determinaciones relativas a la ejecución de otros sistemas generales. Así, en la red viaria estructurante por ejemplo no se diferencian los elementos urbanos que constituyen sistemas generales, excepción hecha del sistema general viario interurbano (carreteras). En cuanto a los equipamientos la situación es la misma. Al no diferenciarse los sistemas generales tampoco se realizaban previsiones de ejecución en este sentido, limitándose a las reservas que deben establecer los futuros ámbitos de actuación.

Por otra parte, y en cuanto a la ejecución del planeamiento (Unidades de Ejecución en Suelo Urbano y Planes Parciales en Suelo Urbanizable) se observa que no se ha llegado a completar el planeamiento parcial, por lo que cabe entender que las previsiones de programación se encuentren

desfasadas.

No obstante como criterio de la Adaptación se plantea que, cuando menos, deben mantenerse unas condiciones de prioridad entre ámbitos de desarrollo urbano que se consideran necesarias para garantizar la funcionalidad de la estructura urbana durante el proceso de ejecución del planeamiento de los sectores en tanto se completa la estructura urbana resultante de la ordenación.

Por este motivo se han adoptado los siguientes criterios de prioridad en la ejecución:

- Las UE no desarrolladas que la Adaptación clasifica como Suelo Urbano No Consolidado, podrían iniciarse en cualquier momento dado que se trata de áreas de reforma interior, constituidas por vacíos urbanos o usos urbanos obsoletos, cuya transformación vendría a completar la estructura urbana del sector de ciudad en el que se integran.
- En cuanto a los sectores urbanizables se observa que de los 18 sectores previstos (8 en el 1er. cuatrienio y 9 en el segundo), se ha seguido una pauta que no obedece necesariamente al criterio de programación dado que los sectores que cuentan con Plan Parcial aprobado o en tramitación y que se encuentran ya urbanizados y en parte edificados, son sectores incluidos tanto en el primero como en el 2º cuatrienio del PG.

SECTORES	USO	ESTADO DE EJECUCIÓN		
1º CUATRIENIO				
1	RUE		PP aprobado def.	
2	RUC	Ejecutado		
5	RUE			No iniciado
6	RUE			No iniciado
9	IP			No iniciado
10	IP		PP en tramitación	
12	IP	Ejecutado		
16	IA-Esp	Ejecutado		
2º CUATRIENIO				
3	RUE			No iniciado
4	RUE			No iniciado
7	RUE			No iniciado
8	IA			No iniciado
11	IP			No iniciado
13	IA	Ejecutado		
14	IP	Ejecutado		
15	IP	Ejecutado		
17	R		PP en tramitación	
18	IA	Ejecutado		

-
- No obstante, para los sectores que no se han desarrollado, se establecen las siguientes condiciones de prioridad:
 - Los sectores SUS/SUP-3 y 6 podrían desarrollarse en cualquier momento dado que su organización interna puede resolverse en continuidad con la estructura urbana existente.
 - El Sector SUS/SUP-4 no debería desarrollarse si antes no lo han hecho el sector SUS/SUP-3 o el SUS/SUP-5, dado que su accesibilidad está supeditada al desarrollo previo del viario previsto en alguno de estos sectores.
 - El Sector SUS/SUP-7 no debería desarrollarse si antes no lo ha hecho el sector SUS/SUP-5, el SUS/SUP-6 o el SUNC/UE-SU-19, dado que su accesibilidad está supeditada al desarrollo previo del viario previsto en alguno de estos ámbitos.
 - El Sector SUS/SUP-9 no debería desarrollarse si antes no lo ha hecho el SUNC/UE-SU-24, 26 o 27, dado que su accesibilidad está supeditada al menos a los viarios previstos en alguno de ellos.





**ANEXO DE NORMAS URBANÍSTICAS DE LA ADAPTACIÓN
A LA LOUA DEL PLAN GENERAL DE ÚBEDA.**

NORMAS URBANÍSTICAS DE CARÁCTER ESTRUCTURAL

TÍTULO I. ÁMBITO, VIGENCIA, INNOVACIÓN, CONTENIDO Y VALOR DE LOS DOCUMENTOS.

Artículo 1.1. Naturaleza y Ámbito Territorial.

1. El objeto del presente documento de adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de Úbeda es la adaptación parcial a la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (en adelante LOUA), del Plan General de Ordenación Urbana que fue aprobado definitivamente por la Comisión de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Jaén, Resolución de 5 de diciembre de 1996, siendo aprobada la subsanación de deficiencias el 6 de marzo de 1997 con publicación en el BOP de fecha 29/03/1997 y posteriores modificaciones puntuales a dicho instrumento. Adaptación que se realiza conforme al Decreto 11/2008 por el que se desarrollan procedimientos dirigidos a poner suelo urbanizado en el mercado con destino preferente a la construcción de viviendas protegidas

2. El documento de adaptación parcial recoge como contenido sustantivo las siguientes determinaciones:

a) Clasificación de la totalidad del suelo del municipio, delimitando las superficies adscritas a cada clase y categorías de suelo, teniendo en cuenta la clasificación urbanística establecida por el planeamiento general vigente, de acuerdo con lo dispuesto en el Capítulo I del Título II de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

b) Disposiciones que garanticen el suelo suficiente para cubrir las necesidades de vivienda protegida, conforme a lo dispuesto en el artículo 10.1.A).b) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, y la disposición transitoria única de la Ley 13/2005, de 11 de noviembre, de Medidas para la Vivienda Protegida y el Suelo.

c) Los sistemas generales constituidos por la red básica de terrenos, reservas de terrenos y construcciones de destino dotacional público. Como mínimo deberán comprender los terrenos y construcciones destinados a: 1) Parques, jardines y espacios libres públicos con los estándares existentes en el planeamiento objeto de adaptación. Si los mismos no alcanzasen el estándar establecido en el artículo 10.1.A).c).c1) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, deberán aumentarse dichas previsiones hasta alcanzar éste. 2) Infraestructuras, servicios, dotaciones y equipamientos que por su carácter supramunicipal, 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 que superan el ámbito de una dotación local.

d) Usos, densidades y edificabilidades globales de las distintas zonas de suelo urbano, sectores ya delimitados en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable ordenado y sectorizado, de acuerdo con las determinaciones que sobre estos parámetros se establezcan en el planeamiento vigente, y sin perjuicio de las previsiones contenidas en el párrafo b) anterior.

e) Para el suelo urbanizable se mantendrán las áreas de reparto ya delimitadas. A todos los efectos, el aprovechamiento tipo que determine el planeamiento general vigente tendrá la consideración de aprovechamiento medio, según la regulación contenida en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre.

f) Señalamiento de los espacios, ámbitos o elementos que hayan sido objeto de especial protección, por su singular valor arquitectónico, histórico o cultural. La adaptación recogerá, con carácter preceptivo, los elementos así declarados por la legislación sobre patrimonio histórico.

g) Previsiones generales de programación y gestión de los elementos o determinaciones de la ordenación estructural cuando el planeamiento general vigente no contemplase dichas previsiones o éstas hubiesen quedado desfasadas.

Para los municipios con relevancia territorial, regulados en el Decreto 150/2003, de 10 de junio, por el que se determinan los municipios con relevancia territorial, a efectos de lo previsto en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, tendrán carácter preceptivo las siguientes determinaciones:

1) Definición de la red de tráfico motorizado, no motorizado y peatonal, de aparcamientos, y de los elementos estructurantes de la red de transportes públicos.

2) Identificación de los sistemas generales existentes de incidencia o interés regional o singular.

3. Del mismo modo, es el Plan General de Ordenación Urbanística vigente el que contiene la ordenación urbanística pormenorizada o prevé las actuaciones de planeamiento necesarias para su establecimiento en aquellas clases de suelo en que así lo exige la LOUA. Para ello:

- a. Señala las alineaciones y rasantes de la trama urbana, los espacios públicos y las dotaciones comunitarias complementarias a las estructurales, así como determina los usos pormenorizados y las ordenanzas de edificación, todo ello para el suelo urbano consolidado.
- b. Establece en el suelo urbano las áreas de reforma interior, definiendo sus objetivos y asignando los usos, densidades y edificabilidades globales para cada una de ellas.

- c. Delimita las áreas de reparto y calcula su aprovechamiento medio en el suelo urbano.
- d. Establece la ordenación detallada en el suelo urbano no consolidado y las directrices y criterios para su ordenación en el suelo urbanizable sectorizado.
- e. Delimita las distintas zonas de suelo no urbanizable no estructural, fijando la normativa urbanística para cada una de ellas, así como para el suelo urbanizable no sectorizado, hasta tanto se produzca su sectorización.
- f. Cataloga los elementos y espacios urbanos de valor urbanístico, arquitectónico, histórico, cultural, natural o paisajístico que no tienen carácter estructural.
- g. Contiene las previsiones generales de programación y gestión de las actuaciones urbanísticas propuestas.

Artículo 1.2. Vigencia de la Adaptación del Plan General.

Su vigencia coincide con la establecida para el planeamiento vigente. (Art.2 de las Normas urbanísticas del Plan General vigente).

Artículo 1.3. Innovaciones del Plan General.

1. Las determinaciones de ordenación del Plan General de Ordenación Urbanística podrán innovarse mediante su revisión, su modificación o su desarrollo según los procedimientos establecidos por la LOUA.
2. Cualquier innovación deberá adecuarse a los criterios de ordenación, documentales y de procedimiento previstos en el artículo 36 de la LOUA.
3. Los art. 4 y 5 de las NNUU del planeamiento vigente sobre Revisión y Modificación del planeamiento deberán adecuarse a los contenidos del art. 36 de la LOUA.

Artículo 1.4. Documentación de la Adaptación del Plan General: Contenido y Valor Relativo de sus Elementos.

1. Los distintos documentos que constituyen la Adaptación de este Plan General tienen un carácter estructural e integran una unidad coherente cuyas determinaciones deberán aplicarse partiendo del sentido de las palabras y de los grafismos, en orden al mejor cumplimiento de los fines de la actividad urbanística y de los objetivos de los Planes Generales señalados en los artículos 3 y 9 de la LOUA,

respectivamente, y de los objetivos propios de este Plan, así como entendida la realidad social del momento en que se apliquen.

2. En caso de discordancia o imprecisión del contenido de los diversos documentos que integran la Adaptación y el Plan General, se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a. La Memoria General del Plan, con sus documentos anexos, señala los objetivos generales de la ordenación y expresa y justifica los criterios que han conducido a la adopción de las distintas determinaciones. Por ello, es el instrumento básico para la interpretación del Plan en su conjunto y opera supletoriamente para resolver los conflictos entre otros documentos o entre distintas determinaciones, si resultaren insuficientes para ello las disposiciones de las presentes Normas. Sus contenidos expresan y justifican indistintamente tanto la ordenación estructural como la pormenorizada, según las determinaciones a que se refiera.
- b. Las presentes normas urbanísticas y sus documentos anexos constituyen el cuerpo normativo específico y complementario de la Adaptación del Plan General. Prevalecen sobre los restantes documentos del Plan para todo lo que en ella se regula en cuanto al régimen jurídico propio de las distintas categorías de suelo y de los aprovechamientos públicos o privados admisibles sobre el mismo. Sus contenidos se refieren exclusivamente a la ordenación estructural del planeamiento vigente.
- c. El plano de Ordenación Estructural del Territorio Municipal, a escala 1:30.000, expresa el modelo resultante de la ordenación establecida en el planeamiento vigente y la estructura general del territorio. Este plano contiene la clasificación del suelo del término municipal, según las clases y categorías establecidas en la LOUA, así como los sistemas generales básicos de la ordenación de su territorio municipal y delimita las distintas categorías en que se divide el Suelo No Urbanizable. Su contenido tiene carácter estructural y sustituye, dejando sin validez, a los restantes planos de ordenación del territorio municipal contenidos en el Plan vigente. El plano de Ordenación Estructural de los Núcleos Urbanos, a escala 1:4.000, expresa la ordenación estructural de cada uno de los núcleos urbanos señalados por el Plan. Su contenido complementa y perfecciona por motivos de escala de representación el plano de Ordenación Territorial. Este plano contiene la clasificación del suelo, los sistemas generales urbanos, las áreas de definición de usos globales, edificabilidades y densidades globales para todo el suelo urbano consolidado, las Unidades de Ejecución en suelo urbano no consolidado, los sectores de suelo urbanizable ordenado y del suelo urbanizable sectorizado, la delimitación de las áreas de reparto en cada clase y categoría de suelo y las áreas de definición de usos incompatibles en el suelo urbanizable no sectorizado. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación estructural y viene a sustituir a los planos del planeamiento vigente en cuanto a las determinaciones que en él se contienen.
- d. Las Determinaciones Estructurales de Protección: Delimitación del Conjunto Histórico y BIC se incorporan en el plano de ordenación estructural del núcleo urbano de Úbeda.
- e. La Ordenación Completa de los Núcleos Urbanos, que expresa la ordenación pormenorizada de cada uno de los núcleos urbanos señalados por el Plan se remite al plano 18 de

ordenación “Suelo Urbano: Usos pormenorizados”; y al Plano 19 “Suelo Urbano: Zonas verdes, equipamiento, alineaciones y Usos” de ordenación a escala 1:2000 del planeamiento vigente. Estos planos contienen las alineaciones y rasantes de los suelos con ordenación detallada directa, los sistemas locales de espacios libres y dotaciones, las zonas de ordenanzas de edificación, usos pormenorizados y alturas para los suelos con ordenación detallada definida por el Plan. Respecto a las determinaciones relativas a la delimitación de las unidades de ejecución, sectorización y áreas de reparto, estos planos deben ser interpretados a la luz de las determinaciones establecidas por la Adaptación.

Asimismo la ordenación se completa con los criterios y directrices para la ordenación detallada del suelo urbanizable y la delimitación de los ámbitos de protección y el señalamiento de los elementos y espacios urbanos de interés histórico, cultural, arquitectónico o arqueológico de carácter no estructural. Para estas últimas determinaciones de protección se aplicarán íntegramente los planos de ordenación del Plan Especial del Centro Histórico y Catálogo, con el mismo criterio de interpretación antes expresado. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación pormenorizada, excepto aquellos contenidos que para mayor claridad del planeamiento sean reiterados del plano de Determinaciones Estructurales de los Núcleos Urbanos.

- f. Los planos de Infraestructuras Básicas se remiten a los planos 03. Red General de Telefonía; 04. Red General de Alta y Media Tensión; 14. Sistema General Alcantarillado; y 15. Sistema General Abastecimiento Propuesto, E:1/5.000 del planeamiento vigente. Estos planos contienen los esquemas generales propuestos para las infraestructuras. Su contenido tiene íntegramente carácter de ordenación pormenorizada directiva.

El Plano 20 a escala 1:2000, de “Sectores de Suelo Urbanizable Programado”, así como las demás determinaciones contenidas en los Planos de Ordenación con relación a la clasificación del suelo: delimitación de UE y Sectorización del Suelo Urbanizable deben entenderse sustituidos por las determinaciones contenidas en los planos de ordenación de la Adaptación.

La relación de los planos de ordenación del planeamiento vigente que se mantienen como planos de ordenación complementarios a los planos de la adaptación es la siguiente:

03. Red general de telefonía	E:1/5.000
04. Red general Alta y Media Tensión	E:1/5.000
07. Equipamiento urbano. Santa Eulalia.	E:1/2.000
08. Equipamiento urbano. Solana de Torralba, Veracruz y San Miguel	E:1/2.000
09. San Bartolomé - El Campillo	E:1/2.000
13. Ordenación y Regulación de Tráfico Urbano	E:1/5.000
14. Sistema General Alcantarillado	E:1/5.000
15. Sistema General Abastecimiento Propuesto	E:1/5.000

18. Suelo Urbano: Usos pormenorizados	E:1/4.000
19. Suelo Urbano: Zonas Verdes, Equipamiento, Alineaciones y Usos	E:1/4.000

- g. El resto de la documentación del Plan General (Planos y Memoria de Información) tienen un carácter informativo y manifiestan cuales han sido los datos y estudios que han servido para fundamentar las propuestas del Plan General.

Artículo 1.5. Interpretación de la Adaptación del Plan General.

1. La interpretación de la Adaptación del Plan General corresponde a los órganos urbanísticos municipales, sin perjuicio de las facultades propias de la Junta de Andalucía y de las funciones jurisdiccionales del Poder Judicial.
2. El Ayuntamiento de oficio o a instancia de los particulares u otros órganos administrativos resolverá las cuestiones de interpretación que se planteen en aplicación de este Plan, previo informe técnico-jurídico, en el que consten las posibles alternativas de interpretación. La resolución de dichas cuestiones se incorporará al Plan como instrucción aclaratoria o respuesta a las consultas planteadas y serán objeto de publicación regular conforme al artículo 37.10 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

Capítulo I. Disposiciones Generales.

Artículo 2.1. La Clasificación del Suelo.

1. La presente Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística de acuerdo con la LOUA clasifica la totalidad del término municipal, excluidos los sistemas generales de interés supramunicipal, en las siguientes clases y categorías de suelo: suelo urbano consolidado, suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable ordenado, suelo urbanizable sectorizado, suelo urbanizable no sectorizado, suelo no urbanizable de especial protección y suelo no urbanizable de carácter natural o rural.
2. Las distintas clases y categorías de suelo indicadas conllevan la posibilidad o imposibilidad, de acuerdo con el interés general, de la transformación urbanística del suelo mediante su urbanización y edificación así como los deberes inherentes a dicha transformación, en su caso, y el proceso para que la misma pueda producirse.

Artículo 2.2. Delimitación del Contenido Urbanístico del Derecho de Propiedad del Suelo.

La clasificación y las restantes determinaciones de ordenación urbanística del suelo vinculan los terrenos y las construcciones, edificaciones o instalaciones a los correspondientes destinos y usos, y definen la función social de los mismos delimitando el contenido del derecho de propiedad.

Artículo 2.3. Principios Generales del Régimen Urbanístico Legal de la Propiedad del Suelo.

1. La ordenación urbanística de los terrenos y de las construcciones, edificaciones o instalaciones no confiere a los propietarios afectados por ella derecho alguno a indemnización, salvo en los supuestos previstos en la LOUA y de conformidad, en todo caso, con el régimen general de la responsabilidad patrimonial de las Administraciones públicas.

2. En los suelos clasificados como urbano no consolidado o urbanizable ordenado, la participación de la comunidad en el aprovechamiento generado por la ordenación urbanística y el reparto entre los propietarios afectados por ésta de las cargas y los costes de la urbanización precisa para su materialización, así como del aprovechamiento susceptible de apropiación, se producen en la forma y los términos establecidos en la LOUA, en este Plan General y en el planeamiento que lo desarrolle.

En todo caso este reparto debe cumplir los siguientes requisitos:

- a. Debe producirse, mediante el instrumento de equidistribución que corresponda, respecto de una comunidad de referencia que, como mínimo, debe tener características y dimensiones suficientes en función de la actividad de ejecución de que se trate.
- b. La distribución de las cargas y la recaudación de los costes de la urbanización corresponde a la Administración en la forma legalmente determinada, debiendo quedar garantizados suficientemente los derechos de aquellos propietarios que no participen en la actividad de ejecución. La recaudación puede tener beneficiario privado cuando la urbanización se realice por gestión indirecta o mediante la aplicación de un sistema de actuación privado.

3. El presente Plan General no concede aprovechamiento urbanístico lucrativo al subsuelo bajo las parcelas y solares privativos, posibilitando su utilización privativa en las condiciones que se establecen en las Condiciones Generales de Edificación y Uso y en las correspondientes Ordenanzas de este Plan General o en la normativa del planeamiento que lo desarrolle, y siempre al servicio de la edificación y de los usos que se localicen sobre el mismo. El resto del subsuelo bajo las parcelas y solares privativos, cuya utilización no resulte autorizada por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle, se presumirá público.

4. El uso urbanístico del subsuelo bajo el dominio público queda, en todo caso, subordinado a las exigencias del interés público y de la implantación de instalaciones, equipamientos y servicios de todo

tipo. El Ayuntamiento podrá autorizar excepcionalmente construcciones, instalaciones y usos de carácter privativo, siempre que resulten imprescindibles para el adecuado funcionamiento de la edificación o de sus sótanos.

5. La necesidad de preservar el patrimonio arqueológico soterrado, como elemento intrínseco al subsuelo, supondrá la delimitación de la utilización permitida por el presente Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle.

Artículo 2.4. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo.

1. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por su clase y categoría, los siguientes derechos:

- a. El uso, disfrute y la explotación normal del bien, a tenor de su situación, características objetivas y destino, conforme, o en todo caso no incompatible, con la legislación que le sea aplicable, y en particular con la ordenación urbanística establecida en el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.

2. Forman parte del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo, sin perjuicio del régimen que le sea de aplicación a éste por su clase y categoría, los siguientes deberes:

- a. Destinar el suelo al uso previsto por este Plan y el planeamiento que lo desarrolle, conservar las construcciones o edificaciones e instalaciones existentes en las debidas condiciones de seguridad, salubridad, funcionalidad y ornato, así como cumplir las exigencias impuestas por la ordenación urbanística para el legítimo ejercicio del derecho reconocido en el apartado anterior y los que le correspondan en aplicación de la clase y categoría de suelo de que se trate.
- b. Contribuir, en los términos previstos en la LOUA, en este Plan y en el planeamiento que lo desarrolle, a la adecuada ordenación, dotación y mantenimiento de la ciudad consolidada.
- c. Conservar y mantener el suelo, y en su caso su masa vegetal, y cuantos valores en él concurren en las condiciones requeridas por la ordenación prevista en este Plan y en el planeamiento que lo desarrolle y la legislación específica que le sea de aplicación.

Capítulo II. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad y Régimen Urbanístico de las distintas Clases de Suelo.

Sección 1ª. Régimen Urbanístico del Suelo Urbano.

Artículo 2.5. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbano Consolidado.

1. En el suelo urbano consolidado, habiéndose cumplido todos los deberes legales exigibles y permitiendo este Plan o el planeamiento que lo desarrolle su actuación en régimen de actuaciones edificatorias, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4 anterior incluyen: Materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación, desarrollando en ellas las actividades previstas.

2. En el suelo urbano consolidado, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo 2.2 anterior, los siguientes:

- a. Solicitar y obtener las licencias, las autorizaciones administrativas preceptivas, y en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo natural o construido.
- b. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 2.4 anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.6. Régimen del Suelo Urbano Consolidado.

El régimen del suelo urbano consolidado es el siguiente:

- a. Los terrenos están legalmente vinculados a la edificación y al destino previsto por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle, así como, en su caso, afectados al cumplimiento de los deberes pendientes de entre los enumerados en los artículos 2.4. y 2.5. anteriores, según las determinaciones de este Plan General.
- b. A los efectos de la materialización del aprovechamiento concedido por el presente Plan

General o el planeamiento que lo desarrolle, podrá autorizarse la edificación aún cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos y dicha parcela cuente con ordenación pormenorizada aprobada suficiente:

I. Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como de no ocupar ni utilizar la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanísticos correspondientes.

El compromiso de urbanización comprende necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que de frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

El compromiso de no ocupación ni utilización comprende la consignación de tal condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

II. Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

Artículo 2.7. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbano No Consolidado No Incluido en Unidades de Ejecución.

1. En el suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4 anterior incluyen:

- a. Ejecutar las obras de urbanización precisas para alcanzar la condición de solar.
- b. Materializar, mediante la edificación, el aprovechamiento urbanístico correspondiente y destinar las edificaciones realizadas a los usos autorizados por la ordenación, desarrollando en ellas las actividades previstas.

2. En el suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior, los siguientes:

- a. Solicitar y obtener las licencias las autorizaciones administrativas preceptivas, y en todo caso, la licencia municipal, con carácter previo a cualquier acto de transformación o uso del suelo natural o construido.

b. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.

c. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías. Esta cesión podrá ser sustituida mediante:

I. La cesión de suelos con destino a espacios libres, dotaciones o viales públicos del suelo urbano que no se encuentren incluidos en unidades de ejecución, mediante el procedimiento de transferencias de aprovechamiento previsto en el artículo 139.1.b. de la LOUA. Estas transferencias de aprovechamiento deberán ser aprobadas por el Ayuntamiento y cumplir los requisitos establecidos en el artículo 62 de la LOUA.

II. Una compensación monetaria sustitutiva de las contempladas en el artículo 64 de la LOUA, con los requisitos y formalidades previstos en dicho artículo.

d. Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido.

3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 2.4 anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.8. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado No Incluido en Unidades de Ejecución.

El régimen del suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución es el siguiente:

a. Los terrenos están legalmente vinculados a la edificación y al destino previsto por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle, así como en su caso afectados al cumplimiento de los deberes pendientes de entre los enumerados en los artículos 2.4. y 2.7. anteriores, según las determinaciones de este Plan General.

A estos efectos, la cesión de la superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del municipio será del diez (10%) por ciento del aprovechamiento objetivo asignado al suelo por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle.

b. Los propietarios de este suelo tienen derecho al noventa (90%) por ciento del aprovechamiento objetivo.

c. A los efectos de la materialización del aprovechamiento concedido por el presente Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, podrá autorizarse la edificación aun cuando la parcela correspondiente no tenga todavía la condición de solar, siempre que se cumplan los siguientes requisitos y dicha parcela cuente con ordenación pormenorizada aprobada suficiente:

I. Asunción expresa y formal por el propietario de los compromisos de proceder a la realización simultánea de la urbanización y la edificación, así como de no ocupar ni utilizar la edificación hasta la total terminación de las obras de urbanización y el efectivo funcionamiento de los servicios urbanísticos correspondientes.

El compromiso de urbanización comprende necesariamente, además de las obras que afecten a la vía o vías a que de frente la parcela, las correspondientes a todas las demás infraestructuras, nuevas o complementarias a las existentes, necesarias para la prestación de los servicios preceptivos, hasta el punto de enlace con las redes, si fuera preciso para la correcta utilización de los servicios públicos.

El compromiso de no ocupación ni utilización el de la consignación de tal condición, con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos se celebren con terceros e impliquen el traslado a éstos de alguna facultad de uso, disfrute o disposición sobre la edificación o parte de ella.

II. Prestación de garantía en cuantía suficiente para cubrir el coste de ejecución de las obras de urbanización comprometidas.

d. Los terrenos obtenidos por el municipio en virtud de cesión obligatoria y gratuita están afectados a los destinos previstos por el planeamiento urbanístico.

Artículo 2.9. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Unidades de Ejecución.

1. En el suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución para las que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4 anterior incluyen:

a. Competir, en la forma determinada en la LOUA y en unión de los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquiera oferta equivalente formulada por no propietario.

b. Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinadas en la LOUA, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta

de la actuación en condiciones libremente acordadas con la adjudicataria de la misma.

- c. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

2. En el suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior, los siguientes:

- a. Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de actuación sea privado.
- b. Solicitar y obtener las licencias, 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.
- c. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
- d. Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones locales al servicio del sector o ámbito de actuación, así como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo por este Plan.
- e. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en el concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.
- f. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.
- g. Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido, incluyendo la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.
- h. Urbanizar o costear la urbanización de los sistemas generales que se establecen en este Plan General.

3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 2.4 anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.10. Régimen del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Unidades de Ejecución.

1. En el suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, que esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento, mientras no cuente con la ordenación pormenorizada, sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente a éstas obras 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 en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

2. El régimen del suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, que no esté sujeto a la aprobación de algún instrumento de planeamiento o que estando sujeto éste haya sido aprobado definitivamente, es el siguiente:

- a. La vigencia de la ordenación detallada determina:
 - I. La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector o ámbito de actuación, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.
 - II. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el apartado 2 del artículo 2.4. y en el apartado 2 del artículo anterior.
 - III. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa (90%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el apartado 2 del artículo 2.4. y en el apartado 2 del artículo anterior, así como a ejercitar los derechos determinados en el apartado 1 del artículo 2.4. y en el apartado 1 del artículo anterior.
 - IV. La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en este Plan General o en el planeamiento que lo desarrolle.
- b. Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:
 - I. La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales,

aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivos, culturales y sociales y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos.

II. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez (10%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en la LOUA, esta cesión podrá sustituirse mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.

III. La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.

c. Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalaciones en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:

I. Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.

II. Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.

III. La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.

IV. Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen el traslado de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.

V. No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

3. En la ordenación de sectores de suelo urbano no consolidado cuya ordenación pormenorizada se desarrollase mediante Plan Parcial, deberán cumplirse las condiciones establecidas en el artículo 17 de la Ley 7/2002

Sección 2ª. Régimen Urbanístico del Suelo Urbanizable.

Artículo 2.11. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbanizable Ordenado.

1. En el suelo urbanizable ordenado para el que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4 anterior incluyen:

- a. Competir, en la forma determinada en la LOUA y en unión de los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquiera oferta equivalente formulada por no propietario.
- b. Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinados en la LOUA, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con la adjudicatario de la misma.
- c. Ceder los terrenos voluntariamente por su valor o, en todo caso, percibir el correspondiente justiprecio, en el caso de no participar en la ejecución de la urbanización.

2. En el suelo urbanizable ordenado, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior, los siguientes:

- a. Promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de actuación sea privado.
- b. Solicitar y obtener las licencias, 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.
- c. Realizar la edificación en las condiciones fijadas por este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle, una vez el suelo tenga la condición de solar, y conservar, y en su caso rehabilitar, la edificación realizada para que mantenga las condiciones requeridas para el otorgamiento de autorización para su ocupación.
- d. Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos destinados por la ordenación urbanística a dotaciones locales al servicio del sector o ámbito de actuación, así como los sistemas generales incluidos o adscritos al mismo por este Plan.
- e. Ceder obligatoria y gratuitamente al Ayuntamiento los terrenos ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en

concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

- f. Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.
- g. Costear, y en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido, incluyendo la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones.
- h. Urbanizar o costear la urbanización de los sistemas generales que se establecen en este Plan General.

3. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 2.4 anterior es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.12. Régimen del Suelo Urbanizable Ordenado.

El régimen del suelo urbanizable ordenado, es el siguiente:

- a. La vigencia de la ordenación detallada determina:
 - I. La vinculación legal de los terrenos al proceso urbanizador y edificatorio del sector, en el marco de la correspondiente unidad de ejecución.
 - II. La afectación legal de los terrenos al cumplimiento en los términos previstos por el sistema de ejecución que se fije al efecto, de la distribución justa de los beneficios y cargas entre los propietarios y de los deberes enumerados en el apartado 2 del artículo 2.4. y en el apartado 2 del artículo anterior.
 - III. El derecho de los propietarios al aprovechamiento urbanístico resultante de la aplicación a las superficies de sus fincas originarias del noventa (90%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto, bajo la condición del cumplimiento de los deberes establecidos en el apartado 2 del artículo 2.4. y en el apartado 2 del artículo anterior, así como a ejercitar los derechos determinados en el apartado 1 del artículo 2.4. y en el apartado 1 del artículo anterior.
 - IV. La afectación legal de los terrenos obtenidos por el municipio, en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto, a los destinos previstos en este Plan General o en el planeamiento que lo desarrolle.
 - V. La afectación de los recursos, sean estos monetarios, de suelo o de aprovechamiento,

obtenidos, en su caso, por el municipio para la urbanización de los sistemas generales a la ejecución real y efectiva de los mismos.

- b. Las cesiones de terrenos a favor del municipio o Administración actuante comprenden:
 - I. La superficie total de los sistemas generales y demás dotaciones correspondientes a viales, aparcamientos, parques y jardines, centros docentes, equipamientos deportivos, culturales y sociales y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos.
 - II. La superficie de suelo con aprovechamiento lucrativo, ya urbanizada, precisa para materializar el diez (10%) por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto. En los supuestos previstos en la LOUA, esta cesión podrá sustituirse mediante resolución motivada, por el abono al municipio de su valor en metálico, tasado en aplicación de las reglas legales pertinentes.
 - III. La superficie de suelo correspondiente a los excedentes de aprovechamiento. Dichos excesos se podrán destinar a compensar a propietarios afectados por sistemas generales y restantes dotaciones, así como a propietarios de terrenos con un aprovechamiento objetivo inferior al susceptible de apropiación en el área de reparto, y podrán sustituirse por otros aprovechamientos de igual valor urbanístico, o por su equivalente económico.
- c. Podrán autorizarse actos de construcción, edificación e instalaciones en parcelas, aun antes de ultimar la urbanización, siempre que se cumplan los siguientes requisitos:
 - I. Firmeza en vía administrativa del instrumento de equidistribución entre los propietarios de la unidad de ejecución de los beneficios y las cargas derivados de la ordenación urbanística, cuando dicha distribución resulte necesaria.
 - II. Aprobación definitiva del proyecto de urbanización de la unidad de ejecución.
 - III. La previsibilidad, apreciada por el municipio en función del estado real de las obras de urbanización, de que al tiempo de la terminación de la edificación la parcela estará dotada con los servicios precisos para que adquiera la condición de solar. Será preceptiva la formalización del aval que garantice suficientemente las obras pendientes de ejecutar.
 - IV. Asunción expresa y formal por el propietario del compromiso de no ocupación ni utilización de la construcción, edificación e instalación hasta la completa terminación de las obras de urbanización y el funcionamiento efectivo de los correspondientes servicios, así como del compromiso de consignación de esta condición con idéntico contenido, en cuantos negocios jurídicos realice con terceros, que impliquen el traslado de facultades de uso, disfrute o disposición sobre la construcción, edificación e instalación o partes de las mismas.
 - V. No podrá concederse licencia municipal de primera ocupación hasta que no estén finalizadas las obras de urbanización.

Artículo 2.13. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. Los planes parciales que desarrollen la ordenación de sectores de suelo urbanizable sectorizado deberán cumplir las condiciones establecidas en el artículo 17 de la Ley 7/2002

2. En el suelo urbanizable sectorizado para el que la Administración actuante no opte por la ejecución pública directa del planeamiento correspondiente, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4 anterior incluyen:

- a. Competir, en la forma determinada en la LOUA y en unión de los restantes propietarios afectados cuando ésta así lo exija, por la adjudicación de la urbanización en régimen de gestión indirecta de la actuación y con derecho de preferencia sobre cualquiera oferta equivalente formulada por no propietario.
- b. Con independencia del ejercicio o no del derecho anterior, participar, en unión con los restantes propietarios afectados y en la forma y condiciones determinados en la LOUA, en el sistema urbanístico determinado para la ejecución de la urbanización, o en la gestión indirecta de la actuación en condiciones libremente acordadas con la adjudicatario de la misma.
- c. 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.

3. En el suelo urbanizable sectorizado, además de los deberes señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior, el de promover su transformación en las condiciones y con los requerimientos exigibles, cuando el sistema de ejecución sea privado.

4. El cumplimiento de los deberes indicados en este artículo y en el artículo 2.4. es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.14. Régimen del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Mientras no cuenten con la ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente a éstas obras 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 en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

Artículo 2.15. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. En el suelo urbanizable no sectorizado los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4. incluyen:

- a. La realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables en función de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.
- b. El de formular al Ayuntamiento la consulta 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 evacuar la consulta, que sólo tendrá alcance informativo y no vinculará a la Administración, será de tres (3) meses, pudiendo entenderse evacuada en sentido negativo por el mero transcurso de dicho plazo máximo.
- c. El de la iniciativa para promover su transformación, mediante su adscripción a la categoría de suelo urbanizable sectorizado o, en su caso ordenado. El ejercicio de este derecho requiere la innovación de este Plan General mediante la aprobación del correspondiente Plan de Sectorización.

2. En el suelo urbanizable no sectorizado los deberes son los señalados en el apartado 2 del artículo 2.4 anterior.

3. El cumplimiento de los deberes es condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos.

Artículo 2.16. Régimen del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

1. Mientras no cuenten con la ordenación pormenorizada, en los terrenos de suelo urbanizable no sectorizado sólo podrán autorizarse las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente a éstas obras 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 en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las

construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

2. Sobre esta clase de suelo podrán autorizarse actuaciones de interés público cuando concurren los supuestos de utilidad pública e interés social. En este caso se estará a lo dispuesto en los artículos 42 y 43 de la LOUA para el desarrollo de estas actuaciones en suelo no urbanizable.

Sección 3ª. Régimen Urbanístico del Suelo No Urbanizable.

Artículo 2.17. Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad del Suelo No Urbanizable.

1. En el suelo no urbanizable, cualquiera que sea la categoría a la que estén adscritos, los derechos previstos en el apartado 1 del artículo 2.4. incluyen:

- a. La realización de los actos precisos para la utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos e instalaciones adecuados y ordinarios, que no supongan ni tengan como consecuencia la transformación de dicho destino, ni de las características de la explotación. Los trabajos e instalaciones que se lleven a cabo en los terrenos quedan sujetos a las limitaciones impuestas por la legislación civil y administrativa aplicables en función de la materia y, cuando consistan en instalaciones u obras, deben realizarse, además de conformidad con la ordenación urbanística aplicable.
- b. En los terrenos adscritos a las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, las facultades anteriores tienen como límite su compatibilidad con el régimen de protección a que estén sujetos.

2. En las categorías de suelo no urbanizable de carácter natural o rural, además de los señalados en el apartado 1.a. anterior, la realización de las obras, edificaciones o instalaciones y el desarrollo de usos y actividades que, no previstas en el apartado 1.a., se legitimen expresamente por los Planes de Ordenación del Territorio, por las normas correspondientes de este Plan General o por Planes Especiales, así como, en su caso, por los instrumentos previstos por la legislación ambiental.

3. En las categorías de suelo no urbanizable de especial protección, además de los señalados en el apartado 1.a. con las limitaciones del 1.b., el derecho reconocido en el apartado anterior, sólo corresponderá cuando así lo atribuya el régimen de protección a que esté sujeto por la legislación sectorial o por la ordenación del territorio que haya determinado la categoría o por la ordenación específica de los mismos en este Plan General.

Artículo 2.18. Régimen del Suelo No Urbanizable.

1. En los terrenos clasificados como suelo no urbanizable que no estén adscritos a categoría alguna de especial protección, pueden realizarse los siguientes actos:

- a. Las obras e instalaciones precisas para el desarrollo de las actividades enumeradas en el artículo 2.18.1.a. anterior, que no estén prohibidas expresamente por la legislación aplicable por razón de la materia, por los Planes de Ordenación del Territorio, por este Plan General o por los Planes Especiales.

En estas categorías de suelo están prohibidas las actuaciones que comporten un riesgo previsible y significativo, directo o indirecto, de inundación, erosión o degradación del suelo. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que las autoricen, que contravengan lo dispuesto en la legislación aplicable por razón de la materia o las determinaciones de este Plan General o de los Planes Especiales.

- b. Las segregaciones, edificaciones, construcciones, obras o instalaciones que, estando expresamente permitidas por este Plan General o los Planes Especiales, sean consecuencia de:

I. El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

II. La necesidad justificada de vivienda unifamiliar aislada, cuando esté vinculada a un destino relacionado con fines agrícolas, forestales o ganaderos.

III. La conservación, rehabilitación o reforma de edificaciones, construcciones o instalaciones existentes.

IV. Las características propias de los ámbitos de Hábitat Rural Diseminado.

V. La ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y los servicios, dotaciones y equipamientos públicos.

Estos actos están sujetos a licencia municipal, previa aprobación, cuando se trate de actos que tengan por objeto viviendas unifamiliares aisladas, del correspondiente Proyecto de Actuación por el procedimiento prescrito en los artículos 42 y 43 de LOUA para las Actuaciones de Interés Público en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable.

Se exceptúan de la regulación anterior, en los términos que resulten del desarrollo reglamentario de la LOUA, aquellas segregaciones de naturaleza rústica cuya finalidad no sea la implantación de usos urbanísticos, y que el municipio declare innecesaria la licencia de parcelación.

- c. Las Actuaciones de Interés Público previa aprobación del correspondiente Plan Especial o Proyecto de Actuación.

2. En el suelo no urbanizable de especial protección sólo podrá llevarse a cabo segregaciones, obras y construcciones o edificaciones e instalaciones previstas y permitidas en las correspondientes normas de este Plan General o por los Planes Especiales, que sean compatibles con el régimen de protección a que esté sometido, estando sujetas a su aprobación y en su caso licencia, de acuerdo con lo regulado en el apartado anterior.

3. En el suelo no urbanizable en el que deban implantarse o por el que deban discurrir infraestructuras y servicios, dotaciones o equipamientos públicos sólo podrán llevarse a cabo las construcciones, obras e instalaciones correspondientes a infraestructuras y servicios públicos y las construcciones, obras e instalaciones en precario y de naturaleza provisional realizadas con materiales fácilmente desmontables y destinadas a usos temporales, que deberán cesar y desmontarse cuando así lo requiera el municipio y sin derecho a indemnización alguna. La eficacia de la licencia correspondiente a éstas obras 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 en los términos que procedan, del carácter precario del uso, las construcciones, obras e instalaciones, y del deber de cese y demolición sin indemnización a requerimiento del municipio.

4. Cuando la ordenación urbanística contenida en el presente Plan General o en los Planes Especiales posibilite llevar a cabo en el suelo no urbanizable actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculadas a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, el propietario podrá materializar éstos en las condiciones determinadas por dicha ordenación y por la aprobación del pertinente Plan Especial o Proyecto de Actuación y, en su caso, licencia. Estos actos tendrán una duración limitada, aunque renovable, no inferior en ningún caso al tiempo que sea indispensable para la amortización de la inversión que requiera su materialización. El propietario deberá asegurar la prestación de garantía por cuantía del diez (10%) por ciento de dicho importe para cubrir los gastos que puedan derivarse de incumplimientos e infracciones, así como los resultantes, en su caso, de las labores de restitución de los terrenos.

5. Con la finalidad de que se produzca la necesaria compensación por el uso y aprovechamiento de carácter excepcional del suelo no urbanizable que conllevarían las actuaciones permitidas en el apartado anterior, se aplicará la prestación compensatoria establecida por el apartado 5 del artículo 52 de la LOUA, que se destinará al Patrimonio Municipal del Suelo.

Esta prestación compensatoria gravará los actos de edificación, construcción, obras o instalaciones no vinculados a la explotación agrícola, pecuaria, forestal o análoga, en suelos que tengan el régimen del no urbanizable.

Estarán obligadas al pago de esta prestación las personas físicas o jurídicas que promuevan los actos enumerados en el párrafo anterior. Se devengará con ocasión del otorgamiento de la licencia con una cuantía de hasta el diez (10 %) por ciento del importe total de la inversión a realizar para su implantación efectiva, excluida la correspondiente a la maquinaria y equipos. El presente Plan General modula el porcentaje máximo anterior según el tipo de actividad y las condiciones de implantación.

Los actos realizados por las Administraciones públicas en ejercicio de sus respectivas competencias están exentos de la prestación compensatoria en suelo no urbanizable.

Capítulo III. Alteraciones en la Adscripción del Régimen Urbanístico de las Distintas Clases de Suelo y del Contenido Urbanístico Legal del Derecho de Propiedad en atención al Desarrollo y Ejecución del Presente Plan.

Artículo 2.19. De Carácter General.

1. De acuerdo con lo previsto en la LOUA, la entrada en vigor del planeamiento de desarrollo necesario según lo establecido en dicha Ley y en el presente Plan, así como la ejecución del mismo, conllevan en algunos supuestos el cambio del contenido legal del derecho de propiedad y de adscripción de los terrenos al Régimen Urbanístico del Suelo.

2. En los artículos siguientes se pormenorizan los supuestos en que se producen tales cambios.

Artículo 2.20. Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes de Ordenación del Territorio que Conllevan la Delimitación de Nuevos Suelos No Urbanizables Protegidos.

La entrada en vigor de Planes de Ordenación del Territorio cuyas determinaciones establezcan la protección de suelos no urbanizables no protegidos con anterioridad, conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos afectados por dichas determinaciones correspondientes al suelo no urbanizable no adscrito a categoría de protección alguna a los correspondientes al suelo no urbanizable de especial protección.

Artículo 2.21. Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes Especiales de Ordenación o Protección en el Suelo No Urbanizable.

1. La entrada en vigor de Planes Especiales de los previstos en los apartados 1.a), 1.e) y 1.f) del artículo 14 de la LOUA, cuyas determinaciones establezcan la protección de suelos no urbanizables no protegidos por este Plan General, conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos afectados por dichas determinaciones correspondientes al suelo no urbanizable no adscrito a categoría de protección alguna a los correspondientes al suelo no urbanizable de especial protección.

2. La entrada en vigor de Planes Especiales de los indicados en el apartado anterior, cuyas determinaciones establezcan el cese de la protección de suelos no urbanizables especialmente protegidos por este Plan General, conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos afectados por dichas determinaciones correspondientes al suelo no urbanizable especialmente protegido a los correspondientes al suelo no urbanizable no adscrito a categoría de protección alguna.

Artículo 2.22. Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes de Sectorización.

1. La entrada en vigor de un Plan de Sectorización sin ordenación pormenorizada de los previstos en el artículo 12 de la LOUA conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos comprendidos en su ámbito de los correspondientes al suelo urbanizable no sectorizado a los correspondientes al suelo urbanizable sectorizado.

2. La entrada en vigor de un Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada de los previstos en el artículo 12 de la LOUA conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos comprendidos en su ámbito de los correspondientes al suelo urbanizable no sectorizado a los correspondientes al suelo urbanizable ordenado.

Artículo 2.23. Cambios Derivados de la Entrada en Vigor de Planes Parciales.

La entrada en vigor de un Plan Parcial de Ordenación de los contemplados en el artículo 13 de LOUA conllevará sin mayores trámites el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos comprendidos en su ámbito de los correspondientes al suelo urbanizable sectorizado a los correspondientes al suelo urbanizable ordenado.

Artículo 2.24. Cambios Derivados de la Ejecución del Planeamiento.

La entrada en vigor del planeamiento necesario en cada caso y el cumplimiento de los deberes de cesión, equidistribución y urbanización, a que hubiera lugar, así como de cualquier otro deber que hubiera sido establecido por este Plan General o el planeamiento que lo desarrolle o compromiso que hubiera sido acordado entre el municipio y los promotores de la actuación conllevará el cambio del régimen urbanístico y del contenido legal del derecho de propiedad de los terrenos comprendidos en la unidad de ejecución de que se trate a los correspondientes al suelo urbano consolidado.

TÍTULO III. INTERVENCIÓN EN EL MERCADO DEL SUELO Y LA EDIFICACIÓN.

Capítulo I. Disposiciones Generales.

Artículo 3.1. Criterios Generales.

1. De acuerdo con los apartados 1.e) y 2.e) del artículo 3 y el apartado C) del artículo 9 de la LOUA, el

presente Plan General tiene como objeto, entre otros, la formalización de una política de intervención en el mercado del suelo y de la edificación, que garantice la disponibilidad de suelo para usos urbanísticos, evitando la especulación del suelo y especialmente facilitando el acceso de la población a una vivienda digna mediante el fomento de la promoción de viviendas de carácter social.

2. El presente Plan General entiende que por las propias características de variabilidad en el tiempo de las condiciones del mercado del suelo y la edificación, la definición de una política de intervención sobre el mismo no puede tener un carácter cerrado y finalista, sino programático e instrumental, que permita su adaptación a las distintas demandas y circunstancias que se produzcan durante su vigencia.

3. En atención a lo anterior, la presente Adaptación del Plan General establece las medidas necesarias para propiciar la intervención municipal en el mercado del suelo y la edificación, así como los instrumentos urbanísticos locales para su consecución.

Artículo 3.2. Objetivos Generales de la Intervención Municipal en el Mercado del Suelo y la Edificación.

1. El presente Plan General establece los siguientes objetivos generales para la intervención municipal en el mercado del suelo:

- a. Garantizar la existencia de suelo clasificado y articulado urbanísticamente suficiente para el crecimiento urbano a corto y medio plazo.
- b. Garantizar la existencia de suelo calificado para la localización de nuevas actividades productivas a precios ajustados a la capacidad económica de dichas actividades.
- c. Garantizar la existencia de suelo residencial en el mercado, adecuado a los distintos tipos de promoción.
- d. Facilitar la obtención de suelo residencial de propiedad pública para satisfacer las necesidades de los usuarios excluidos del mercado.

2. El presente Plan General establece los siguientes objetivos generales para la intervención municipal en el mercado de la edificación:

- a. Facilitar el acceso de promotores públicos, cooperativas y promotores privados al suelo urbanizado para la construcción de viviendas de protección oficial.
- b. Facilitar a promotores públicos el suelo necesario para la construcción de viviendas de promoción pública.
- c. Garantizar la existencia de suelo calificado para la construcción de viviendas de protección local u otros tipos de promoción a precio tasado.

- d. Impedir las transacciones especulativas con viviendas o edificaciones que hayan sido objeto de algún tipo de protección pública.

Artículo 3.3. Instrumentos de Intervención en el Mercado del Suelo y la Edificación.

Para la consecución de los objetivos anteriores, este Plan General y la actividad urbanística municipal, de conformidad con lo establecido en la LOUA, utilizarán los siguientes instrumentos, con el desarrollo que de los mismos se hace en los capítulos siguientes:

- a. El Patrimonio Municipal de Suelo y los instrumentos para su gestión, ampliación, mantenimiento y control.
- b. La calificación de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.
- c. El Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Capítulo II. La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

Sección 1ª. Disposiciones Generales.

Artículo 3.4. Criterios Generales.

1. En cumplimiento del artículo 10 de la LOUA y de los objetivos generales fijados en el artículo 3.2. anterior sobre intervención municipal en el mercado del suelo y la edificación, el presente Plan establece, directamente o a través del planeamiento que lo desarrolle, la calificación del suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

2. Las disposiciones relativas a la calificación del suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en el presente Plan, tiene por finalidad última garantizar la puesta en el mercado de una cantidad suficiente de viviendas económicamente accesibles, para satisfacer las demandas de los ciudadanos en las condiciones establecidas en las respectivas reglamentaciones, y distribuidas espacialmente para evitar la fragmentación y la exclusión social.

3. Las disposiciones relativas a los coeficientes de uso y tipología ligados a las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública y resto de disposiciones concordantes, tienen como finalidad garantizar la equidistribución en los distintos ámbitos espaciales de las cargas derivadas de su calificación por este Plan General o por el planeamiento que lo desarrolle.

Artículo 3.5. Compatibilidad de los Distintos Tipos de Actuaciones de Vivienda Protegida.

En el suelo que el presente Plan califique o precalifique para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública podrán edificarse cualquiera de los tipos de actuaciones de viviendas protegidas previstas por los Planes de Vivienda y Suelo vigentes en el momento de la solicitud de la correspondiente licencia de edificación.

Sección 2ª. La Calificación para Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública en la Adaptación de este Plan General.

Artículo 3.6. Determinaciones de la Adaptación de este Plan General en Relación a la Precalificación para Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

1. La presente Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística determina para el suelo urbanizable sectorizado el porcentaje o número absoluto de las viviendas, y en su caso de la edificabilidad que los instrumentos de planeamiento de ordenación pormenorizada que se formulen en su desarrollo, deberán calificar para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública en sus respectivos ámbitos.

2. A tal efecto, el coeficiente de VPO para convertir el aprovechamiento actual en la nueva edificabilidad residencial se fija en 0,799.

Artículo 3.7. Determinaciones de la Adaptación de este Plan General en Relación a la Calificación para Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

1. La presente Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística determina para los sectores de suelo urbanizable la cantidad y edificabilidad de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública.

Sección 3ª. La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en los Planes de Sectorización y el Planeamiento de Desarrollo.

Artículo 3.8. La Calificación de Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública en los Planes de Sectorización.

Los Planes de Sectorización que califiquen global o pormenorizadamente suelo residencial con destino preferente a primera vivienda, deberán contener determinaciones que garanticen suelo suficiente para viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, en función de las condiciones fijadas por la legislación vigente y las condiciones del mercado del suelo y la edificación en el momento de su formulación.

Artículo 3.9. La Calificación de Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en el Planeamiento de Desarrollo.

1. Los Planes Parciales o Especiales que desarrollen el presente Plan General y los Planes Parciales que desarrollen Planes de Sectorización, entre cuyas determinaciones se encuentre la calificación de suelo con destino a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, deberán establecer la calificación pormenorizada del mismo, señalando las parcelas que queden afectadas.

2. Con independencia de las determinaciones que este Plan General o los Planes de Sectorización pudieran contener sobre la calificación de suelo para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, el planeamiento de desarrollo podrá establecer dicha calificación de forma complementaria o como nueva determinación.

Sección 4ª. De la Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología Para las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en el Cálculo del Aprovechamiento.

Artículo 3.10. Criterios Generales.

1. 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 Adaptación de este Plan General 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 pudieran derivarse.

2. La calificación de suelo con destino a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública dará lugar a la aplicación de coeficientes de uso y tipología específicos, en los términos y con la repercusión espacial prevista en este Título.

3. Los coeficientes de uso y tipología aplicables no podrán contradecir los establecidos en el planeamiento jerárquicamente superior, aún cuando sí podrán adecuarlos en función de:

- a. Las características concretas de las tipologías utilizadas.
- a. La ubicación espacial de las tipologías.
- c. La evolución global que desde la entrada en vigor del planeamiento jerárquicamente superior hayan tenido los precios de la edificación, de la urbanización, del suelo y de la construcción.

4. A los efectos del apartado anterior se considerarán los Planes de Sectorización de igual jerarquía que la presente Adaptación de este Plan General, por lo que podrán determinar libremente los coeficientes de uso y tipología aplicables a los distintos tipos y clases de viviendas protegidas, en función de las circunstancias del mercado del suelo y la vivienda en el momento de su formulación.

Artículo 3.11. De la Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología Para las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en la Adaptación de este Plan General.

1. La Adaptación de este Plan General considera para el cálculo del Aprovechamiento Medio de las distintas áreas de reparto del suelo urbano no consolidado, del suelo urbanizable ordenado y del suelo urbanizable sectorizado, los coeficientes de uso y tipología para las viviendas, calificadas o precalificadas por el mismo, sujetas a algún régimen de protección pública.

2. La aplicación de los coeficientes indicados concluye el proceso de equidistribución de la carga derivada de la calificación o precalificación del suelo para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública. En consecuencia, la adscripción por el planeamiento de desarrollo del suelo reservado o su destino efectivo a una clase concreta de viviendas sujetas a protección no supondrán alteración del aprovechamiento medio del área de reparto o del sector o área de planeamiento ni del aprovechamiento global asignado por este Plan General para los mismos.

Artículo 3.12. De la Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología Para las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en Planes de Sectorización.

Los Planes de Sectorización que se formulen aplicarán el coeficiente señalado en el artículo anterior y con los mismos efectos en él establecidos sobre la equidistribución.

Artículo 3.13. De la Aplicación de los Coeficientes de Uso y Tipología Para las Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública en el Planeamiento de Desarrollo.

1. La distribución del tipo y clase de las viviendas protegidas, cuando ésta no estuviera recogida en el planeamiento jerárquicamente superior, su calificación cuando no estuvieran previstas, o la ampliación de la edificabilidad a ellas destinada, obligará a la aplicación de los coeficientes de uso y tipología para el cálculo del aprovechamiento medio propio del sector o área de planeamiento previsto en el artículo 61.5 de la LOUA.

2. Los coeficientes de uso y tipología se fijarán de conformidad con los criterios establecidos en el apartado 3.c) del artículo 3.23 anterior.

3. En ningún caso la aplicación de los coeficientes de uso y tipología para las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública a la calificación pormenorizada resultante de la ordenación del planeamiento de desarrollo, modificará el aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente o la distribución de aprovechamientos entre los sectores o áreas de planeamiento o ejecución que la constituyan.

Sección 5ª. Medidas de Control del Cumplimiento de la Calificación de Suelo Para Viviendas Sometidas a Algún Régimen de Protección Pública.

Artículo 3.14. Vinculación de la Calificación de Parcelas Destinadas a Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

1. La concesión de las 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 presentado, conforme la normativa que le resulte de aplicación.

2. La concesión de las licencias de primera ocupación para las parcelas destinadas por el planeamiento a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, exigirá la previa Calificación Definitiva de las obras realizadas, conforme a la normativa que le resulte de aplicación.

Artículo 3.15. Descalificación del Suelo Destinado a Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

1. La descalificación de un suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública, sólo podrá realizarse en las siguientes condiciones:

- a. Si el suelo estuviera calificado directamente por este Plan General, por Planes de Sectorización, o en desarrollo de las determinaciones establecidas por cualquiera de los dos, mediante modificación de planeamiento con nivel de Plan Parcial o Plan Especial, siempre que dentro del mismo sector o área de planeamiento se adopten las medidas compensatorias precisas para cumplir las determinaciones establecidas por este Plan General o por los Planes de Sectorización.
- b. Si el suelo estuviera calificado directamente por este Plan General, por Planes de Sectorización, o en desarrollo de las determinaciones establecidas por cualquiera de los dos, mediante modificación de este Plan General o del Plan de Sectorización correspondiente, cuando las nuevas determinaciones supongan la disminución de la proporción de viviendas protegidas o las medidas compensatorias para cumplir los objetivos del planeamiento aprobado afecten a suelos exteriores al sector o área de planeamiento.
- c. Si el suelo hubiera sido calificado para viviendas sujetas a algún régimen de protección pública como determinación propia del planeamiento de desarrollo, y no afectara a ninguna otra determinación del planeamiento jerárquicamente superior, mediante modificación de planeamiento con nivel de Plan Parcial o Plan Especial, aun cuando no se previeran medidas compensatorias a la descalificación.

2. El Ayuntamiento podrá denegar la aprobación de las indicadas modificaciones de planeamiento, en función de su política de viviendas o del grado de ejecución del planeamiento.

3. La descalificación del suelo destinado a la construcción de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública obligará a la modificación del Proyecto de Reparcelación correspondiente, a fin de producir una nueva equidistribución entre los propietarios afectados.

4. En ningún caso podrá modificarse la calificación de suelo destinado a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública cuando se haya producido la disolución de la Junta de Compensación o concluido la liquidación final en el sistema de Cooperación.

5. De estar construidas las viviendas sujetas a protección y no poder obtener la correspondiente Calificación Definitiva por causas imputables al promotor de las mismas, el Ayuntamiento podrá acordar su expropiación o su venta forzosa por declaración de incumplimiento de las obligaciones urbanísticas.

Artículo 3.16. Plazos de Edificación del Suelo Calificado Para Viviendas Sujetas a Algún Régimen de Protección Pública.

1. Los Planes de Sectorización cuando contengan la ordenación pormenorizada y el planeamiento de desarrollo establecerán:

- a. Preferentemente, una distribución proporcional de las viviendas sujetas a algún régimen de protección pública entre las distintas fases o unidades de ejecución que supongan una programación temporal diferenciada.
- b. Además de las previsiones de programación para la equidistribución y la urbanización que correspondan, plazos específicos para la solicitud de las licencias urbanísticas de las parcelas calificadas para la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

2. En el supuesto de incumplimiento del plazo señalado anteriormente, el Ayuntamiento iniciará las actuaciones sancionadoras de manera preferente.

TÍTULO IV. LOS SISTEMAS GENERALES.

Capítulo I. Disposiciones Generales.

Artículo 4.1. Definición y Clases.

1. Constituyen los sistemas generales el conjunto de suelos, construcciones, edificaciones e instalaciones, de destino dotacional público, así señalados por **la Adaptación de este Plan General**

por constituir la estructura de articulación territorial y urbana, que asegura la racionalidad y coherencia del desarrollo urbanístico y garantiza la calidad y funcionalidad de los principales espacios de uso colectivo.

2. **La Adaptación de este Plan General**, en función de sus objetivos, diferencia las siguientes clases de sistemas generales:

- a. Sistema General de Comunicaciones.
- b. Sistema General de Espacios Libres.
- c. Sistema General de Equipamientos.
- d. Sistema General de Infraestructuras.

Artículo 4.2. Sistemas Generales y Sistemas Locales.

1. El Plan General, en sus contenidos de ordenación pormenorizada y en el planeamiento que lo desarrolle, complementará la estructura de articulación territorial y urbana definida por los sistemas generales, mediante el señalamiento y definición en los ámbitos espaciales que correspondan de los sistemas locales.

2. La localización y definición de las características de los sistemas locales establecida en este Plan General atiende a los siguientes criterios:

- a. Potenciar y proteger la funcionalidad de los sistemas generales.
- b. Complementar los niveles de servicio ofrecidos por los sistemas generales.
- c. Facilitar el acceso de los usuarios a los sistemas generales.

Artículo 4.3. Titularidad y Régimen Urbanístico de los Sistemas Generales.

1. Los Sistemas Generales son de titularidad pública, con la excepción que se establece más adelante.

2. Los terrenos destinados a estos sistemas deberán adscribirse al dominio público y estarán afectos

al uso o servicio que determina la presente Adaptación del Plan General.

3. Los terrenos afectados por sistemas generales que a la entrada en vigor de la presente Adaptación del Plan sean de titularidad privada, deberán pasar mediante su adquisición, expropiación o cesión a la titularidad municipal o de la Administración titular del servicio, de conformidad con lo dispuesto en la LOUA y en el presente Plan.

4. Los terrenos de titularidad pública calificados por la presente Adaptación del Plan como sistemas generales, cuyo uso no coincida con el previsto, deberán transmitirse al municipio o Administración titular del servicio, con arreglo a la normativa aplicable.

Artículo 4.4. Tipos de Sistemas Generales.

1. En atención al ámbito preferente de servicio de los sistemas generales, éstos podrán ser de los siguientes tipos:

- a. Sistemas Generales de Interés Singular.
- b. Sistemas Generales de Interés Municipal.

Artículo 4.5. Sistemas Generales de Interés Singular.

1. Se consideran Sistemas Generales de Interés Singular a aquéllos que forman parte de redes funcionales y de servicios cuya planificación, programación, diseño, construcción y gestión tienen ámbito comarcal, provincial, regional o estatal, sin perjuicio de su compatibilización con las características locales o de la cooperación municipal en cualquiera de las actividades antes señaladas.

2. La adquisición del suelo, la ejecución y la gestión de los Sistemas Generales de Interés Singular corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que aquélla y el Municipio pudieran suscribir.

3. La presente Adaptación considera como Sistema General de Interés Singular el Hospital Comarcal de San Juan de la Cruz y la Academia de la Guardia Civil.

Artículo 4.6. Sistemas Generales de Interés Municipal.

1. Se consideran Sistemas Generales de Interés Municipal a aquéllos que, formando parte de la estructura de articulación territorial y/o urbana, su funcionalidad y ámbito de servicio es

preferentemente el municipio o sus núcleos urbanos principales, sin perjuicio que, en función de su clase, pueda asumir funciones supramunicipales o existir más de uno de características similares en el municipio o en un núcleo urbano.

2. Con carácter general, la adquisición del suelo de los Sistemas Generales de Interés Municipal corresponde al Ayuntamiento mediante los instrumentos previstos por la LOUA.

3. La ejecución y gestión de los Sistemas Generales de Interés Municipal, según su clase y características, corresponde a la Administración que tenga asignada la competencia, sin perjuicio de los acuerdos o Convenios Interadministrativos de Colaboración que pudieran suscribirse.

4. El Municipio podrá utilizar los instrumentos previstos en la LOUA, en los términos que se establecen en el presente Plan General, para sufragar los costes de ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal de su competencia, en condiciones que garanticen la justa distribución de los mismos entre los directamente beneficiados por la actividad urbanística.

Artículo 4.7. Clasificación del Suelo y Adscripción de los Sistemas Generales.

La presente Adaptación del Plan General no establece clasificación del suelo para los sistemas generales, excepto cuando explícitamente se indique lo contrario, sin perjuicio de adscribir a alguna clase de suelo los que hayan de adquirirse a los efectos de su valoración y/o obtención.

Artículo 4.8. Desarrollo de los Sistemas Generales.

1. La ordenación y regulación de los sistemas generales se establece por la presente Adaptación del Plan General. Sin perjuicio de lo anterior, podrán formularse Planes Especiales de los previstos en el apartado 1.a) del artículo 14 de la LOUA, para definir, desarrollar, ajustar y detallar la ordenación y regulación antes indicada, con independencia de que su redacción estuviera o no prevista.

2. Los Planes Especiales antes definidos podrán ajustar las determinaciones de la presente Adaptación del Plan General, sin necesidad de su innovación, cuando dichos ajustes no conlleven alteraciones funcionales de la estructura de articulación territorial y urbana o cambios en la clasificación del suelo.

3. La ejecución de los sistemas generales se realizará mediante proyectos de obras.

4. Los proyectos que desarrollen Sistemas Generales de Interés **Singular**, podrán ajustar las determinaciones de la presente Adaptación del Plan General, sin necesidad de su innovación, cuando dichos ajustes no conlleven alteraciones funcionales de la estructura de articulación territorial y urbana o cambios en la clasificación del suelo.

Capítulo II. Regulación de las Clases de Sistemas Generales.

Sección 1ª. Sistema General de Comunicaciones.

Artículo 4.9. Composición del Sistema General de Comunicaciones.

1. El Sistema General de Comunicaciones está constituido por el suelo, las instalaciones, las construcciones y las infraestructuras fijas destinadas a permitir el desplazamiento de las personas, los vehículos y las mercancías.

2. El Sistema General de Comunicaciones del presente Plan General está integrado por los siguientes subsistemas:

- a. Carreteras y Otras Vías Territoriales.
- b. Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales.
- c. Sistema Ferroviario

Artículo 4.10. Composición y Regulación del Subsistema de Carreteras y Otras Vías de Importancia Territorial.

1. El subsistema de Carreteras y Otras Vías de Importancia Territorial está compuesto por los elementos y tramos viarios que se señalan como tales en los planos de Ordenación Estructural Territorial y de Ordenación Estructural de los Núcleos Urbanos, por formar parte de las redes supramunicipales de carreteras, garantizar la interconexión viaria del municipio con el resto del territorio, así como, también, la interconexión entre los distintos núcleos urbanos y de éstos con las redes de carreteras.

2. Las infraestructuras y suelos de este subsistema se regularán por lo establecido en la Ley 25/1988, de Carreteras y la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía.

3. Se incluyen las siguientes carreteras:

Red de Carreteras

Estatales	A-32 Linares-Albacete
Autonómicas	A-316 Estepa-Úbeda
	A-301 La Carolina-Úbeda
	A-401 Úbeda-Moreda-Iznalloz
	A-315 Torreperogil-Baza
	A-6103 Úbeda-Sabiote

	A-6104 Úbeda-Jimena
	A-6105 Peal de Becerro- A-401
Provinciales	JA-5104 Úbeda-Santa Eulalia
	JA-5105 Úbeda-La Torre del Obispo
	JA-5106 Enlace entre A-6105 y A-322 (Jódar a Cazorra)
	JA-7103 Úbeda-Navas de San Juan
	JA-6107 Puente de La Cerrada-San Miguel
	JA-6108 Puente de La Cerrada- Santo Tomé

Artículo 4.11. Composición y Regulación del Subsistema de Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales.

1. El subsistema de Tramos Urbanos de Carreteras, Travesías y Vías Urbanas Principales está compuesto por los elementos y tramos viarios que se señalan como tales en el plano de Movilidad del núcleo urbano, por formar parte de la red viaria que garantiza la accesibilidad a las distintas zonas urbanas y al resto de suelos, instalaciones o construcciones de la estructura de articulación territorial, la racionalidad del desarrollo urbanístico y la libre movilidad de los ciudadanos.
2. Las infraestructuras y suelos de los Tramos Urbanos de Carreteras y las Travesías se regularán por lo establecido en la Ley 25/1988, de Carreteras y la Ley 8/2001, de Carreteras de Andalucía y supletoriamente por lo establecido en el apartado siguiente.
3. Las infraestructuras y suelos de las Vías Urbanas Principales se regularán por la normativa estatal sobre tráfico, circulación de vehículos y seguridad vial.

Artículo 4.12. Composición y Regulación del Subsistema Ferroviario.

1. El subsistema Ferroviario está compuesto por los suelos, instalaciones, construcciones e infraestructuras que se señalan como tales en el plano de Ordenación Estructural del Territorio, por estar al servicio de la funcionalidad de los ferrocarriles como modo de transporte de personas y mercancías.
2. Las infraestructuras y suelos de este subsistema se regularán por lo establecido en la Ley 39/2003, de 17 de Noviembre, del Sector Ferroviario. El R.D. 2387/2004, de 30 de diciembre, Reglamento del Sector Ferroviario y Orden FOM/2230/2005, de 6 de julio.
3. En el plano de Ordenación Estructural del Territorio se recoge la red ferroviaria de Interés General del Estado: línea convencional Moreda-Linares/Baeza/Úbeda, así como la Estación de Jódar-Úbeda.

Sección 2ª. Sistema General de Espacios Libres.

Artículo 4.13. Composición del Sistema General de Espacios Libres.

1. El Sistema General de Espacios Libres está compuesto por los terrenos y las instalaciones destinados al esparcimiento, reposo, recreo y salubridad de la población, a facilitar la integración de las áreas urbanas en el soporte territorial, a garantizar la compatibilidad ambiental entre los distintos usos del suelo, y a mejorar las condiciones estéticas de la ciudad.
2. El Sistema General de Espacios Libres de la presente Adaptación del Plan General está integrado por los parques Urbanos.
3. Forman parte del Sistema General de Espacios Libres como Parques Urbanos los espacios de uso y dominio públicos básicamente no edificados, arbolados, ajardinados y en general acondicionados para la estancia y el paseo y que se señalan como tales en los planos de Ordenación Estructural de los Núcleos Urbanos.

SGEL-1 Parque Norte

SGEL-2 Parque Los Cerros

SGEL-3 Parque Vandelvira

SGEL-4 Parque Eras del Alcázar

SGEL-5 Parque El Comendador

SGEL-6 Ferial

SGEL-7 Parque Camino de La Alameda

2. En los Parques Urbanos no se permitirán más construcciones o instalaciones permanentes y cubiertas que las siguientes:

- a. Las destinadas al propio mantenimiento.
- b. Las destinadas a aseos públicos.
- c. Las destinadas a Kioscos con uso de bar o cafetería, con una superficie cubierta y cerrada inferior a los quince (15) metros cuadrados y una altura de una (1) planta, o a la venta de prensa, chucherías, refrescos, helados o similares con una superficie cubierta y cerrada inferior a los cinco (5) metros cuadrados y una altura de una (1) planta.

Sección 3ª. Sistema de Vías Pecuarias.

Artículo 4.14. Composición del Sistema de Vías Pecuarias.

1. El Sistema de Vías Pecuarias está compuesto por los terrenos de uso y dominio público afectos a la red de Vías Pecuarias y que se señalan como tales en el Plano de Ordenación Estructural del Territorio.

2. El suelo del Sistema de Vías Pecuarias tiene la consideración de Dominio Público de la Junta de Andalucía.

3. Componen el sistema general de vías pecuarias los siguientes elementos:

Vías Pecuarias	Anchura Legal
1 Cañada Real del Paso.	75,22
2 Cordel del Camino de Cabra.	37,61
3 Cordel del Príncipe.	37,61
4 Cordel del Puente de los Aceiteros.	37,61
5 Vereda del Camino de Granada.	20,89
6 Vereda del Puente de la Reina.	20,89
7 Vereda del Camino de Villacarrillo.	20,89
8 Vereda del Camino de Santo Tomé.	20,89
9 Colada de los Ibreños.	10
10 Colada del Puente de Mazuecos.	10
11 Colada del Camino del Regajo.	10
12 Colada de San Bartolomé.	10
13 Colada del Carril.	10
Descansadero en la cañada de El Paso	
Descansadero "El Anchuraón"	

Artículo 4.15. Clasificación del Suelo del Sistema de Vías Pecuarias.

En aplicación del artículo 39 del Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía, los terrenos del Sistema de Vías Pecuarias tienen la clasificación de suelo no urbanizable de especial protección, no existiendo tramos para los que se proponga su desclasificación.

Artículo 4.16. Regulación del Sistema de Vías Pecuarias.

1. La presente Adaptación del Plan General, con la finalidad de compatibilizar la permanencia, continuidad y coherencia de la red de Vías Pecuarias con la ordenación urbanística, no prevé la desafectación, modificación ni sustitución de ningún tramo de la citada red de Vías Pecuarias.

2. En su caso, las actuaciones administrativas relativas a la desafectación, modificación o sustitución de Vías Pecuarias se realizarán conforme a lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

3. Los usos de los terrenos del Sistema de Vías Pecuarias se regularán por lo establecido en la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias y en el Decreto 155/1998, de 21 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

4. Las características detalladas relativas a la anchura, el trazado, la superficie u otras condiciones morfológicas del Sistema de Vías Pecuarias, serán las que en cada caso determine el Departamento de la Administración Autonómica que tenga asignada la competencia.

Sección 4ª. Sistema General de Equipamientos.

Artículo 4.17. Composición del Sistema General de Equipamientos.

1. El Sistema General de Equipamientos está compuesto por los terrenos, las construcciones, las instalaciones y las infraestructuras destinados a posibilitar la prestación de los servicios públicos a los ciudadanos y que se señalan como tales en los planos de Ordenación Estructural del Territorio y de Ordenación Estructural de los Núcleos Urbanos.

2. El Sistema General de Equipamientos de la presente Adaptación del Plan General está integrado por los siguientes usos:

- a. Educativo, que abarca la formación intelectual de las personas mediante la enseñanza dentro de cualquier nivel reglado, las enseñanzas no regladas y la investigación, así como el alojamiento o residencia de estudiantes o profesores, cuando dicho servicio se prevea entre las prestaciones del centro.
- b. Deportivo, que comprende la práctica de actividades deportivas y el desarrollo de la cultura física.
- c. Servicios de Interés Público y Social, que a su vez comprende los siguientes usos:
 - I. Sanitario, consistente en la prestación de asistencia médica y servicios quirúrgicos, en régimen ambulatorio o con hospitalización.
 - II. Socioasistencial, que comprende la prestación de asistencia especializada, no específicamente sanitaria, a los ciudadanos, mediante los servicios sociales.

III. Cultural, consistente en la conservación, creación y transmisión de los conocimientos y la estética en centros especializados, tales como bibliotecas, museos, casas de cultura, teatros, ...etc.

IV. Administrativo Público, mediante el que se desarrollan las tareas de gestión de los asuntos del Estado en todos sus niveles territoriales y se atiende a los ciudadanos.

V. Servicios Urbanos, que integran los servicios de salvaguarda a las personas y a los bienes (bomberos, policía, protección civil y similares), de mantenimiento de los espacios públicos (cantones de limpieza y similares) y, en general, de satisfacción de las necesidades causadas por la convivencia en el medio urbano de carácter público.

VI. Abastos, consistente en el aprovisionamiento y control de productos de alimentación y otros de carácter básico para la población.

- d. Cementerio, mediante el que se proporciona la inhumación o incineración de los restos humanos.
- e. Dotacional General, que comprende cualquiera de los incluidos en los apartados a), b) y c) anteriores y además, cualquier otro servicio público o instalación necesaria, directa o indirectamente, para la prestación de dichos servicios.

3. Los sistemas generales de equipamientos definidos en la presente adaptación quedan reflejados en el plano de Ordenación Estructural del núcleo de Úbeda y son los siguientes:

SGEQ-Deportivo

- 1 Polideportivo Municipal San Miguel
 - 2 Complejo Polideportivo Municipal El Viejo
-

SGEQ-Educativo

- 1 I.E.S. Los Cerros
 - 2 I.E.S. San Juan de la Cruz
 - 3 I.E.S. Fco. de Los Cobos
 - 4 UNED Palacio Fco. De Los Cobos
 - 5 UNED C/ Gradass
 - 6 Escuela de Artes y Oficios Casa de Las Torres
 - 7 Conservatorio Elemental de Música M^a de Molina
 - 8 CE Especial Antonio Machado
-

SGEQ-SIPS

- 1 Hospital Comarcal San Juan de La Cruz (SG de Interés Singular)
 - 2 Centro de Salud
 - 3 Centro Atención a Mayores Avda. de Linares
 - 4 Bomberos y Protección Civil
 - 5 Hospital de Santiago
 - 6 Plaza de Toros
 - 7 Degación de Hacienda
 - 8 Oficina de Correos
 - 9 Mercado de Abastos
 - 10 Ayuntamiento-Urbanismo
 - 11 Policía Local
 - 12 Centro de Turismo Rural Palacio Marqués de Contadero
 - 13 Ayuntamiento Palacio Vázquez de Molina
 - 14 Comisaría Policía
 - 15 Juzgados
 - 16 Taller Ocupacional Antiguo Matadero
 - 17 MercaÚbeda
 - 18 Cementerio Municipal San Ginés
-

SGEQ-Comunicaciones

- 1 Estación de Autobuses

Artículo 4.18. Compatibilidad de Otros Usos en el Sistema General de Equipamientos.

En los terrenos calificados como Sistema General de Equipamientos por la presente Adaptación del Plan General se podrán disponer, además de los directamente determinados, cualquier otro que coadyuve a los fines dotacionales previstos hasta un máximo del quince (15%) por ciento de la superficie construida, con limitación en el uso residencial, que solamente podrá disponerse para la vivienda familiar de quien custodie la instalación o para los funcionarios transeúntes, cuando así este previsto por la Administración titular del servicio, o para residencia comunitaria de los agentes del servicio.

Artículo 4.19. Sustitución de Usos del Sistema General de Equipamientos.

1. Ningún uso del Sistema General de Equipamientos podrá ser sustituido sin mediar informe técnico en el que quede debidamente justificado que dicho uso de equipamiento no responde a necesidades reales o que éstas quedan satisfechas por otro medio.
2. El cambio entre usos englobados en los Servicios de Interés Público y Social, no se considerará sustitución a los efectos del apartado anterior.
3. El cambio entre usos de equipamientos en las parcelas calificadas como Dotacional General no se considerará sustitución a los efectos del apartado 1 del presente artículo.
4. Los usos del Sistema General de Equipamientos podrán sustituirse, en las condiciones de los apartados anteriores, cumpliendo las siguientes condiciones:
 - a. Si está situado en edificio que no tenga uso exclusivo de equipamientos podrá sustituirse por cualquier uso equipamental o no, autorizado en la zona.
 - b. Si está situado en parcela o edificio exclusivo, podrá ser sustituido por otro uso equipamental autorizado en la zona.

Artículo 4.20. Condiciones Generales de Edificación del Sistema General de Equipamientos.

1. Las edificaciones del Sistema General de Equipamientos se ajustarán en lo básico a las características urbanísticas (sistema de ordenación, alturas y ocupación) de la zona urbana en que se ubiquen.
2. Si las condiciones necesarias para el equipamiento hicieran improcedente la edificación siguiendo las características urbanísticas de la zona, podrán adoptarse otras mediante la aprobación de un Estudio de Detalle, que velará especialmente por:
 - a. La composición volumétrica resultante, en relación a la edificación próxima existente o prevista por la ordenación pormenorizada.
 - b. La creación de un paisaje urbano adecuado, evitando o tratando, en su caso, la aparición de medianeras vistas de la propia edificación o de las colindantes.
 - c. El respeto a las luces y vistas de las edificaciones próximas existentes o previstas por la ordenación pormenorizada.

3. Cuando sea posible racionalmente por las condiciones de la parcela y del uso a implantar, se dispondrá sobre rasante una (1) plaza de aparcamiento por cada cien (100) metros cuadrados construidos.

4. Igualmente, cuando sea racionalmente posible y conveniente por el uso a implantar, se dispondrá una zona destinada a la carga y descarga.

Sección 5ª. Sistema General de Infraestructuras.

Artículo 4.21. Composición del Sistema General de Infraestructuras.

1. El Sistema General de Infraestructuras está compuesto por los terrenos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinados a posibilitar el ciclo integral del agua, el abastecimiento energético, el tratamiento y la defensa de las áreas urbanas frente a las inundaciones, el tratamiento de los residuos urbanos.
2. El Sistema General de Infraestructuras está compuesto por los siguientes tipos:
 - a. Las infraestructuras del ciclo del agua.
 - b. Las infraestructuras de abastecimiento de energía eléctrica.
 - c. Las infraestructuras para el tratamiento de los residuos urbanos.
3. Los sistemas generales de infraestructuras definidos en la presente adaptación quedan reflejados en el plano de Ordenación Estructural del Territorio y en el plano de Ordenación Estructural del núcleo de Úbeda y son los siguientes:

SG-Infraestructuras y Servicios

Antenas y Depósitos en Cerro de la Atalaya

Depósitos en Madre de Dios

Vertederos y Escombreras en " Asperillas" y "Terrero"

Planta de Tratamiento y Selección RSU "El Moranchón"

Subestación Eléctrica de El Mármol

EDAR en paraje "Picón de Almagro"

Artículo 4.22. Desarrollo de los Sistemas Generales de Infraestructuras.

1. En desarrollo de la presente Adaptación del Plan General el Ayuntamiento, si así lo considera necesario, podrá formular y aprobar Planes Especiales de los previstos en el apartado 1.a) del artículo 14 de la LOUA y en el artículo 4.8. anterior, para determinar las soluciones concretas de los distintos sistemas de infraestructuras, que deban permitir el desarrollo del suelo urbano no consolidado, suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado.
2. Estos Planes Especiales deberán, al menos, considerar una de las infraestructuras indicadas en el apartado anterior, así como establecer las soluciones técnicas precisas para una o varias de las áreas de reparto delimitadas.
3. Las soluciones técnicas de las infraestructuras que aborden los Planes Especiales deberán estar consensuadas con las compañías o empresa suministradoras y con las Administraciones responsables, en su caso.
4. El grado de definición de las soluciones técnicas deberá permitir el desarrollo posterior de proyectos de obras parciales o integrales y su evaluación económica.
5. Los Planes Especiales contendrán una distribución entre los sectores o unidades de ejecución afectados en cada caso, de los costes de las actuaciones. La distribución tendrá en cuenta tanto las condiciones particulares previas de cada sector o unidades de ejecución, como el aprovechamiento que les determine el presente Plan.

Artículo 4.23. Composición y Regulación del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua.

1. Forman parte del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras destinadas a la captación, transporte, tratamiento, almacenamiento y distribución principal de agua para abastecimiento urbano y las destinadas a recogida troncal, bombeo, transporte, depuración, reutilización y vertido de las aguas usadas y de las aguas pluviales en el proceso que les afecte, que se señalen como tales por el planeamiento o se determinen en proyectos aprobados de urbanización o de obras públicas, sean estos integrales o específicos.
2. La alteración funcional de las redes o de las instalaciones consuntivas de suelo, existentes o previstas contempladas en proyectos aprobados de urbanización o de obras públicas, sean estos integrales o específicos, aun cuando supongan cambios en los trazados o en los suelos afectados, no se considerarán innovaciones del planeamiento, excepto que impliquen necesariamente cambios en la calificación o clasificación del suelo establecida por el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.

3. Los proyectos de nuevos trazados o instalaciones no podrán:

- a. Afectar a suelos cuya normativa prohíba dichas infraestructuras.
- b. Afectar a suelos urbanos o urbanizables, excepto a los sistemas generales, para los que no esté definida su ordenación pormenorizada.

4. En suelos urbanos y urbanizables las redes discurrirán bajo el dominio público.

5. En suelo no urbanizable las redes discurrirán preferentemente bajo suelos de dominio público. En caso contrario, podrán establecerse servidumbres cuando no sea necesaria la titularidad del suelo para el funcionamiento y mantenimiento de las instalaciones.

6. Con independencia de las competencias de la compañía suministradora, el Ayuntamiento podrá establecer globalmente, o en cada caso, las condiciones y características que deban cumplir las instalaciones del Sistema General de Infraestructuras del Ciclo del Agua.

Artículo 4.24. Composición y Regulación del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica.

1. Forman parte del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica, los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras vinculadas a la distribución general de energía eléctrica en alta y media tensión y a las subestaciones de transformación alta/media y media/media, que se señalen como tales por el planeamiento o se determinen en proyectos de urbanización o de obras aprobados por el Ayuntamiento, sean estos integrales o específicos.

2. La alteración funcional de las redes o de las instalaciones consuntivas de suelo, existentes o previstas contempladas en proyectos de urbanización o de obras públicas, sean estos integrales o específicos, aun cuando supongan cambios en los trazados o en los suelos afectados, no se considerarán innovaciones del planeamiento, excepto que impliquen necesariamente cambios en la calificación o clasificación del suelo establecida por el presente Plan y el planeamiento que lo desarrolle.

3. Los proyectos de nuevos trazados o instalaciones no podrán:

- a. Afectar a suelos cuya normativa prohíba dichas infraestructuras.
- b. Afectar a suelos urbanos o urbanizables, excepto a los sistemas generales, para los que no esté definida su ordenación pormenorizada.
- c. Discurrir en aéreo sobre suelos urbanos o urbanizables de uso global residencial.

4. Los suelos, construcciones, instalaciones e infraestructuras del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica no habrán de ser necesariamente de dominio público, pudiendo ser de titularidad de la empresa o empresas suministradoras.

5. En suelos urbanos o urbanizables las redes discurrirán por el dominio público.

6. En suelo no urbanizable las redes discurrirán preferentemente por suelos de dominio público. En caso contrario, podrán establecerse servidumbres cuando no sea necesaria la titularidad del suelo para el funcionamiento y mantenimiento de las instalaciones.

7. Con independencia de las competencias de la compañía suministradora, el Ayuntamiento podrá establecer globalmente, o en cada caso, las condiciones y características urbanísticas que deban cumplir las instalaciones del Sistema General de Infraestructuras de Abastecimiento de Energía Eléctrica.

8. El Ayuntamiento podrá denegar la autorización a proyectos que alteren las previsiones del planeamiento, cuando considere que las soluciones previstas en los mismos:

- a. No sean adecuadas para el orden urbanístico.
- b. Puedan implicar servidumbres que dificulten la actividad de ejecución urbanística.
- c. Puedan producir impactos paisajísticos o ambientales no corregibles.

Capítulo III. Obtención de los Suelos para Sistemas Generales.

Artículo 4.25. Formas de Obtención de los Suelos para Sistemas Generales.

1. Los suelos de titularidad privada que resulten calificados por la presente Adaptación del Plan General o los Planes de Sectorización como sistemas generales deberán, en ejecución de aquellos, pasar a titularidad pública a fin de prestar el servicio para el que hayan sido calificados.

2. Se exceptúan de lo establecido en el apartado anterior los suelos afectados por redes o instalaciones del Sistema General de Infraestructuras sobre los que se puedan constituir servidumbres, no resultando, por tanto, necesaria su titularidad para la prestación del servicio.

3. La presente Adaptación del Plan General prevé la obtención de los suelos de Sistemas Generales de Interés Municipal mediante los siguientes instrumentos urbanísticos:

- a. Cuando estén incluidos o adscritos a áreas de reparto, sectores o unidades de ejecución, mediante cesión obligatoria y gratuita y por los procedimientos previstos para el desarrollo de la actividad de ejecución, así como por expropiación u ocupación directa.
- b. Cuando no estén incluidos o adscritos a áreas de reparto, sectores o unidades de ejecución, mediante su expropiación.
- c. En cualquiera de los supuestos anteriores mediante acuerdo de adquisición o permuta.

4. Los Planes de Sectorización preverán la obtención de los suelos de Sistemas Generales de Interés Municipal incluyéndolos o adscribiéndolos a las áreas de reparto, sectores o unidades de ejecución que delimiten.

5. Los suelos de Sistemas Generales de Interés Supramunicipal-Regional se obtendrán por la Administración titular por los instrumentos previstos en la legislación que le sea de aplicación. En el supuesto de suscribirse un Convenio Interadministrativo de Colaboración en el que el Municipio se comprometa a la aportación del suelo, éste podrá aplicar los instrumentos previstos en el apartado 3 del presente artículo.

Artículo 4.26. Adscripción de los Suelos de Sistemas Generales a los Sectores o Unidades de Ejecución.

1. Los suelos de sistemas generales que no estuvieran adscritos a sectores o unidades de ejecución excedentarios de aprovechamiento en el presente Plan General o por los Planes de Sectorización, pero sí a áreas de reparto, y que no hayan sido objeto de ocupación directa o expropiación se adscribirán en su área de reparto mediante el siguiente procedimiento:

a. En suelo urbano no consolidado con ordenación pormenorizada y en el suelo urbanizable ordenado:

I. En el sistema de cooperación, el Ayuntamiento realizará la adscripción previamente a la información pública del proyecto de parcelación, debiendo notificar de dicha adscripción a los propietarios afectados.

II. En el sistema de compensación, el Ayuntamiento realizará la adscripción previamente a la aprobación inicial de los estatutos y las bases de actuación de la Junta de Compensación, debiendo notificar de dicha adscripción a los propietarios afectados.

b. En suelo urbano no consolidado sin ordenación pormenorizada y en el suelo urbanizable sectorizado, previamente a la aprobación inicial del planeamiento de desarrollo, debiendo notificar de dicha adscripción a los propietarios afectados.

2. En cualquiera de los supuestos anteriores, la adscripción se formalizará mediante la inmediata ocupación directa de los suelos de sistemas generales adscritos. En el supuesto del apartado b

anterior, el Ayuntamiento podrá optar por la ocupación directa inmediata o por diferirla hasta el momento procedimental indicado en el apartado a), según el sistema de actuación que corresponda.

3. El Ayuntamiento podrá resolver no adscribir total o parcialmente los suelos de sistemas generales que correspondan al aprovechamiento excedentario del sector o unidad de ejecución de que se trate, actuando en consecuencia, y a todos los efectos, como titular de dicho aprovechamiento excedentario.

Artículo 4.27. Ocupación Directa de los Suelos de Sistemas Generales.

La ocupación directa de los suelos de sistemas generales se regulará por lo establecido en los artículos 140, 141 y 142 de la LOUA.

Artículo 4.28. Indemnizaciones Derivadas de la Ocupación o Cesión de los Suelos de Sistemas Generales.

1. En aplicación del apartado 1.) del artículo 113 de la LOUA, se considerarán a todos los efectos gastos de urbanización propios del sector o unidad de ejecución al que se adscriban los suelos de sistemas generales, los derivados de las indemnizaciones que procedan en favor de sus propietarios o titulares de derechos, incluidos los de arrendamiento, referidos a edificios, construcciones, plantaciones, obras e instalaciones existentes sobre aquellos, así como el realojamiento y retorno legalmente preceptivos de residentes habituales.

2. En el supuesto de que el Ayuntamiento hubiera procedido previamente a la ocupación directa o expropiación de los suelos de sistemas generales, las indemnizaciones que hubiera abonado por los conceptos indicados en el apartado anterior, se considerarán como suplidos adelantados con cargo a los gastos de urbanización propios del sector o unidad de ejecución, por los que deberá ser resarcido. No se considerarán como tales las indemnizaciones que por la ocupación temporal procedan en las ocupaciones directas que haya realizado previamente el Ayuntamiento.

Capítulo IV. Colaboración de los Propietarios de Suelo, Promotores o Urbanizadores en la Ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal.

Sección 1ª. Sistemas Generales Adscritos al Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Unidades de Ejecución, Suelo Urbanizable Ordenado y Suelo Urbanizable Sectorizado.

Artículo 4.29. Colaboración en la Ejecución del Subsistema General de Vías Urbanas Principales.

En aplicación del apartado 1.j) del artículo 113 de la LOUA, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de los sectores o unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, suelo urbanizable ordenado de suelo urbanizable sectorizado están obligados a costear la obtención y urbanización de las vías o tramos de Vías Urbanas Principales.

Artículo 4.30. Colaboración en la Ejecución del Sistema General de Espacios Libres.

En aplicación del apartado 1.j) del artículo 113 de la LOUA, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de los sectores o unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado están obligados a costear la obtención y urbanización del Sistema General de Espacios Libres.

Artículo 4.31. Colaboración en la Ejecución del Sistema General de Infraestructuras.

1. En aplicación del apartado 1.i) del artículo 113 de la LOUA, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores de los sectores o unidades de ejecución del suelo urbano no consolidado incluido en unidades de ejecución, suelo urbanizable ordenado y suelo urbanizable sectorizado están obligados a costear las obras de infraestructura y servicios exteriores al sector o unidad de ejecución que sean precisas tanto para la conexión adecuada de las redes del sector o la unidad a las generales municipales o supramunicipales, así como las que procedan para mantenimiento de la funcionalidad de éstas.

2. Si estuviera formulado algún Plan Especial de los previstos en el artículo 4.27 anterior que afectase al sector o unidad de ejecución que hubiera costado las obras y éstas estuvieran recogidas en dicho Plan Especial y se ejecutaran conforme a sus determinaciones, y resultaran de utilidad para algún otro sector o unidad de ejecución, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores que hubieran costado las obras tendrán el derecho a resarcirse de los excesos abonados, con cargo a los sectores o unidades de ejecución beneficiados por las obras que inicien su ejecución antes de la liquidación de la actuación.

3. Se entenderá que las obras son de utilidad para algún otro sector o unidad de ejecución, y por tanto resultan beneficiados, cuando los Planes Especiales establezcan la necesidad de las mismas para su urbanización.

4. Los sectores o unidades de ejecución beneficiados deberán abonar como gastos de urbanización los que se establezcan en los Planes Especiales.

5. La disolución o liquidación de la Junta de Compensación o de la actuación, si no hubiera sido necesaria su constitución, en el sistema de compensación y la liquidación de la actuación en el sistema de cooperación, pondrán fin al derecho a resarcirse de los propietarios, promotores o

urbanizadores, pero no a la obligación de abonar su cuota parte a los sectores o unidades de ejecución beneficiados, que deberán abonarla al Municipio, que la destinará al Patrimonio Municipal de Suelo.

6. Se entenderá que el inicio de la ejecución se produce:

I. En el sistema de compensación, con la constitución de la Junta de Compensación o la aprobación del proyecto de reparcelación, si no es necesaria su constitución.

II. En el sistema de cooperación, cuando se haya producido el requerimiento a los propietarios a que hace referencia el apartado 2 del artículo 123 de la LOUA.

III. En el sistema de expropiación cuando se hubiera aprobado definitivamente la delimitación del polígono de expropiación.

7. El Municipio, podrá adelantar actuaciones del Sistema General de Infraestructuras previstas en Planes Especiales, cuando las considere imprescindibles para el desarrollo urbanístico. En este caso, el Municipio tendrá el derecho a resarcirse de los costes en que haya incurrido mediante el procedimiento establecido en este artículo.

8. En todo caso, los propietarios de suelo, promotores o urbanizadores tendrán derecho a resarcirse, con cargo a las entidades concesionarias o prestadoras de los servicios, en la parte que, conforme a la reglamentación o las condiciones de prestación de éstos, no deba ser asumida por los usuarios.

Artículo 4.32. Abono de las Contribuciones a la Ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal.

1. Salvo pacto en contrario, el abono de las contribuciones establecidas en los artículos anteriores para la ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal se producirá:

I. En el sistema de compensación, con la aprobación del proyecto de reparcelación.

II. En el sistema de cooperación, conforme establezca el Municipio, excepto que las obras que correspondan hayan sido ya realizadas, en cuyo caso se producirá en la primera derrama.

III. En el sistema de expropiación, conforme establezca el Municipio, excepto que las obras que correspondan hayan sido ya realizadas, en cuyo caso se producirá simultáneamente al inicio efectivo de las obras de urbanización.

Artículo 4.33. Ejecución Directa de los Sistemas Generales de Interés Municipal por los Propietarios de Suelo, Promotores o Urbanizadores.

1. El Municipio podrá suscribir Convenios Urbanísticos de Colaboración con propietarios de suelo, promotores o urbanizadores integrados en Entidades Urbanísticas Colaboradoras, por los que

aquellos se comprometan a la ejecución directa de las obras de Sistemas Generales de Interés Municipal, que les hubiera correspondido abonar, conforme a los artículos anteriores y resto de determinaciones del presente Plan General o de los Planes Especiales del artículo 4.26 del presente Título.

2. La suscripción del Convenio Urbanístico de Colaboración supondrá la puesta a disposición temporal del suelo necesario para la ejecución, a favor de la Entidad Urbanística Colaboradora.

3. El Municipio podrá exigir a la Entidad Urbanística Colaboradora en el Convenio Urbanístico de Colaboración, las garantías que considere necesarias para asegurar la adecuada ejecución de las obras.

Sección 2ª. Sistemas Generales en el Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Capítulo V. Programación de los Sistemas Generales.

Artículo 4.34. Programación de la Obtención del Suelo de los Sistemas Generales.

1. La presente Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística contiene la programación temporal para la obtención del suelo de los Sistemas Generales de Interés Municipal. Esta programación tiene carácter directivo y no normativo, pudiendo ajustarse en cada caso las actuaciones municipales al desarrollo efectivo del resto de determinaciones de reforma y crecimiento previstas.

2. Los Planes de Sectorización contendrán la programación temporal para la obtención del suelo de los Sistemas Generales que prevean. Esta programación tendrá carácter normativo y vinculante.

Artículo 4.35. Programación de la Ejecución de los Sistemas Generales.

1. La presente Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística contiene la programación temporal para la ejecución de los Sistemas Generales de Interés Municipal. Esta programación tiene carácter directivo y no normativo, pudiendo ajustarse en cada caso las actuaciones municipales y del resto de Administraciones competentes en la prestación de los servicios a la previa obtención del suelo necesario y al desarrollo efectivo de la edificación en las áreas de reforma y crecimiento previstas.

2. Los Planes de Sectorización contendrán la programación temporal para la ejecución de los Sistemas Generales que prevean. Esta programación tendrá carácter normativo, directivo o recomendativo, según se trate de sistemas generales que deban ejecutar los propietarios de suelo,

promotores o urbanizadores de las actuaciones, el Municipio u otras Administraciones distintas a la municipal.

TÍTULO V. CONDICIONES ESTRUCTURALES DE ORDENACIÓN DE LAS DISTINTAS CLASES Y ZONAS DE SUELO.

Capítulo I. Disposiciones Generales.

Artículo 5.1. Contenido y Alcance.

1. El presente Título contiene las normas que regulan las condiciones estructurales de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo delimitadas por la presente Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística.

2. Las disposiciones del presente Título se complementan, para la determinación de la ordenación urbanística municipal, con las establecidas en las restantes Normas Urbanísticas y determinaciones del Plan General.

3. El alcance de los distintos conceptos urbanísticos utilizados para la determinación de las condiciones de ordenación de las distintas clases y zonas de suelo, será el legalmente establecido y en su defecto, el que se establezca en el presente Título o en las restantes Normas Urbanísticas y determinaciones del Plan General.

Artículo 5.2. Planimetría Asociada a las Disposiciones del Presente Título.

Las disposiciones de ordenación estructural contenidas en el presente Título se aplicarán en cada caso sobre las áreas de suelo delimitadas y referenciadas en los planos de Ordenación Estructural del Territorio Municipal y de Ordenación Estructural de los Núcleos Urbanos.

Capítulo II. La Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado.

Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado.

Artículo 5.3. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano Consolidado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.d) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbano consolidado las siguientes determinaciones, para cada uno de los ámbitos

espaciales delimitados por la presente Adaptación del Plan General de Ordenación Urbanística:

1. El establecimiento del uso o usos globales a que deberá destinarse mayoritariamente el suelo y la edificación.

2. La fijación de la densidad poblacional máxima que podría alcanzarse en ejecución del planeamiento, según se deduce de la aplicación de las ordenanzas de las distintas zonas residenciales de suelo urbano.

3. El señalamiento del coeficiente de edificabilidad bruto para cada una de las áreas homogéneas del Suelo urbano Consolidado.

En el Plano de Ordenación Estructural de los núcleos urbanos se reflejan las Áreas Homogéneas del Suelo Urbano Consolidado, edificabilidades y densidades máximas; se identifican las distintas zonas y parámetros considerados, que son las siguientes para el núcleo de Úbeda y núcleos secundarios:

NÚCLEO DE ÚBEDA

IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD DENSIDAD	
		m2t/m2s	viv/ha
SUC-1/CASCO INTRAMUROS	Residencial	1,15	44
SUC-2/API-EDnp6	Residencial	2,51	247
SUC-3/CASCO EXTRAMUROS	Residencial	1,34	77
SUC-4/API-EDnp5	Residencial	2,99	283
SUC-5/ARRABALES HISTÓRICOS	Residencial	1,31	35
SUC-6/API-EDnp1	Residencial	1,62	162
SUC-7/API-EDnp2	Residencial	1,53	153
SUC-8/API-EDnp3	Residencial	1,64	151
SUC-9/API-EDnp4	Residencial	1,01	23
SUC-10/CRISTO DEL GALLO	Residencial	1,72	86
SUC-11/SAN PEDRO-LA GUITA	Residencial	1,51	78
SUC-12/POLÍGONO LA ALBERQUILLA	Industrial	0,37	0
SUC-13/PARQUE NORTE	Residencial	1,37	69
SUC-14/API-UE-SU-14	Residencial	0,70	47
SUC-15/API-SECTOR-SUP-2	Residencial	0,56	37
SUC-16/AVENIDA DE LINARES	Residencial	0,99	57

SUC-17/API-UE-SU-1	Residencial	0,82	55
SUC-18/API-UE-SU-35	Residencial	1,78	94
SUC-19/API-UE-SU-6	Residencial	1,38	59
SUC-20/API-UE-SU-30	Residencial	2,35	94
SUC-21/API-UE-SU-7	Residencial	2,10	84
SUC-22/AVENIDA DE LA CONSTITUCIÓN	Residencial	0,57	17
SUC-23/API-UE-SU-8	Residencial	0,43	14
SUC-24/API-UE-SU-32	Residencial	0,42	23
SUC-25/API-SECTOR-SUP-13	Industrial	1,00	0
SUC-26/INDUSTRIAL NORTE	Industrial	0,70	0
SUC-27/API-UE-SU-22	Industrial	0,89	0
SUC-28/API-SECTOR-SUP-12	Industrial	0,67	0
SUC-29/API-SECTOR-SUP-14	Industrial	0,82	0
SUC-30/API-SECTOR-SUP-15	Industrial	0,93	0
SUC-31/HUERTAÑARDA INDUSTRIAL	Industrial	0,55	0
SUC-32/PARQUE OCIO CTRA. BAEZA	Terciario	0,16	0

NÚCLEOS SECUNDARIOS

IDENTIFICACIÓN DE ÁREAS	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD	DENSIDAD
		m2t/m2s	viv/ha
SUC-33/EL CAMPILLO	Residencial	0,53	4
SUC-34/API-EDnp7 (El Campillo)	Residencial	0,51	8
SUC-35/SAN BARTOLOMÉ	Residencial	0,29	3
SUC-36/API-EDnp6 (San Bartolomé)	Residencial	0,53	13
SUC-37/EL DONADÍO	Residencial	0,32	17
SUC-38/SAN MIGUEL	Residencial	0,28	22
SUC-39/SOLANA DE TORRALBA	Residencial	0,50	23
SUC-40/VERACRUZ	Residencial	0,47	24
SUC-41/SANTA EULALIA	Residencial	0,53	10
SUC-42/HIPERMUEBLE	Terciario	1,41	0

Artículo 5.4. Alcance de la Determinación de los Usos Globales.

1. La presente Adaptación del Plan determina, para cada una de las zonas en las que divide el suelo urbano consolidado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.
2. A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado.
3. Además del uso global, el Plan General complementa en sus Normas Urbanísticas y Ordenanzas, los usos compatibles, autorizables y prohibidos para cada zona.
4. Las Ordenanzas de edificación y uso del suelo regulados en el Plan General establecen de forma pormenorizada los usos permitidos para el suelo y la edificación de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.
5. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen, estén o no contemplados en el presente Plan General, deberán igualmente establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

Artículo 5.5. Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.

1. El Plan determina para cada una de las zonas en la que divide el suelo urbano consolidado, la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en ejecución del planeamiento.
2. La edificabilidad máxima se determina de la siguiente forma:
 - a. En el suelo de aplicación directa de las Ordenanzas de edificación y uso del suelo: mediante la fijación del coeficiente de edificabilidad máxima sobre parcela neta para cada una de las Ordenanzas de aplicación o aplicación de parámetros de ocupación y altura, según el cuadro siguiente:
 - b. En el suelo sometido a planeamiento de desarrollo por el presente Plan General, mediante el señalamiento de la edificabilidad máxima construible en el ámbito delimitado.
3. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen y no estuvieran previstos en este Plan General, no podrán superar la edificabilidad resultante de la aplicación de las determinaciones de la zona de ordenanza donde se localice, ni la edificabilidad máxima establecida en el artículo 17 de la LOUA. En cualquier caso, si el número de viviendas resultante excediese de las que serían posibles mediante la aplicación directa de la ordenanza, deberá delimitarse una Unidad de Ejecución y satisfacer las necesidades dotacionales generadas según los estándares previstos en el artículo 17 de la LOUA.

Artículo 5.6. Alcance de la Determinación de la Densidad Máxima.

1. La presente Adaptación del Plan determina para cada una de las zonas homogéneas delimitadas en el suelo urbano consolidado la densidad poblacional máxima posible a alcanzar en su desarrollo y ejecución.
2. La densidad poblacional máxima se determina mediante el señalamiento del número máximo de viviendas edificables por hectárea.
3. Los Planes Especiales y los Estudios de Detalle que se formulen y no estuvieran previstos en este Plan General, no podrán superar la densidad resultante de la aplicación de las determinaciones de la zona de ordenanza donde se localice, ni la densidad máxima establecida en el artículo 17 de la LOUA. En cualquier caso, si el número de viviendas resultante excediese de las que serían posibles mediante la aplicación directa de la ordenanza, deberá delimitarse una Unidad de Ejecución y satisfacer las necesidades dotacionales generadas según los estándares previstos en el artículo 17 de la LOUA.

Capítulo III. La Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado.

Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Sectores, Áreas de Reforma Interior o Unidades de Ejecución.

Artículo 5.7. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbano No Consolidado Incluido en Sectores, Áreas de Reforma Interior o Unidades de Ejecución.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.d) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbano no consolidado incluido en sectores de planeamiento, áreas de reforma interior o unidades de ejecución las siguientes determinaciones:

1. El establecimiento del uso global.
2. La fijación de la densidad máxima.
3. El señalamiento de la edificabilidad máxima.
4. Delimitación de las áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio.

Artículo 5.8. Alcance de la Determinación de los Usos Globales.

1. La presente Adaptación del Plan determina para cada uno de los sectores, áreas de reforma interior y unidades de ejecución delimitadas en el suelo urbano no consolidado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.

2. A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado.

3. Además del uso global, el presente Plan determina para cada sector los usos compatibles, autorizables y prohibidos. El alcance de cada uno de estos tipos de usos es el que se define en las Normas Urbanísticas del Plan General.

4. Los Planes Parciales, Planes Especiales o Estudios de Detalle que desarrollen, en su caso, la ordenación pormenorizada de los distintos sectores del suelo urbano no consolidado, deberán establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

Artículo 5.9. Alcance de la Determinación de la Densidad Máxima.

1. La presente Adaptación del Plan determina para cada uno de los sectores, áreas de reforma interior o unidades de ejecución delimitados en el suelo urbano no consolidado la densidad poblacional máxima posible a alcanzar en su desarrollo y ejecución.

2. La densidad poblacional máxima se determina mediante el señalamiento del número máximo de viviendas edificables en el ámbito delimitado.

Artículo 5.10. Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.

1. La presente Adaptación del Plan determina para cada uno de los sectores, áreas de reforma de interior o unidades de ejecución que delimita en el suelo urbano no consolidado, la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en desarrollo y ejecución del planeamiento.

2. La edificabilidad máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento de la edificabilidad máxima construible en el ámbito delimitado.

Artículo 5.11. Áreas de reparto y aprovechamiento medio.

La presente Adaptación determina para cada uno de los sectores, áreas de reforma de interior o unidades de ejecución que delimita en el suelo urbano no consolidado, el área de reparto y aprovechamiento medio.

Sección 2ª. Ordenación Estructural de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado.

Artículo 5.12. Determinaciones estructurales de los Sectores de Suelo Urbano No Consolidado.

IDENTIFICACIÓN	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD m2t/m2s	DENSIDAD Viv/ha
SUNC UE-SU-2	Residencial	0,49	30
SUNC UE-SU-3	Residencial	0,44	25
SUNC UE-SU-5	Residencial	1,38	95
SUNC UE-SU-9	Residencial	0,39	13
SUNC UE-SU-12	Residencial	0,66	38
SUNC UE-SU-13	Residencial	0,53	31
SUNC UE-SU-15	Residencial	1,00	66
SUNC UE-SU-16	Residencial	0,90	60
SUNC UE-SU-17	Indust.	0,81	0
SUNC UE-SU-18	Indust.	0,92	0
SUNC UE-SU-19	Indust.	0,75	0
SUNC UE-SU-20	Indust.	0,96	0
SUNC UE-SU-21	Indust.	0,85	0
SUNC UE-SU-24	Indust.	0,63	0
SUNC UE-SU-25	Indust.	0,80	0
SUNC UE-SU-26	Indust.	0,65	0
SUNC UE-SU-27	Indust.	0,60	0
SUNC UE-SU-28	Indust.	0,68	0
SUNC UE-SU-36	Residencial	0,51	5
SUNC PERI-STA. CLARA	Residencial	s/PE CH	s/ PE CH

Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior, se establecen en el documento Anexo a estas Normas denominado FICHAS DE DETERMINACIONES DE LOS SECTORES, ÁREAS DE REFORMA INTERIOR O UNIDADES DE EJECUCIÓN DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

La identificación de unidades y fichas se corresponde con la siguiente tabla:

IDENTIFICACIÓN S/PLANEAMIENTO VIGENTE	IDENTIFICACIÓN S/ ADAPTACIÓN	ÁREA DE REPARTO	APROVECHAMIENTO MEDIO
UE-SU-2	SUNC/UE-SU-2	AR Nº 2	0,49
UE-SU-3	SUNC/UE-SU-3	AR Nº 3	0,44
UE-SU-5	SUNC/UE-SU-5	AR Nº 5	1,30
UE-SU-9	SUNC/API-UE-SU-9	AR Nº 9	0,39
UE-SU-12	SUNC/UE-SU-12	AR Nº 12	0,66
UE-SU-13	SUNC/UE-SU-13	AR Nº 13	0,53
UE-SU-15	SUNC/UE-SU-15	AR Nº 15	1,00
UE-SU-16	SUNC/UE-SU-16	AR Nº 16	0,90
UE-SU-17	SUNC/UE-SU-17	AR Nº 17	0,81
UE-SU-18	SUNC/UE-SU-18	AR Nº 18	0,92
UE-SU-19	SUNC/UE-SU-19	AR Nº 19	0,75
UE-SU-20	SUNC/UE-SU-20	AR Nº 20	0,96
UE-SU-21	SUNC/UE-SU-21	AR Nº 21	0,85
UE-SU-24	SUNC/UE-SU-24	AR Nº 24	0,63
UE-SU-25	SUNC/UE-SU-25	AR Nº 25	0,80
UE-SU-26	SUNC/UE-SU-26	AR Nº 26	0,65
UE-SU-27	SUNC/UE-SU-27	AR Nº 27	0,60
UE-SU-28	SUNC/UE-SU-28	AR Nº 28	0,68
UE-SU-36	SUNC/UE-SU-36	AR Nº 36	0,51
PERI-STA. CLARA	SUNC/ PERI- STA. CLARA	AR PERI STA.CLARA	s/ PE CH

Capítulo IV. La Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado.

Sección 1ª Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado.

Artículo 5.13. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.d) y 10.1.A.f) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbanizable ordenado y del sectorizado las siguientes determinaciones:

1. El establecimiento del uso global.
2. La fijación de la densidad máxima.
3. El señalamiento de la edificabilidad máxima.
4. Delimitación de las áreas de reparto y determinación del aprovechamiento medio.

Artículo 5.14. Alcance de la Determinación de los Usos Globales.

1. La presente Adaptación del Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable ordenado y en el suelo urbanizable sectorizado, el uso global a que deberá destinarse el suelo y la edificación dentro de la misma.
2. A estos efectos, se considera como uso global aquel al que mayoritariamente deberá destinarse el suelo y la edificación en el ámbito delimitado.
3. Además del uso global, determina para cada sector los usos compatibles, autorizables y prohibidos. El alcance de cada uno de estos tipos de usos es el que se define en las Normas urbanísticas del Plan General.
4. La ordenación pormenorizada establecida por el Plan General para los sectores del suelo urbanizable ordenado, establecerá los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.
5. Los Planes Parciales que desarrollen la ordenación pormenorizada de los distintos sectores del suelo urbanizable sectorizado o innoven la del suelo urbanizable ordenado, deberán establecer los usos pormenorizados permitidos de acuerdo con las determinaciones estructurales del presente capítulo.

Artículo 5.15. Alcance de la Determinación de la Densidad Máxima.

1. La presente Adaptación del Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable ordenado y en el suelo urbanizable sectorizado, la densidad poblacional máxima posible a alcanzar en su desarrollo y ejecución.
2. La densidad poblacional máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento del número máximo de viviendas edificables en el ámbito delimitado.

Artículo 5.16. Alcance de la Determinación de la Edificabilidad Máxima.

1. La presente Adaptación del Plan determina para cada uno de los sectores delimitados en el suelo urbanizable ordenado y en el suelo urbanizable sectorizado, la edificabilidad máxima que podría construirse en dicho ámbito en desarrollo y ejecución del planeamiento.
2. La edificabilidad máxima se determina en el presente Plan mediante el señalamiento de la edificabilidad máxima construible en el ámbito delimitado.

Artículo 5.17. Alcance de la Delimitación de las Áreas de Reparto y de la Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Ordenado y del Suelo Urbanizable Sectorizado.

1. La presente Adaptación del Plan delimita las Áreas de Reparto del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado y determina el aprovechamiento medio de cada una de las áreas delimitadas.
2. La ordenación pormenorizada establecida por el presente Plan General para el suelo urbanizable ordenado y los Planes Parciales que desarrollen la ordenación pormenorizada del suelo urbanizable sectorizado, o innoven la establecida para el suelo urbanizable ordenado, fijarán o concretarán, respetando los criterios estructurales del presente Plan General, los coeficientes correspondientes a los usos pormenorizados, las tipologías resultantes y resto de características de dicha ordenación pormenorizada, que previsiblemente puedan afectar al valor relativo de la edificabilidad.

Sección 2ª. Ordenación Estructural de los Distintos Sectores del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado.

Artículo 5.18. Fichas de Determinaciones de los Sectores del Suelo Urbanizable Ordenado y del Suelo Urbanizable Sectorizado.

Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior, se establecen en el documento Anexo a estas Normas denominado FICHAS DE DETERMINACIONES DE LOS SECTORES DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Sección 3ª. Áreas de Reparto y Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado.

Artículo 5.19. Delimitación de las Áreas de Reparto.

La delimitación espacial de las áreas de reparto del suelo urbanizable ordenado y del sectorizado es la siguiente:

Área de reparto nº1 correspondiente al primer cuatrienio:

AR Nº 1	AM
SECTORES 1-2-5-6-9-10-12-16	0,434

Área de reparto nº2 correspondiente al segundo cuatrienio:

AR Nº 2	AM
SECTORES 3-4-7-8-11-13-14-15-17	0,35

Artículo 5.20. Determinación del Aprovechamiento Medio del Suelo Urbanizable Ordenado y del Sectorizado.

La determinación del aprovechamiento medio de las áreas de reparto del suelo urbanizable ordenado y del sectorizado, se establece en documento Anexo a estas Normas denominado FICHAS DE DETERMINACIONES DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO (SUO) Y DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (SUS).

La identificación de sectores y fichas se corresponde con la siguiente tabla:

IDENTIFICACIÓN SECTORES	USO GLOBAL	EDIFICABILIDAD M2T/M2S	DENSIDAD VIV/HA
SUO-SECTOR SUP-01	Residencial	0,30	15
SUS-SECTOR SUP-03	Residencial	0,43	29
SUS-SECTOR SUP-04	Residencial	0,33	22
SUS-SECTOR SUP-05	Residencial	0,53	35
SUS-SECTOR SUP-06	Residencial	0,61	40
SUS-SECTOR SUP-07	Residencial	0,53	35
SUS-SECTOR SUP-08	Industrial	1,00	0
SUS-SECTOR SUP-09	Industrial	0,82	0
SUS-SECTOR SUP-10	Industrial	0,59	0
SUS-SECTOR SUP-11	Industrial	0,73	0
SUS-SECTOR SUP-16	Industrial	0,53	0
SUS-SECTOR SUP-17	Residencial	0,50	40

Capítulo V. La Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Artículo 5.21. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.e) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo urbanizable no sectorizado las siguientes determinaciones:

1. Los usos incompatibles.
2. Las condiciones para proceder a la sectorización, que aseguren la adecuada inserción en la estructura de ordenación urbanística.
3. Los criterios de disposición de los sistemas generales.

Artículo 5.22. Alcance de la Determinación de los Usos Incompatibles.

1. La presente Adaptación del Plan determina para cada una de las áreas en que divide el suelo urbanizable no sectorizado los usos incompatibles en dichos ámbitos.

2. Según la forma en que se determine específicamente para cada área, los usos incompatibles pueden ser:

- a. Prohibidos, por resultar incompatibles con la estructura de ordenación urbanística prevista en este Plan.
- b. Incompatibles según el uso global o los permitidos que se establezcan en el Plan de Sectorización correspondiente.

Artículo 5.23. Alcance de la Determinación de las Condiciones para Proceder a la Sectorización.

1. La presente Adaptación del Plan establece para cada una de las áreas en que divide el suelo urbanizable no sectorizado las condiciones específicas para proceder a su sectorización.

2. Las condiciones para proceder a la sectorización pueden ser de los siguientes tipos:

- a. Condiciones de entidad superficial, por las que se establecen las superficies mínimas para la formulación de los Planes de Sectorización.
- b. Condiciones de agotamiento del suelo urbanizable ordenado o sectorizado, por las que se establecen las circunstancias de urbanización o edificación que deben producirse para proceder a la sectorización.
- c. Condiciones de programación temporal, por las que se establecen los plazos cronológicos que deben transcurrir desde la aprobación del presente Plan para proceder a la sectorización.
- d. Condiciones de preexistencia de sistemas, infraestructuras o servicios, por las que se establecen las exigencias relativas a sistemas, infraestructuras o servicios generales exteriores a los propios Planes de Sectorización y que deben garantizar la adecuada inserción de los sectores resultantes de la sectorización en la estructura de ordenación municipal.

Artículo 5.24. Alcance de la Determinación de los Criterios de Disposición de los Sistemas Generales.

1. La presente Adaptación del Plan establece para cada una de las áreas en que divide el suelo urbanizable no sectorizado los criterios que habrán de considerar los Planes de Sectorización para la disposición de los sistemas generales incluidos en su ámbito o que garantizan la conexión con los sistemas generales exteriores.

2. Los criterios de disposición de los sistemas generales pueden ser de los siguientes tipos:

- a. Cuantitativos, por los que establecen los estándares, las superficies o las características de los distintos tipos de sistemas generales que deberán localizar los Planes de Sectorización.
- b. Espaciales, por los que se establece, con carácter vinculante o directivo, la localización de los distintos tipos de sistemas generales previstos.

Sección 2ª. Condiciones para el Desarrollo de la Ordenación Estructural de las Áreas de Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Artículo 5.25. Fichas de Determinaciones de las Áreas del Suelo Urbanizable No Sectorizado.

Las determinaciones de ordenación estructural señaladas en la sección anterior, se establecen en el documento Anexo a estas Normas denominado FICHAS DE DETERMINACIONES DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO (SUNS).

La identificación de ámbitos y fichas se corresponde con la siguiente tabla:

IDENTIFICACIÓN S/ PGOU VIGENTE	IDENTIFICACIÓN S/ ADAPTACIÓN
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO, INDUSTRIA LIGERA	SUNS/ INDUSTRIA LIGERA

Capítulo VI. La Regulación Estructural del Suelo No Urbanizable.

Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable.

Artículo 5.26. Determinaciones de Ordenación Estructural del Suelo No Urbanizable.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 10.1.A.h) de la LOUA, configuran la ordenación estructural del suelo no urbanizable las siguientes determinaciones:

- 1. Las medidas para evitar la formación de núcleos urbanos no previstos por el presente Plan.
- 2. La ordenación y regulación de las zonas especialmente protegidas por legislación específica o por este Plan General.

Sección 2ª. Medidas para Evitar la Formación de Núcleos Urbanos no Previstos.

Artículo 5.27. Ámbito de Aplicación.

Las normas contenidas en la presente sección serán de aplicación a la totalidad del suelo clasificado como no urbanizable en este Plan General y al clasificado como Suelo Urbanizable No Sectorizado, hasta tanto no se produzca su sectorización.

Artículo 5.28. Definición de Núcleo Urbano.

- 1. Se entenderá por núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento urbano a los efectos del presente Plan General, toda agrupación de usos, edificaciones o construcciones que genere

objetivamente necesidad de todos o algunos de los siguientes servicios urbanísticos comunes: red de abastecimiento de agua potable, red de saneamiento de aguas usadas, red de abastecimiento de energía eléctrica y red viaria pavimentada o compactada.

2. Se entenderá que existe posibilidad de formación de núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento, cuando se incumplan las limitaciones que se establecen en los artículos siguientes.

Artículo 5.29. Determinaciones para Evitar la Formación de Núcleos Urbanos no Previstos.

1. Con carácter general y con independencia de las medidas que se indican en el apartado siguiente, en el suelo no urbanizable no podrán formarse nuevos núcleos urbanos, sean éstos de carácter residencial, industrial, terciario, turístico, ...etc., debiendo el Ayuntamiento realizar cuantas actuaciones resulten necesarias para impedirlo.

2. La presente Adaptación del Plan establece las siguientes medidas para impedir la formación de nuevos núcleos urbanos:

- a. Limitaciones a las parcelaciones y segregaciones.
- b. Limitaciones a la implantación infraestructuras y servicios urbanísticos.
- c. Limitaciones a la autorización de obras, instalaciones, edificaciones, construcciones o usos.

Subsección Primera: Limitaciones a las Parcelaciones y Segregaciones.

Artículo 5.30. Segregaciones de Naturaleza Rústica.

En el suelo no urbanizable sólo podrán realizarse segregaciones de naturaleza rústica. Dichas segregaciones se ajustarán a lo dispuesto 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.

Artículo 5.31. Parcelaciones de Fincas.

1. En suelo no urbanizable sólo podrán realizarse parcelaciones que sean consecuencia de:
 - a. El normal funcionamiento y desarrollo de las explotaciones agrícolas.

- b. La localización de usos y construcciones de interés público que hayan sido autorizados mediante Proyecto de Actuación o Plan Especial.

2. Las limitaciones a la parcelación no comportarán, por su propia naturaleza, la imposibilidad de las transferencias de propiedad, 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 localización.
 - b. Haberse llevado a cabo en virtud de partición de herencia y que el número de lotes resultantes no fuera superior al de interesados.
 - c. Realizarse para agregar o agrupar predios colindantes.

3. Las parcelaciones se ajustarán a lo dispuesto en el artículo 117 de las Normas Urbanísticas del presente Plan General, donde se establecen las condiciones para evitar la formación de nuevos núcleos de población.

4. La exigencia de licencia municipal o la declaración de su innecesariedad para estos actos dependerá de la legislación de general aplicación.

5. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación o segregación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.

Artículo 5.32. Prevención de las Parcelaciones Urbanísticas.

1. Por la propia naturaleza de los suelos no urbanizables, queda prohibida su parcelación urbanística.

2. Se presumirá que una parcelación es urbanística cuando en una finca matriz se realicen obras de urbanización, subdivisión del terreno en lotes o edificación de forma conjunta o cuando, aun no tratándose de una actuación conjunta, pueda deducirse la existencia de un proceso urbanizador unitario.

3. Igualmente se considerará que una parcelación tiene carácter urbanístico cuando presente, al menos, una de las siguientes manifestaciones:

- a. Tener una distribución, forma parcelaria y tipología edificatoria impropia para fines rústicos o en pugna con las pautas tradicionales de parcelación para usos agropecuarios en la zona en que se encuentre.

- b. Disponer de accesos viarios comunes exclusivos, que no aparezcan señalados en las representaciones cartográficas oficiales, o disponer de vías comunales rodadas en su interior, asfaltadas o compactadas, con ancho de rodadura superior a dos (2) metros de anchura, con independencia de que cuenten o no con encintado de aceras.
 - c. Disponer de servicios de abastecimiento de agua para el conjunto; de abastecimiento de energía eléctrica para el conjunto, con estación transformadora común a varias de ellas; de red de saneamiento con recogida única, o cuando cualesquiera de estos servicios discurra por espacios comunales.
 - d. Contar con instalaciones comunales de centros sociales, sanitarios, deportivos, de ocio y recreo comerciales u otros análogos para el uso privativo de los usuarios de las parcelas.
 - e. Tener construidas o en proyecto edificaciones aptas para ser utilizadas como viviendas en régimen de propiedad horizontal o como vivienda unifamiliar de utilización permanente o no.
 - f. Incumplir en alguna parcela las condiciones que el Plan establece para la zona de suelo de que se trate.
 - g. Existir publicidad en el terreno o en las inmediaciones para la señalización de su localización y características, publicidad impresa o inserciones en los medios de comunicación social, que no contengan la fecha de su aprobación o autorización de dicha implantación y el órgano que la otorgó.
 - h. Existir mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en proindiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a la división simultánea o sucesiva del terreno en dos o más lotes.
4. La consideración de la existencia de una parcelación urbanística llevará aparejada la denegación de las licencias que pudieran solicitarse, así como la paralización inmediata de las obras y cualquier otra intervención que se hubiera iniciado, sin perjuicio de las sanciones a que pudieran dar origen.
5. No podrá proseguirse la ejecución de las parcelaciones que pudieran generar situaciones incompatibles con estas Normas.

Subsección Segunda: Limitaciones a la Implantación de Infraestructuras y Servicios Urbanísticos.

Artículo 5.33. Limitaciones a la Implantación de Infraestructuras y servicios urbanísticos.

1. En el suelo no urbanizable sólo se podrán implantar infraestructuras y servicios urbanísticos con las

siguientes características:

- a. Las de carácter público general al servicio municipal o supramunicipal, tramitadas según su legislación específica.
- b. Las de carácter público local al servicio de uno o varios de los núcleos urbanos tramitadas según su legislación específica y previa autorización municipal.
- c. Las de carácter público o privado al servicio de la explotación agrícola, ganadera o forestal del territorio, previa autorización municipal.
- d. Las de carácter público o privado al servicio de los usos, edificaciones o construcciones de interés público aprobadas por Proyectos de Actuación o Planes Especiales y autorizadas conjuntamente con estos.
- e. Las de carácter público o privado al servicio de usos, edificaciones o construcciones existentes, y no incurso en expedientes disciplinarios, previa autorización municipal.

2. Los expedientes por los que se autorice la implantación de infraestructuras y servicios urbanísticos de los tipos c), d) y e) anteriores deberán especificar los usuarios previstos para las mismas y su cambio o ampliación precisará de nueva autorización municipal.

3. En ningún caso podrán implantarse ni autorizarse redes de infraestructuras y servicios urbanísticos con características propias de las zonas urbanas.

4. La implantación de redes de infraestructuras y servicios urbanísticos, o la ampliación de las existentes a otros usuarios, todo ello sin la autorización preceptiva, presupondrá que existe posibilidad de formación de núcleo urbano, núcleo de población o asentamiento no previsto por el planeamiento.

Subsección Tercera: Limitaciones a la Autorización de Obras, Instalaciones, Edificaciones, Construcciones o Usos.

Artículo 5.34. Limitaciones a la Realización de Obras e Instalaciones.

1. Se consideran obras e instalaciones realizables en el suelo no urbanizable, en las condiciones que para cada zona del mismo se establecen en estas Normas, las precisas para la explotación agrícola, ganadera, forestal o cinegética del territorio.

2. En las categorías de suelo no urbanizable especialmente protegido las Normas correspondientes a la zona de que se trate, podrán prohibir cualquier tipo de obras e instalaciones por considerarlas incompatibles con los bienes que se pretende proteger.

Artículo 5.35. Limitaciones a la Realización de Edificaciones Derivadas de la Superficie Adscrita a las Mismas, la Distancia entre Ellas y su Agrupación.

Se considerará que existe posibilidad de formación de núcleo de población, y por tanto se limitará la posibilidad de edificar, cuando concurren una o varias de las siguientes condiciones:

- a. La edificación pretendida tenga adscrita o vinculada una superficie inferior a la establecida en cada caso por las presentes Normas.
- b. La edificación pretendida se sitúe a una distancia inferior respecto a otras edificaciones preexistentes a la establecida en cada caso por las presentes Normas.
- c. La edificación pretendida se sitúe a una distancia inferior respecto al suelo urbano o urbanizable clasificado por el presente Plan, a la establecida en cada caso por las presentes Normas.
- d. La edificación pretendida se localice en el interior de cualquier circunferencia con un radio igual o menor a 100 metros, en la que existan cuatro o más edificaciones con una superficie construida cada una de ellas superior a los 100 M2 construidos.

Artículo 5.36. Limitaciones a la Realización de Edificaciones Derivadas de las Autorizaciones Concedidas.

1. Toda autorización en el suelo no urbanizable para la realización de una edificación deberá determinar la parcela vinculada a dicha edificación.
2. La capacidad edificatoria correspondiente a la parcela vinculada quedará agotada con la realización de la edificación autorizada, debiendo quedar este extremo recogido mediante inscripción en nota marginal en el Registro de la Propiedad. Todo ello, sin perjuicio de las posibles ampliaciones de lo edificado que pudieran autorizarse para la misma actividad y sobre la misma parcela.

Sección 3ª. Ordenación de las Distintas Zonas de Suelo No Urbanizable Protegido por Legislación Específica, por la Planificación Territorial o por este Plan General.

Subsección Primera. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Específica.

Artículo 5.37. Zonificación.

A los efectos de la aplicación de esta regulación se establecen las siguientes zonas de suelo no urbanizable de especial protección por legislación específica:

1. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación de espacios naturales.
2. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación de aguas; dominio público hidráulico: Cauces y riberas.
3. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación medioambiental: vías pecuarias.
4. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación de transporte: carreteras.
5. Suelo no urbanizable de especial protección por legislación de protección del patrimonio.

Artículo 5.38. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por legislación de espacios naturales.

1. Se incluyen en esta categoría los espacios señalados en el Plano de Ordenación Estructural del Territorio Municipal.
2. El espacio "Alto Guadalquivir" queda regulado por la Ley 2/1989 por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales de Andalucía.
3. De la Red Natura 2000, sujeta a la Ley 42/2007 se incluyen los espacios: Alto Guadalquivir ES 6160002; Río Guadiana Menor ES 6160011; Río Guadalimar ES 6160014.
4. Del Inventario de Zonas Húmedas de Andalucía, sujetas al Decreto 98/2004, de 9 de marzo, se incluyen los embalses de Pedro Marín, Doña Aldonza y Puente de la Cerrada.
5. En dichos espacios, además de la aplicación de su legislación específica, quedan prohibidos los aprovechamientos mineros.

Artículo 5.39. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección del Dominio Público Hidráulico. Cauces y Riberas.

1. Se incluyen en esta categoría los cauces y riberas grafiados en el Plano de Ordenación Estructural del Territorio Municipal. Los cauces corresponden a los ríos Guadalquivir, Guadalimar, Guadiana Menor y otros cauces secundarios así como al Embalse de Giribaile.
2. En esta zona será de aplicación lo previsto en el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de Julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas y el Real Decreto 606/2.003, de 23 de mayo por el que se modifica el Real Decreto 849/1.986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.
3. En dichos espacios, además de la aplicación de su legislación específica, quedan prohibidos los aprovechamientos mineros.

Artículo 5.40. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación Medioambiental. Vías Pecuarias.

1. Se incluyen en esta categoría las Vías Pecuarias señaladas en el Plano de Ordenación Estructural del Territorio Municipal.
2. En esta zona será de aplicación lo previsto en la Ley 3/1995, de Vías Pecuarias y el Decreto 155/1998, de 21 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Vías Pecuarias de la Comunidad Autónoma de Andalucía.
3. En dichos espacios, además de la aplicación de su legislación específica, quedan prohibidos los aprovechamientos mineros.

Artículo 5.41. Ordenación del Suelo No Urbanizable de Especial Protección por Legislación de Infraestructuras. Carreteras.

1. Se incluyen en esta categoría las infraestructuras terrestres señaladas en el plano de Ordenación Estructural del territorio Municipal.
2. En estas zonas será de aplicación lo previsto en la Ley 8/2.001 de 12 de julio de Carreteras de Andalucía, Ley 25/1.998 de 29 de julio de Carreteras del Estado y sus correspondientes reglamentos.

Subsección Segunda. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por planificación territorial y urbanística.

Artículo 5.42. Zonificación.

1. Se incluyen en esta categoría los espacios señalados en el Plano de Ordenación Estructural del Territorio Municipal.
2. Esta categoría se corresponde con los espacios protegidos por el PEPM de la provincia de Jaén y por el presente Plan General de Ordenación Urbanística Municipal de Úbeda.

Artículo 5.43. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por el PEPMF.

Del Plan Especial de Protección del Medio Físico de la provincia de Jaén (Aprobado definitivamente el 14/02/07) se incluyen los espacios: Pico del Nando, CS-16, y Loma de los donceles y miradores, CS-14, siéndoles de aplicación la normativa prevista en dicho PE.

Artículo 5.44. Suelo No Urbanizable de Especial Protección por este Plan General. Zonificación y regulación.

A los efectos de la aplicación de esta regulación se establecen las siguientes zonas de suelo no urbanizable de especial protección por este Plan General, cuya zonificación queda reflejada en el Plano de Ordenación Estructural del Territorio Municipal y sus condiciones reguladas en el art.120 de las Normas Urbanísticas del Plan General:

- Cornisa Sur de la ciudad.
- Áreas de interés biótico.
- Hitos arquitectónicos y naturales en S.N.U.
- Zonas de yacimientos arqueológicos.
- Márgenes de embalses, ríos y arroyos.
- Márgenes de vías de comunicación.
- Promontorios.
- Bosquetes.
- Red Comarcal de Agua de Confederación Hidrográfica del Guadalquivir.

Subsección Tercera. Actividades y Usos Genéricos y Susceptibles de Autorización.

Artículo 5.45. Alcance y señalamiento de las Actividades y Usos Genéricos y Susceptibles de Autorización

1. Se consideran actividades y usos genéricos de las distintas zonas del suelo no urbanizable, aquellos que son propios de la normal utilización y explotación agrícola, ganadera, forestal, cinegética o análoga a la que estén efectivamente destinados, conforme a su naturaleza y mediante el empleo de medios técnicos y e instalaciones adecuados y ordinarios.
2. Se consideran usos y actividades susceptibles de autorización, aquellos que suponen la transformación total o parcial de la utilización o explotación normal a que estén destinados los terrenos, así como las instalaciones u obras que no correspondan a los usos genéricos. Estos usos y actividades precisarán en general de autorización administrativa, y de autorización urbanística cuando conlleven la implantación de algún uso de los definidos en los artículos correspondientes a la definición de los usos en suelo no urbanizable de las presentes Normas.
3. El alcance de los distintos usos y actividades genéricos o susceptibles de autorización así como las determinaciones de carácter general y particular de los usos y las edificaciones son asimismo las contempladas en los artículos correspondientes a las Normas Urbanísticas del suelo no urbanizable del Plan General (artículos 116 al 120).

Capítulo VII. La Regulación Estructural de la Protección del Patrimonio.

Sección 1ª. Determinaciones que Configuran la Ordenación Estructural de Protección del Patrimonio.

Artículo 5.46. El ámbito del Conjunto Histórico de Úbeda.

1. El Conjunto Histórico de Úbeda es el declarado por Decreto 02/02/55 BOE nº 45 (14/02/55) que comprende una zona Monumental y una zona de Respeto, grafiadas en el plano de Ordenación Estructural del núcleo de Úbeda.
2. El régimen de protección del Conjunto Histórico queda establecido en la Ley 14/2007 del Patrimonio Histórico de Andalucía.

Artículo 5.47. Los Bienes de Interés Cultural.

1. Los siguientes elementos grafiados en el plano de Ordenación Estructural del núcleo de Úbeda como determinaciones de Protección del Patrimonio Histórico, cuentan con declaración de Bien de Interés Cultural, BIC, o inscripción en el CGPHA:

NÚCLEO DE ÚBEDA	Situación Administrativa S/ Delegación Cultura JA	Fecha Resolución
Muralla Urbana	BIC Declarado monumento.	D. 22/04/1949
1. Palacio de Vázquez de Molina.	BIC Declarado monumento.	D. 3/06/1931
2. Casa de las Torres	BIC Declarado monumento.	R.O 25/05/1921
3. Museo Arqueológico de Úbeda	BIC Declarado	D. 25/06/1985
4. Hospital Honrados Viejos del Salvador	BIC Declarado monumento.	D. 3/06/1931
5. Hospital de Santiago	BIC Declarado monumento	R.O. 3/IV/1917
6. Monasterio de Santa Clara	BIC Declarado monumento	D.1749/1974 de 4 Abril
7. Iglesia de El Salvador	BIC Declarado monumento.	D. 3/06/1931
8. Iglesia de San Nicolás	BIC Declarado monumento.	R.O. 8/05/1926
9. Iglesia de Santa María Reales Alcázares	BIC Declarado monumento.	R.O 8/05/1926
10. Iglesia de San Pablo	BIC Declarado monumento	R.O 8/05/1926

11. Plaza de Toros	Inscripción genérica	CGPHA
12. Mercado de Abastos	BIC Inscripción genérica colectiva	CGPHA y Registro DOCOMOMO
13. Edificio de Correos y Telégrafos	BIC Inscripción genérica colectiva	CGPHA y Registro DOCOMOMO

2. En el resto del término municipal se recogen como protección estructural la Torre de San Bartolomé en el plano de Ordenación Estructural del núcleo del mismo nombre, declarada BIC por Decreto 22/04/1949; el Puente de Ariza, incoado para inscripción genérica mediante Resolución de 04/05/1993, BOJA 10/08/1993, y localizado en el plano de Ordenación Estructural del Territorio Municipal; y la Zona Arqueológica "Úbeda la Vieja" incoada BIC BOJA 13/11/84.

3. En estos elementos será de aplicación lo previsto en la Ley 14/2007, del Patrimonio Histórico de Andalucía y sus correspondientes reglamentos.

4. En el espacio identificado como Suelo No Urbanizable de Espacial Protección por legislación del Patrimonio por su carácter arqueológico: yacimiento de Úbeda la Vieja, las actividades, usos y aprovechamientos serán los compatibles con su conservación y protección, siendo de aplicación las disposiciones de la Ley 14/2007.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición Adicional Primera. Planos de Ordenación de la Adaptación del Plan General.

Constituyen los planos de ordenación de la Adaptación los siguientes planos de ordenación estructural:

1. Ordenación Estructural del Territorio Municipal 1:30.000
2. Ordenación Estructural de los Núcleos Urbanos 1:4.000
 - 2.1. Úbeda
 - 2.2. Poblados: San Bartolomé-El Campillo, Bétula, Hipermueble; Santa Eulalia, Solana De Torralba, El Donadio, San Miguel, Veracruz
3. Movilidad. Núcleo de Úbeda. 1:4.000

Disposición Adicional Segunda. Planos de ordenación del Plan General vigente que se mantienen como planos de ordenación complementarios a los planos de la adaptación.

Los siguientes planos del Plan General completan la ordenación pormenorizada de la presente Adaptación:

3. Red general de telefonía	E:1/5.000
4. Red general Alta y Media Tensión	E:1/5.000
7. Equipamiento urbano. Santa Eulalia.	E:1/2.000
8. Equipamiento urbano. Solana de Torralba, Veracruz y San Miguel	E:1/2.000
9. Equipamiento urbano. San Bartolomé – El Campillo	E:1/2.000
13. Ordenación y Regulación de Tráfico Urbano	E:1/5.000
14. Sistema General Alcantarillado	E:1/5.000
15. Sistema General Abastecimiento	E:1/5.000
18. Suelo Urbano: Usos pormenorizados	E:1/4.000
19. Suelo Urbano: Zonas Verdes, Equipamiento, Alineaciones y Usos	E:1/4.000

Disposición Adicional Tercera. Relación de Áreas de Planeamiento Incorporado (API)

Los siguientes instrumentos de planeamiento constituyen la ordenación pormenorizada en su ámbito por lo que quedan incorporados como planeamiento de aplicación en los mismos.

Ámbitos de planeamiento incorporado. Estudios de detalle en suelo urbano consolidado.

IDENTIFICACIÓN S/ PGOU VIGENTE	CLASIFICACIÓN IDENTIFICACIÓN S/ ADAPTACIÓN	PLANEAMIENTO INCORPORADO	FECHA APROBACIÓN
UE-SU-1	SUC/API-UE-SU-1	ED de la UE-1 C/Cronista Juan de la Torre y Avda. de Linares	30/10/1997
UE-SU-6	SUC/API-UE-SU-6	ED de la UE-6 del PGOU de Úbeda	23/09/1999
UE-SU-7	SUC/API-UE-SU-7	ED de la UE-SU-7 en Avda Cristo Rey	25/09/2001
UE-SU-8	SUC/API-UE-SU-8	ED de la UE-SU-8 y la UE-SU-9	30/03/2000

UE-SU-14	SUC/API-UE-SU-14	ED de la UE-SU-14	27/12/2004
UE-SU-22	SUC/API-UE-SU-22	ED de la UE-SU-22	25/09/2002
UE-SU-30	SUC/API-UE-SU-30	Varios ED para estudiar volúmenes y alineaciones	22/12/1997-26/12/2002
UE-SU-32	SUC/API-UE-SU-32	ED para la ordenación de la UE-SU-32	28/03/2006
UE-SU-35	SUC/API-UE-SU-35	ED de la UE-SU-35	29/03/2000
UE-SU-37	SUC/API-UE-SU-37	ED del sector UE-SU-37 Hipermueble	28/10/2003

IDENTIFICACIÓN S/PGOU VIGENTE ED no previstos	CLASIFICACIÓN IDENTIFICACIÓN S/ ADAPTACIÓN	PLANEAMIENTO INCORPORADO	FECHA APROBACIÓN
ED np 1	SUC/API ED np 1	ED solar en Avda. Constitución, C/Antigua y C/San Marcos	28/06/2001
ED np 2	SUC/API ED np 2	ED vial de nueva apertura junto al camino de la Carralancha	28/11/2006
ED np 3	SUC/API ED np 3	ED en C/Valencia S/N	25/09/2007
ED np 4	SUC/API ED np 4	Reformado al ED de solar entre C/Turia y C/ de nueva apertura	25/09/2007
ED np 5	SUC/API ED np 5	ED de solar entre C/Mandrona y C/ de nueva apertura	25/09/2007
ED np 6	SUC/API ED np 6	ED C/de nueva apertura entre la plaza de la Aguardentería y C/Las Parras	A.I. 23/10/2007 (Pendiente de A.Def)
ED np 7	SUC/API ED np 7	ED Paraje El Campillo apertura de viario y parcelación	25/09/2002
ED np 8	SUC/API ED np 8	ED Núcleo San Bartolomé de apertura de viario	25/09/2007

SUC: SUELO URBANO CONSOLIDADO
API: ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO:

PLANES PARCIALES EN SUELO URBANO CONSOLIDADO

IDENTIFICACIÓN S/ PGOU VIGENTE	CLASIFICACIÓN IDENTIFICACIÓN S/ ADAPTACIÓN	PLANEAMIENTO INCORPORADO	FECHA APROBACIÓN
SECTOR SUP-2	SUC/API- SECTOR SUP-2	PP en Suelo Urbanizable residencial Sector S-2 (anterior al PGOU-97)	A.D. 17/12/87
SECTOR SUP-12	SUC/API- SECTOR SUP-12	PP en Suelo Urbanizable industrial Sector S-4 (anterior al PGOU-97)	A.D. 11/01/1991

SECTOR SUP-13	SUC/API- SECTOR SUP-13	PP del sector 13	A.D. 25/10/2005
SECTOR SUP-14	SUC/API- SECTOR SUP-14	PP del sector 14-15	A.D. 11/04/2002
SECTOR SUP-15	SUC/API- SECTOR SUP-15		

SUC: SUELO URBANO CONSOLIDADO
API: ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO

ÁMBITOS DE PLANEAMIENTO INCORPORADO:

PLANES PARCIALES EN SUELO URBANIZABLE ORDENADO.

IDENTIFICACIÓN S/ PGOU VIGENTE	CLASIFICACIÓN IDENTIFICACIÓN S/ ADAPTACIÓN	PLANEAMIENTO INCORPORADO	FECHA APROBACIÓN
SECTOR SUP-1	SUO/API- SECTOR SUP-1	Reformado del PP SUP-1	AD 29/11/2005

SUO: SUELO URBANIZABLE ORDENADO
API: ÁREA DE PLANEAMIENTO INCORPORADO
AD: APROBACIÓN DEFINITIVA

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Disposición Derogatoria Primera: Normas urbanísticas a Suprimir.

1. Con carácter general quedarán sin efecto aquellos artículos de las Normas Urbanísticas del Plan General de Úbeda cuyo contenido contravenga lo establecido en la LOUA y demás disposiciones en vigor.
2. Se suprime expresamente el artículo 119. "Suelo No Urbanizable Apto para Edificaciones Diseminadas en cultivos de ocio" de las normas urbanísticas vigentes, cuyo contenido es contrario a lo establecido en la legislación urbanística actual.

Disposición Derogatoria Segunda: Anexos de las Normas Urbanísticas del Plan general Vigente que se suprimen.

Se suprimen los siguientes anexos de las normas urbanísticas del plan general vigente:

ANEXO: UNIDADES DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO

ANEXO: SECTORES EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO

ANEXO: CUADROS DE ÁREAS DE REPARTO EN SUELO URBANO

ANEXO: CUADROS DE ÁREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO EN SUELO URBANIZABLE PROGRAMADO





FICHAS DE SUELO URBANO NO CONSOLIDADO Y SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO Y NO SECTORIZADO.

FICHAS DE DETERMINACIONES DEL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO.

IDENTIFICACIÓN S/PGOU VIGENTE	IDENTIFICACIÓN S/ADAPTACIÓN	PÁGINA
UE-SU-2	SUNC/UE-SU-2	1
UE-SU-3	SUNC/UE-SU-3	2
UE-SU-5	SUNC/UE-SU-5	3
UE-SU-9	SUNC/API-UE-SU-9	4
UE-SU-12	SUNC/UE-SU-12	5
UE-SU-13	SUNC/UE-SU-13	6
UE-SU-15	SUNC/UE-SU-15	7
UE-SU-16	SUNC/UE-SU-16	8
UE-SU-17	SUNC/UE-SU-17	9
UE-SU-18	SUNC/UE-SU-18	10
UE-SU-19	SUNC/UE-SU-19	11
UE-SU-20	SUNC/UE-SU-20	12
UE-SU-21	SUNC/UE-SU-21	13
UE-SU-24	SUNC/UE-SU-24	14
UE-SU-25	SUNC/UE-SU-25	15
UE-SU-26	SUNC/UE-SU-26	16
UE-SU-27	SUNC/UE-SU-27	17
UE-SU-28	SUNC/UE-SU-28	18
UE-SU-36	SUNC/UE-SU-36	19
PERI-STA. CLARA	SUNC/ PERI- STA. CLARA	20

FICHAS DE DETERMINACIONES DEL SUELO URBANIZABLE ORDENADO Y DEL SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

IDENTIFICACIÓN S/PGOU VIGENTE	IDENTIFICACIÓN S/ADAPTACIÓN	PÁGINA
SECTOR SUP-1	SUO-SECTOR SUP-1	1
SECTOR SUP-3	SUS-SECTOR SUP-3	2
SECTOR SUP-4	SUS-SECTOR SUP-4	3
SECTOR SUP-5	SUS-SECTOR SUP-5	4
SECTOR SUP-6	SUS-SECTOR SUP-6	5
SECTOR SUP-7	SUS-SECTOR SUP-7	6
SECTOR SUP-8	SUS-SECTOR SUP-8	7
SECTOR SUP-9	SUS-SECTOR SUP-9	8
SECTOR SUP-10	SUS-SECTOR SUP-10	9
SECTOR SUP-11	SUS-SECTOR SUP-11	10
SECTOR SUP-16	SUS-SECTOR SUP-16	11
SECTOR SUP-17	SUS-SECTOR SUP-17	12

FICHAS DE DETERMINACIONES DEL SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO.

IDENTIFICACIÓN S/PGOU VIGENTE	IDENTIFICACIÓN S/ADAPTACIÓN	PÁGINA
SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO, INDUSTRIA LIGERA	SUNS/ INDUSTRIA LIGERA	1

Código:

SUNC/UE-SU-02

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 Superficie bruta m2: 32.305

Ámbito



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER PORMENORIZADO

Uso Global: RESIDENCIAL
 Superficie edificable total m2t: 16.101

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Aprovechamiento Objetivo UA: 16.101
 Aprovechamiento Medio: 0,49
 Area de Reparto: AR-Nº 2
 Coeficiente de Sector: 1

VIVIENDA

Viviendas sometidas a algún régimen de protección: 0
 Viviendas no sometidas a algún régimen de protección: 98
 Total número de viviendas: 98

USO E INTENSIDAD

Usos, edificabilidades y tipologías:

Clave	Tipología y ordenanza	Edificabilidad m2t
RUE	Unifamiliar Extendida	4.818
RUC	Unifamiliar Compacta	11.283

Usos incompatibles:

Clave	Usos incompatibles
IP	Industria Pesada
IL	Industria Ligera
IA	Industria Agrícola
R	Residencial General
RUC	Unifamiliar Compacta

DOTACIONES (Superficie en m2)

Viario:	Zonas verdes	Dotaciones:	Tipo de dotación:
3.631	0	2.360	Ep-Sa

DESARROLLO

Sistema de actuación: Compensación
 Figura de planeamiento:

OBSERVACIONES:

El área de reparto sólo incluye esta actuación

Código:

SUNC/UE-SU-03

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Superficie bruta m2:	29.719



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER PORMENORIZADO

Uso Global:	RESIDENCIAL		
Superficie edificable total m2t:	13.162		
APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN			
Aprovechamiento Objetivo UA:	13.162		
Aprovechamiento Medio:	0,44		
Area de Reparto:	AR-Nº 3		
Coefficiente de Sector:	1		
VIVIENDA			
Viviendas sometidas a algún régimen de protección:			0
Viviendas no sometidas a algún régimen de protección:			73
Total número de viviendas:			73
USO E INTENSIDAD			
Usos, edificabilidades y tipologías:			
Clave	Tipología y ordenanza	Edificabilidad m2t	
RUE	Unifamiliar Extendida	13.162	
Usos incompatibles:			
Clave	Usos incompatibles		
IP	Industria Pesada		
IL	Industria Ligera		
IA	Industria Agrícola		
R	Residencial General		
RUC	Unifamiliar Compacta		
DOTACIONES (Superficie en m2)			
Viario:	Zonas verdes	Dotaciones:	Tipo de dotación:
4.093	1.389	2.300	Ep-Sa
DESARROLLO			
Sistema de actuación:	Compensación		
Figura de planeamiento:			
OBSERVACIONES:			
El área de reparto sólo incluye esta actuación			

Código:

SUNC/UE-SU-05

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 Superficie bruta m2: 30.935

Ámbito



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER PORMENORIZADO

Uso Global: RESIDENCIAL
 Superficie edificable total m2t 42.690

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Aprovechamiento Objetivo: 42.690
 Aprovechamiento Medio: 1,38
 Área de Reparto: AR-Nº 5
 Coeficiente de Sector: 1

VIVIENDA

Viviendas sometidas a algún régimen de protección: 220
 Viviendas no sometidas a algún régimen de protección: 70
 Total número de viviendas: 290

USO E INTENSIDAD

Usos, edificabilidades y tipologías:

Clave	Tipología y ordenanza	Edificabilidad m2t
	Residencial Abierta, s/ Modificación al PG	38.800
	Equipamiento Privado	3.890

Usos incompatibles:

Clave	Usos incompatibles
IP	Industria Pesada
IA	Industria Agrícola

DOTACIONES (Superficie en m2)

Viario:	Zonas verdes	Dotaciones:	Tipo de dotación:
8.647	7.724	2.005	Ep-D

DESARROLLO

Sistema de actuación: Compensación
 Figura de planeamiento:

OBSERVACIONES:

El área de reparto sólo incluye esta actuación. Parámetros y condiciones de ordenación según Modificación del Plan General con Aprobación Inicial de 29/05/2008.

Código:

SUNC/UE-SU-09

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 Superficie bruta m2: 23.710

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER PORMENORIZADO

Uso Global: RESIDENCIAL
 Superficie edificable total m2t: 9.298

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Aprovechamiento Objetivo UA: 9.298
 Aprovechamiento Medio: 0,39
 Area de Reparto: AR-Nº 9
 Coeficiente de Sector: 1

VIVIENDA

Viviendas sometidas a algún régimen de protección: 0
 Viviendas no sometidas a algún régimen de protección: 31
 Total número de viviendas: 31

USO E INTENSIDAD

Usos, edificabilidades y tipologías:

Clave	Tipología y ordenanza	Edificabilidad m2t
RUE	Unifamiliar Extendida	9.298

Usos incompatibles:

Clave	Usos incompatibles
IP	Industria Pesada
IA	Industria Agrícola
IL	Industria Ligera
R	Residencial General
RUC	Unifamiliar Compacta

DOTACIONES (Superficie en m2)

Viario:	Zonas verdes	Dotaciones:	Tipo de dotación:
2.357	3.478	2.382	Ep

DESARROLLO

Sistema de actuación: Compensación
 Figura de planeamiento:

OBSERVACIONES:

El área de reparto sólo incluye esta actuación



Ámbito

Código:

SUNC/UE-SU-12

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 Superficie bruta m2: 28.204

Ámbito



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER PORMENORIZADO

Uso Global: RESIDENCIAL
 Superficie edificable total m2t: 18.617

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Aprovechamiento Objetivo UA: 18.617
 Aprovechamiento Medio: 0,66
 Área de Reparto: AR-Nº 12
 Coeficiente de Sector: 1

VIVIENDA

Viviendas sometidas a algún régimen de protección: 0
 Viviendas no sometidas a algún régimen de protección: 108
 Total número de viviendas: 108

USO E INTENSIDAD

Usos, edificabilidades y tipologías:

Clave	Tipología y ordenanza	Edificabilidad m2t
RUC	Unifamiliar Compacta	18.617

Usos incompatibles:

Clave	Usos incompatibles
IP	Industria Pesada
IA	Industria Agrícola
R	Residencial General

DOTACIONES (Superficie en m2)

Viario:	Zonas verdes	Dotaciones:	Tipo de dotación:
7.187	2.400	0	

DESARROLLO

Sistema de actuación: Compensación
 Figura de planeamiento:

OBSERVACIONES:

El área de reparto sólo incluye esta actuación

Código:

SUNC/UE-SU-13

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Superficie bruta m2: 17.891

Ámbito



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER PORMENORIZADO

Uso Global: RESIDENCIAL

Superficie edificable total m2t: 9.468

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Aprovechamiento Objetivo UA: 9.468

Aprovechamiento Medio: 0,53

Area de Reparto: AR-Nº 13

Coficiente de Sector: 1

VIVIENDA

Viviendas sometidas a algún régimen de protección: 0

Viviendas no sometidas a algún régimen de protección: 56

Total número de viviendas: 56

USO E INTENSIDAD

Usos, edificabilidades y tipologías:

Clave	Tipología y ordenanza	Edificabilidad m2t
RUC	Unifamiliar Compacta	9.468

Usos incompatibles:

Clave	Usos incompatibles
IP	Industria Pesada
IA	Industria Agrícola
R	Residencial General

DOTACIONES (Superficie en m2)

Viario:	Zonas verdes	Dotaciones:	Tipo de dotación:
4.960	3.463	0	

DESARROLLO

Sistema de actuación: Compensación

Figura de planeamiento:

OBSERVACIONES:

El área de reparto sólo incluye esta actuación

Código:

SUNC/UE-SU-15

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 Superficie bruta m2: 13.720

Ámbito



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER PORMENORIZADO

Uso Global: RESIDENCIAL
 Superficie edificable total m2t: 13.720

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Aprovechamiento Objetivo UA: 13.720
 Aprovechamiento Medio: 1
 Area de Reparto: AR-Nº 15
 Coeficiente de Sector: 1

VIVIENDA

Viviendas sometidas a algún régimen de protección: 0
 Viviendas no sometidas a algún régimen de protección: 91
 Total número de viviendas: 91

USO E INTENSIDAD

Usos, edificabilidades y tipologías:

Clave	Tipología y ordenanza	Edificabilidad m2t
RUC	Unifamiliar Compacta	13.720

Usos incompatibles:

Clave	Usos incompatibles
IP	Industria Pesada
IA	Industria Agrícola
R	Residencial General

DOTACIONES (Superficie en m2)

Viario:	Zonas verdes	Dotaciones:	Tipo de dotación:
0	0	0	

DESARROLLO

Sistema de actuación: Compensación
 Figura de planeamiento:

OBSERVACIONES:

El área de reparto sólo incluye esta actuación

Código:

SUNC/UE-SU-16

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

Superficie bruta m2: 12.681

Ámbito



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER PORMENORIZADO

Uso Global: RESIDENCIAL

Superficie edificable total m2t: 11.358

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Aprovechamiento Objetivo UA: 11.358

Aprovechamiento Medio: 0,9

Area de Reparto: AR-Nº 16

Coefficiente de Sector: 1

VIVIENDA

Viviendas sometidas a algún régimen de protección: 0

Viviendas no sometidas a algún régimen de protección: 76

Total número de viviendas: 76

USO E INTENSIDAD

Usos, edificabilidades y tipologías:

Clave	Tipología y ordenanza	Edificabilidad m2t
RUC	Unifamiliar Compacta	11.358

Usos incompatibles:

Clave	Usos incompatibles
IP	Industria Pesada
IA	Industria Agrícola
R	Residencial General

DOTACIONES (Superficie en m2)

Viario:	Zonas verdes	Dotaciones:	Tipo de dotación:
1.323	0	0	

DESARROLLO

Sistema de actuación: Compensación

Figura de planeamiento:

OBSERVACIONES:

El área de reparto sólo incluye esta actuación

Código:

SUNC/UE-SU-17

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 Superficie bruta m2: 14.677

Ámbito



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER PORMENORIZADO

Uso Global: INDUSTRIAL PRODUCTIVO
 Superficie edificable total m2t: 11.851

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Aprovechamiento Objetivo UA: 11.851
 Aprovechamiento Medio: 0,81
 Área de Reparto: AR-Nº 17
 Coeficiente de Sector: 1

VIVIENDA

Viviendas sometidas a algún régimen de protección: 0
 Viviendas no sometidas a algún régimen de protección: 0
 Total número de viviendas: 0

USO E INTENSIDAD

Usos, edificabilidades y tipologías:

Clave	Tipología y ordenanza	Edificabilidad m2t
IL	Industria Ligera	11.851

Usos incompatibles:

Clave	Usos incompatibles
IP	Industria Pesada
R	Residencial General
RUC	Unifamiliar Compacta

DOTACIONES (Superficie en m2)

Viario:	Zonas verdes	Dotaciones:	Tipo de dotación:
2.081	745	0	

DESARROLLO

Sistema de actuación: Compensación
 Figura de planeamiento:

OBSERVACIONES:

El área de reparto sólo incluye esta actuación

Código:

SUNC/UE-SU-18

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 Superficie bruta m2: 18.047

Ámbito



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER PORMENORIZADO

Uso Global: INDUSTRIAL PRODUCTIVO
 Superficie edificable total m2t: 16.605

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Aprovechamiento Objetivo UA: 16.605
 Aprovechamiento Medio: 0,92
 Area de Reparto: AR-Nº 18
 Coeficiente de Sector: 1

VIVIENDA

Viviendas sometidas a algún régimen de protección: 0
 Viviendas no sometidas a algún régimen de protección: 0
 Total número de viviendas: 0

USO E INTENSIDAD

Usos, edificabilidades y tipologías:

Clave	Tipología y ordenanza	Edificabilidad m2t
IL	Industria Ligera	16.605

Usos incompatibles:

Clave	Usos incompatibles
IP	Industria Pesada
R	Residencial General
RUC	Unifamiliar Compacta

DOTACIONES (Superficie en m2)

Viario:	Zonas verdes	Dotaciones:	Tipo de dotación:
1.442	0	0	

DESARROLLO

Sistema de actuación: Compensación
 Figura de planeamiento:

OBSERVACIONES:

El área de reparto sólo incluye esta actuación

Código:

SUNC/UE-SU-19

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 Superficie bruta m2: 21.791

Ámbito



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER PORMENORIZADO

Uso Global: INDUSTRIAL PRODUCTIVO
 Superficie edificable total m2t: 16.379

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Aprovechamiento Objetivo UA: 16.379
 Aprovechamiento Medio: 0,75
 Area de Reparto: AR-Nº 19
 Coeficiente de Sector: 1

VIVIENDA

Viviendas sometidas a algún régimen de protección: 0
 Viviendas no sometidas a algún régimen de protección: 0
 Total número de viviendas: 0

USO E INTENSIDAD

Usos, edificabilidades y tipologías:

Clave	Tipología y ordenanza	Edificabilidad m2t
IA	Industria Agrícola	16.379

Usos incompatibles:

Clave	Usos incompatibles
R	Residencial General
RUC	Unifamiliar Compacta

DOTACIONES (Superficie en m2)

Viario:	Zonas verdes	Dotaciones:	Tipo de dotación:
4.171	1.241	0	

DESARROLLO

Sistema de actuación: Compensación

Figura de planeamiento:

OBSERVACIONES:

El área de reparto sólo incluye esta actuación

Código:

SUNC/UE-SU-20

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 Superficie bruta m2: 14.703

Ámbito



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER PORMENORIZADO

Uso Global: INDUSTRIAL PRODUCTIVO
 Superficie edificable total m2t: 14.178

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Aprovechamiento Objetivo UA: 14.178
 Aprovechamiento Medio: 0,96
 Area de Reparto: AR-Nº 20
 Coeficiente de Sector: 1

VIVIENDA

Viviendas sometidas a algún régimen de protección: 0
 Viviendas no sometidas a algún régimen de protección: 0
 Total número de viviendas: 0

USO E INTENSIDAD

Usos, edificabilidades y tipologías:

Clave	Tipología y ordenanza	Edificabilidad m2t
IA	Industria Agrícola	14.178

Usos incompatibles:

Clave	Usos incompatibles
R	Residencial General
RUC	Unifamiliar Compacta

DOTACIONES (Superficie en m2)

Viario:	Zonas verdes	Dotaciones:	Tipo de dotación:
0	525	0	

DESARROLLO

Sistema de actuación: Compensación

Figura de planeamiento:

OBSERVACIONES:

El área de reparto sólo incluye esta actuación

Código:

SUNC/UE-SU-21

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 Superficie bruta m2: 19.174

Ámbito



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER PORMENORIZADO

Uso Global: INDUSTRIAL PRODUCTIVO
 Superficie edificable total m2t: 16.261

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Aprovechamiento Objetivo UA: 16.261
 Aprovechamiento Medio: 0,85
 Area de Reparto: AR-Nº 21
 Coeficiente de Sector: 1

VIVIENDA

Viviendas sometidas a algún régimen de protección: 0
 Viviendas no sometidas a algún régimen de protección: 0
 Total número de viviendas: 0

USO E INTENSIDAD

Usos, edificabilidades y tipologías:

Clave	Tipología y ordenanza	Edificabilidad m2t
IA	Industria Agrícola	16.261

Usos incompatibles:

Clave	Usos incompatibles
R	Residencial General
RUC	Unifamiliar Compacta

DOTACIONES (Superficie en m2)

Viario:	Zonas verdes	Dotaciones:	Tipo de dotación:
1.625	1.288	0	

DESARROLLO

Sistema de actuación: Compensación

Figura de planeamiento:

OBSERVACIONES:

El área de reparto sólo incluye esta actuación

Código:

SUNC/UE-SU-24

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 Superficie bruta m2: 30.797

Ámbito



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER PORMENORIZADO

Uso Global: INDUSTRIAL PRODUCTIVO
 Superficie edificable total m2t: 19.483

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Aprovechamiento Objetivo UA: 19.483
 Aprovechamiento Medio: 0,63
 Area de Reparto: AR-Nº 24
 Coeficiente de Sector: 1

VIVIENDA

Viviendas sometidas a algún régimen de protección: 0
 Viviendas no sometidas a algún régimen de protección: 0
 Total número de viviendas: 0

USO E INTENSIDAD

Usos, edificabilidades y tipologías:

Clave	Tipología y ordenanza	Edificabilidad m2t
IL	Industria Ligera	19.483

Usos incompatibles:

Clave	Usos incompatibles
IP	Industria Pesada
RUC	Unifamiliar Compacta
R	Residencial General

DOTACIONES (Superficie en m2)

Viario:	Zonas verdes	Dotaciones:	Tipo de dotación:
9.664	0	1.650	Ep

DESARROLLO

Sistema de actuación: Compensación
 Figura de planeamiento:

OBSERVACIONES:

El área de reparto sólo incluye esta actuación

Código:

SUNC/UE-SU-25

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 Superficie bruta m2: 9.664

Ámbito



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER PORMENORIZADO

Uso Global: INDUSTRIAL PRODUCTIVO
 Superficie edificable total m2t: 7.746

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Aprovechamiento Objetivo UA: 7.746
 Aprovechamiento Medio: 0,8
 Área de Reparto: AR-Nº 25
 Coeficiente de Sector: 1

VIVIENDA

Viviendas sometidas a algún régimen de protección: 0
 Viviendas no sometidas a algún régimen de protección: 0
 Total número de viviendas: 0

USO E INTENSIDAD

Usos, edificabilidades y tipologías:

Clave	Tipología y ordenanza	Edificabilidad m2t
IL	Industria Ligera	7.746

Usos incompatibles:

Clave	Usos incompatibles
IP	Industria Pesada
R	Residencial General
RUC	Unifamiliar Compacta

DOTACIONES (Superficie en m2)

Viario:	Zonas verdes	Dotaciones:	Tipo de dotación:
1.918	0	0	

DESARROLLO

Sistema de actuación: Compensación
 Figura de planeamiento:

OBSERVACIONES:

El área de reparto sólo incluye esta actuación

Código:

SUNC/UE-SU-26

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 Superficie bruta m2: 12.825

Ámbito



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER PORMENORIZADO

Uso Global: INDUSTRIAL PRODUCTIVO
 Superficie edificable total m2t: 8.334

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Aprovechamiento Objetivo UA: 8.334
 Aprovechamiento Medio: 0,65
 Area de Reparto: AR-Nº 26
 Coeficiente de Sector: 1

VIVIENDA

Viviendas sometidas a algún régimen de protección: 0
 Viviendas no sometidas a algún régimen de protección: 0
 Total número de viviendas: 0

USO E INTENSIDAD

Usos, edificabilidades y tipologías:

Clave	Tipología y ordenanza	Edificabilidad m2t
IL	Industria Ligera	8.334

Usos incompatibles:

Clave	Usos incompatibles
IP	Industria Pesada
R	Residencial General
RUC	Unifamiliar Compacta

DOTACIONES (Superficie en m2)

Viario:	Zonas verdes	Dotaciones:	Tipo de dotación:
4.491	0	0	

DESARROLLO

Sistema de actuación: Compensación
 Figura de planeamiento:

OBSERVACIONES:

El área de reparto sólo incluye esta actuación

Código:

SUNC/UE-SU-27

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 Superficie bruta m2: 43.305

Ámbito



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER PORMENORIZADO

Uso Global: INDUSTRIAL PRODUCTIVO
 Superficie edificable total m2t: 25.830

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Aprovechamiento Objetivo UA: 25.830
 Aprovechamiento Medio: 0,6
 Área de Reparto: AR-Nº 27
 Coeficiente de Sector: 1

VIVIENDA

Viviendas sometidas a algún régimen de protección: 0
 Viviendas no sometidas a algún régimen de protección: 0
 Total número de viviendas: 0

USO E INTENSIDAD

Usos, edificabilidades y tipologías:

Clave	Tipología y ordenanza	Edificabilidad m2t
IL	Industria Ligera	25.830

Usos incompatibles:

Clave	Usos incompatibles
IP	Industria Pesada
R	Residencial General
RUC	Unifamiliar Compacta

DOTACIONES (Superficie en m2)

Viario:	Zonas verdes	Dotaciones:	Tipo de dotación:
9.567	1.353	6.555	Ep

DESARROLLO

Sistema de actuación: Compensación
 Figura de planeamiento:

OBSERVACIONES:

El área de reparto sólo incluye esta actuación

Código:

SUNC/UE-SU-28

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 Superficie bruta m2: 20.757

Ámbito



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER PORMENORIZADO

Uso Global: INDUSTRIAL PRODUCTIVO
 Superficie edificable total m2t: 14.027

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Aprovechamiento Objetivo UA: 14.027
 Aprovechamiento Medio: 0,68
 Area de Reparto: AR-Nº 28
 Coeficiente de Sector: 1

VIVIENDA

Viviendas sometidas a algún régimen de protección: 0
 Viviendas no sometidas a algún régimen de protección: 0
 Total número de viviendas: 0

USO E INTENSIDAD

Usos, edificabilidades y tipologías:

Clave	Tipología y ordenanza	Edificabilidad m2t
IP	Industria Pesada	14.027

Usos incompatibles:

Clave	Usos incompatibles
R	Residencial General
RUC	Unifamiliar Compacta

DOTACIONES (Superficie en m2)

Viario:	Zonas verdes	Dotaciones:	Tipo de dotación:
3.971	2.577	0	

DESARROLLO

Sistema de actuación: Compensación

Figura de planeamiento:

OBSERVACIONES:

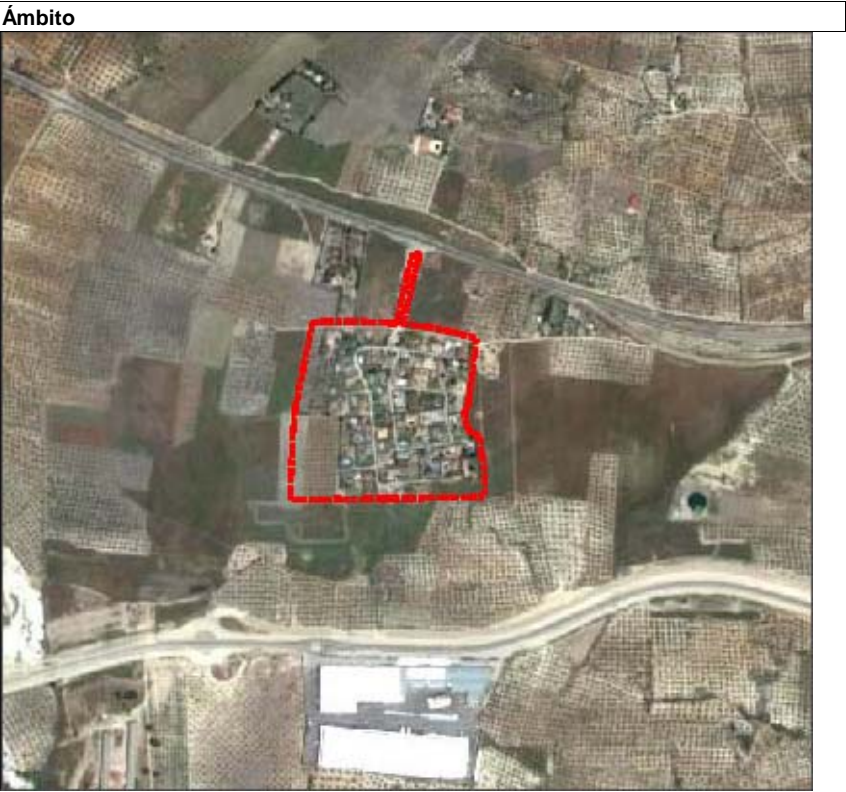
El área de reparto sólo incluye esta actuación

Código:

SUNC/UE-SU-36

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER ESTRUCTURAL	
Clase de suelo:	SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
Superficie bruta m2:	103.340

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER PORMENORIZADO			
Uso Global:	RESIDENCIAL		
Superficie edificable total m2t:	52.836		
APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN			
Aprovechamiento Objetivo UA:	52.836		
Aprovechamiento Medio:	0,51		
Area de Reparto:	AR-Nº50		
Coficiente de Sector:	1		
VIVIENDA			
Viviendas sometidas a algún régimen de protección:	0		
Viviendas no sometidas a algún régimen de protección:	50		
Total número de viviendas:	50		
USO E INTENSIDAD			
Usos, edificabilidades y tipologías:			
Clave	Tipología y ordenanza	Edificabilidad m2t	
RUE	Unifamiliar Extendida	52.836	
Usos incompatibles:			
Clave	Usos incompatibles		
IP	Industria Pesada		
IA	Industria Agrícola		
IL	Industria Ligera		
R	Residencial General		
RUC	Unifamiliar Compacta		
DOTACIONES (Superficie en m2)			
Viario:	Zonas verdes	Dotaciones:	Tipo de dotación:
15.280	0	0	
DESARROLLO			
Sistema de actuación:	Compensación		
Figura de planeamiento:			
OBSERVACIONES:			
El área de reparto sólo incluye esta actuación.			



Código:

SUNC/PERI SANTA CLARA

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo: SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
 Superficie bruta m2: 3.093

Ámbito



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER PORMENORIZADO

Uso Global: RESIDENCIAL
 Superficie edificable total m2t: 2.458

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Aprovechamiento Objetivo UA: 2.458
 Aprovechamiento Medio: 0,79
 Área de Reparto: AR-PERI-STA. CLARA
 Coeficiente de Sector: 1

VIVIENDA

Viviendas sometidas a algún régimen de protección: 0
 Viviendas no sometidas a algún régimen de protección: 0
 Total número de viviendas: 0

USO E INTENSIDAD

Usos, edificabilidades y tipologías:

Clave	Tipología y ordenanza	Edificabilidad m2t
CH	Centro Histórico	2.458

Usos incompatibles:

DOTACIONES (Superficie en m2)

Viario:	Zonas verdes	Dotaciones:	Tipo de dotación:
0	1.363	640	Ep

DESARROLLO

Sistema de actuación: Compensación
 Figura de planeamiento: Plan Especial

OBSERVACIONES:

Parámetros de ordenación según cond. particular nº 15 del PE Centro Histórico y PERI A.I. 04/07/2005. El área de reparto sólo incluye esta actuación.

Código:

SUO/ SECTOR SUP-01

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER ESTRUCTURAL		APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN	
Clase de suelo:	SUELO URBANIZABLE ORDENADO	Aprovechamiento Objetivo UA:	20.990
Superficie bruta m2:	70.440	Aprovechamiento Medio:	0,434
Uso Global	RESIDENCIAL	Area de Reparto:	AR-1º Cuatrienio
Superficie edificable total m2t:	20.990	Coficiente de Sector:	1
		VIVIENDA	
		Viviendas sometidas a algún régimen de protección:	0
		Viviendas no sometidas a algún régimen de protección:	106
		Total número de viviendas:	106

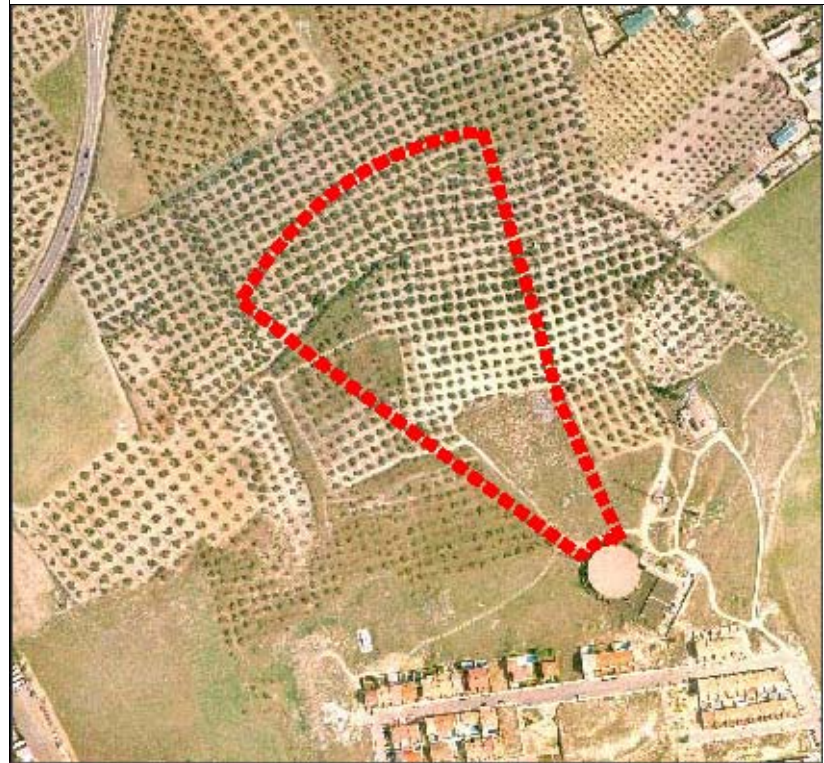


DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER PORMENORIZADO			
USO E INTENSIDAD			
Usos, edificabilidades y tipologías:			
Clave	Tipología y ordenanza	Edificabilidad m2t	
RUE	Unifamiliar Extendida	20.990	
Usos incompatibles:			
Clave	Usos incompatibles		
IP	Industria Pesada		
IL	Industria Ligera		
IA	Industria Agrícola		
R	Residencial General		
RUC	Unifamiliar Compacta		
DOTACIONES (Superficie en m2)			
Viario:	Zonas verdes	Dotaciones:	Tipo de dotación:
16.475	8.274	10.705	Ep
DESARROLLO			
Sistema de actuación:	Compensación		
Figura de planeamiento:			
OBSERVACIONES:			
Datos de la ficha según planeam. incorp: PPO Ap. Def. 14/02/2001			

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN	
Superficie bruta m2:	47.630	Aprovechamiento Objetivo UA:	16.402
Uso Global	RESIDENCIAL	Aprovechamiento Medio:	0,35
Superficie edificable total m2t:	20.527	Area de Reparto:	AR-2º Cuatrienio
		Coefficiente de Sector:	0,799
		VIVIENDA	
		Viviendas sometidas a algún régimen de protección:	56
		Viviendas no sometidas a algún régimen de protección:	80
		Total número de viviendas:	136

Ámbito



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER PORMENORIZADO

USO E INTENSIDAD

Usos, edificabilidades y tipologías:

Clave	Tipología y ordenanza	Edificabilidad m2t
RUC	Unifamiliar Compacta	14.369
R1	Residencial vivienda protegida	6.158

Usos incompatibles:

Clave	Usos incompatibles
IP	Industria Pesada
IL	Industria Ligera
IA	Industria Agrícola

DOTACIONES (Superficie en m2)

Viario:	Zonas verdes	Dotaciones:	Tipo de dotación:
10.830	5.994	9.469	Ep

DESARROLLO

Sistema de actuación: Compensación
 Figura de planeamiento: Plan Parcial

OBSERVACIONES:

Justificadamente, el PP puede incorporar ordenanzas R unifamiliares o colectivas para la mejor solución de las VPO. La altura máxima será en cualquier caso de PB+2+Ático

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER ESTRUCTURAL		APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN	
Clase de suelo:	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	Aprovechamiento Objetivo UA:	12.526
Superficie bruta m2:	48.059	Aprovechamiento Medio:	0,35
Uso Global	RESIDENCIAL	Area de Reparto:	AR-2º Cuatrienio
Superficie edificable total m2t:	15.677	Coefficiente de Sector:	0,799
		VIVIENDA	
		Viviendas sometidas a algún régimen de protección:	43
		Viviendas no sometidas a algún régimen de protección:	61
		Total número de viviendas:	104



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER PORMENORIZADO			
USO E INTENSIDAD			
Usos, edificabilidades y tipologías:			
Clave	Tipología y ordenanza	Edificabilidad m2t	
RUC	Unifamiliar Compacta	10.974	
R1	Residencial vivienda protegida	4.703	
Usos incompatibles:			
Clave	Usos incompatibles		
IP	Industria Pesada		
IL	Industria Ligera		
IA	Industria Agrícola		
DOTACIONES (Superficie en m2)			
Viario:	Zonas verdes	Dotaciones:	Tipo de dotación:
12.441	8.014	6.727	Ep
DESARROLLO			
Sistema de actuación:	Compensación		
Figura de planeamiento:	Plan Parcial		
OBSERVACIONES:			
Justificadamente, el PP puede incorporar ordenanzas R unifamiliares o colectivas para la mejor solución de las VPO. La altura máxima será en cualquier caso de PB+2+Ático			

Código:

SUS/ SECTOR SUP-05

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
Superficie bruta m2:	28.612
Uso Global	RESIDENCIAL
Superficie edificable total m2t:	15.114

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Aprovechamiento Objetivo UA:	12.077
Aprovechamiento Medio:	0,434
Area de Reparto:	AR-1º Cuatrienio
Coefficiente de Sector:	0,799

VIVIENDA

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:	41
Viviendas no sometidas a algún régimen de protección:	59
Total número de viviendas:	100

Ámbito



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER PORMENORIZADO

USO E INTENSIDAD

Usos, edificabilidades y tipologías:

Clave	Tipología y ordenanza	Edificabilidad m2t
RUC	Unifamiliar Compacta	10.580
R1	Residencial vivienda protegida	4.534

Usos incompatibles:

Clave	Usos incompatibles
IP	Industria Pesada
IL	Industria Ligera
IA	Industria Agrícola

DOTACIONES (Superficie en m2)

Viario:	Zonas verdes	Dotaciones:	Tipo de dotación:
8.483	2.861	1.814	Ep

DESARROLLO

Sistema de actuación:	Compensación
Figura de planeamiento:	Plan Parcial

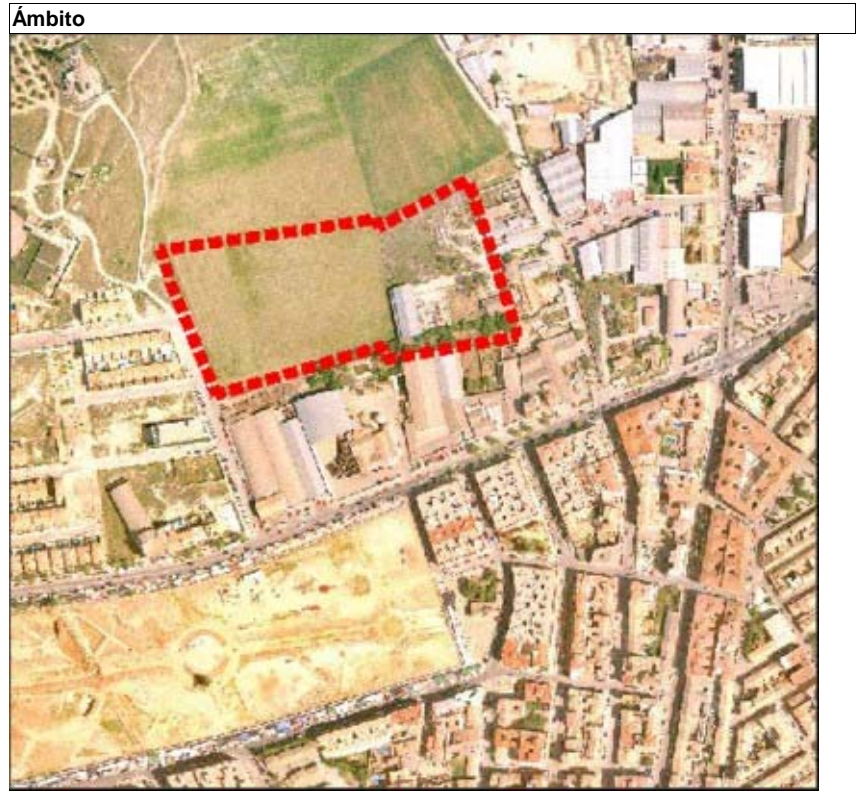
OBSERVACIONES:

Justificadamente, el PP puede incorporar ordenanzas R unifamiliares o colectivas para la mejor solución de las VPO. La altura máxima será en cualquier caso de PB+2+Ático

Código:

SUS/ SECTOR SUP-06

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER ESTRUCTURAL		APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN	
Clase de suelo:	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	Aprovechamiento Objetivo UA:	14.080
Superficie bruta m2:	28.708	Aprovechamiento Medio:	0,434
Uso Global	RESIDENCIAL	Area de Reparto:	AR-1º Cuatrienio
Superficie edificable total m2t:	17.621	Coficiente de Sector:	0,799
		VIVIENDA	
		Viviendas sometidas a algún régimen de protección:	48
		Viviendas no sometidas a algún régimen de protección:	68
		Total número de viviendas:	116

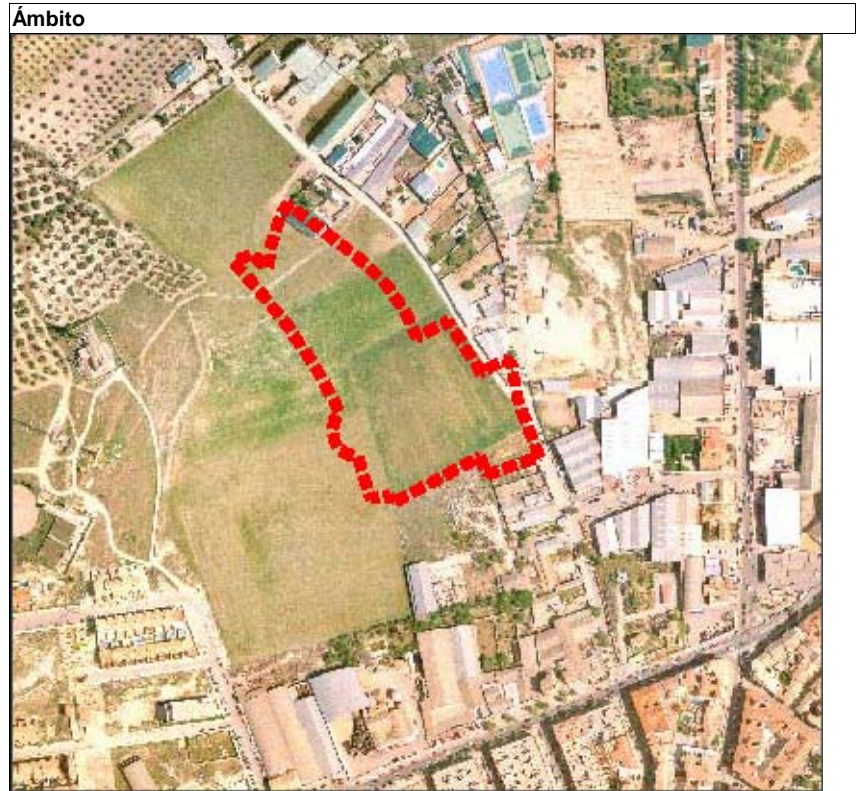


DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER PORMENORIZADO			
USO E INTENSIDAD			
Usos, edificabilidades y tipologías:			
Clave	Tipología y ordenanza	Edificabilidad m2t	
R	Residencial General	12.335	
R1	Residencial vivienda protegida	5.286	
Usos incompatibles:			
Clave	Usos incompatibles		
IA	Industria Agrícola		
IL	Industria Ligera		
IP	Industria Pesada		
DOTACIONES (Superficie en m2)			
Viario:	Zonas verdes	Dotaciones:	Tipo de dotación:
5.241	3.172	2.115	Ep
DESARROLLO			
Sistema de actuación:	Compensación		
Figura de planeamiento:	Plan Parcial		
OBSERVACIONES:			
Justificadamente, el PP puede incorporar ordenanzas R unifamiliares o colectivas para la mejor solución de las VPO. La altura máxima será en cualquier caso de PB+2+Ático			

Código:

SUS/ SECTOR SUP-07

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER ESTRUCTURAL		APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN	
Clase de suelo:	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	Aprovechamiento Objetivo UA:	10.285
Superficie bruta m2:	24.336	Aprovechamiento Medio:	0,35
Uso Global	RESIDENCIAL	Area de Reparto:	AR-2º Cuatrienio
Superficie edificable total m2t:	12.871	Coefficiente de Sector:	0,799
		VIVIENDA	
		Viviendas sometidas a algún régimen de protección:	35
		Viviendas no sometidas a algún régimen de protección:	50
		Total número de viviendas:	85



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER PORMENORIZADO			
USO E INTENSIDAD			
Usos, edificabilidades y tipologías:			
Clave	Tipología y ordenanza	Edificabilidad m2t	
R	Residencial General	9.010	
R1	Residencial vivienda protegida	3.861	
Usos incompatibles:			
Clave	Usos incompatibles		
IP	Industria Pesada		
IL	Industria Ligera		
IA	Industria Agrícola		
DOTACIONES (Superficie en m2)			
Viario:	Zonas verdes	Dotaciones:	Tipo de dotación:
6.729	2.434	1.545	Ep
DESARROLLO			
Sistema de actuación:	Compensación		
Figura de planeamiento:	Plan Parcial		
OBSERVACIONES:			
Justificadamente, el PP puede incorporar ordenanzas R unifamiliares o colectivas para la mejor solución de las VPO. La altura máxima será en cualquier caso de PB+2+Ático			

Código:

SUS/ SECTOR SUP-08

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN	
Superficie bruta m2:	13.904	Aprovechamiento Objetivo UA:	3.615
Uso Global	INDUSTRIAL PRODUCTIVO	Aprovechamiento Medio:	0,35
Superficie edificable total m2t:	13.904	Area de Reparto:	AR-2º Cuatrienio
		Coficiente de Sector:	0,26
		VIVIENDA	
		Viviendas sometidas a algún régimen de protección:	0
		Viviendas no sometidas a algún régimen de protección:	0
		Total número de viviendas:	0

Ámbito



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER PORMENORIZADO

USO E INTENSIDAD			
Usos, edificabilidades y tipologías:			
Clave	Tipología y ordenanza	Edificabilidad m2t	
IA	Industria Agrícola	13.904	
Usos incompatibles:			
Clave	Usos incompatibles		
R	Residencial General		
RUC	Unifamiliar Compacta		
DOTACIONES (Superficie en m2)			
Viario:	Zonas verdes	Dotaciones:	Tipo de dotación:
0	1.390	557	Ep
DESARROLLO			
Sistema de actuación:	Compensación		
Figura de planeamiento:	Plan Parcial		
OBSERVACIONES:			
El PP particularizará la ordenanza IA permitiéndose una edificabilidad máxima de 1,25 m2t/m2s sobre parcela neta sin aumento de la edificabilidad total del sector,			

Código:

SUS/ SECTOR SUP-09

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER ESTRUCTURAL		APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN	
Clase de suelo:	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	Aprovechamiento Objetivo UA:	9.489
Superficie bruta m2:	44.692	Aprovechamiento Medio:	0,434
Uso Global	INDUSTRIAL PRODUCTIVO	Area de Reparto:	AR-1º Cuatrienio
Superficie edificable total m2t:	36.498	Coefficiente de Sector:	0,26
		VIVIENDA	
		Viviendas sometidas a algún régimen de protección:	0
		Viviendas no sometidas a algún régimen de protección:	0
		Total número de viviendas:	0



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER PORMENORIZADO			
USO E INTENSIDAD			
Usos, edificabilidades y tipologías:			
Clave	Tipología y ordenanza	Edificabilidad m2t	
IP	Industria Pesada	36.498	
Usos incompatibles:			
Clave	Usos incompatibles		
R	Residencial General		
RUC	Unifamiliar Compacta		
DOTACIONES (Superficie en m2)			
Viario:	Zonas verdes	Dotaciones:	Tipo de dotación:
8.148	4.469	1.788	Ep
DESARROLLO			
Sistema de actuación:	Compensación		
Figura de planeamiento:	Plan Parcial		
OBSERVACIONES:			
El PP particularizará la ordenanza IP permitiéndose una edificabilidad máxima de 1,25 m2t/m2s sobre parcela neta sin aumento de la edificabilidad total del sector,			

Código:

SUS/ SECTOR SUP-10

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER ESTRUCTURAL		APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN	
Clase de suelo:	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	Aprovechamiento Objetivo UA:	6.422
Superficie bruta m2:	28.568	Aprovechamiento Medio:	0,434
Uso Global	INDUSTRIAL PRODUCTIVO	Area de Reparto:	AR-1º Cuatrienio
Superficie edificable total m2t:	16.759	Coefficiente de Sector:	0,26
		VIVIENDA	
		Viviendas sometidas a algún régimen de protección:	0
		Viviendas no sometidas a algún régimen de protección:	0
		Total número de viviendas:	0



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER PORMENORIZADO			
USO E INTENSIDAD			
Usos, edificabilidades y tipologías:			
Clave	Tipología y ordenanza	Edificabilidad m2t	
IP	Industria Pesada	16.759	
Usos incompatibles:			
DOTACIONES (Superficie en m2)			
Viario:	Zonas verdes	Dotaciones:	Tipo de dotación:
4.096	4.708	1.142	Ep
DESARROLLO			
Sistema de actuación:	Compensación		
Figura de planeamiento:	Plan Parcial		
OBSERVACIONES:			
Datos de la ficha según planeam. incorp: PPO Ap. Inicial 21/05/2007			

Código:

SUS/ SECTOR SUP-11

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO
Superficie bruta m2:	19.183
Uso Global	INDUSTRIAL PRODUCTIVO
Superficie edificable total m2t:	14.065

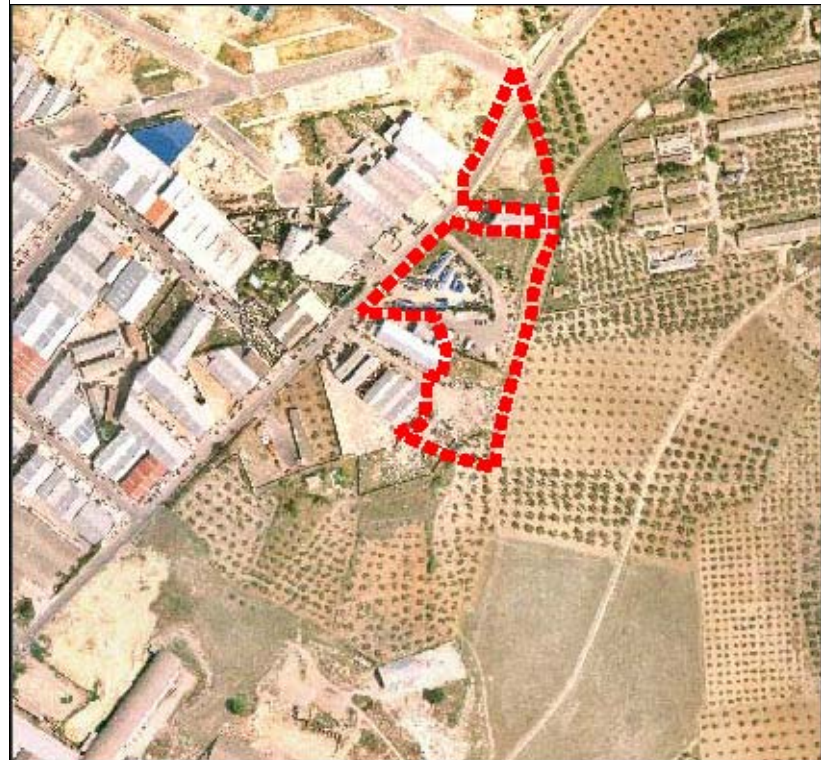
APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Aprovechamiento Objetivo UA:	3.657
Aprovechamiento Medio:	0,35
Area de Reparto:	AR-2º Cuatrienio
Coefficiente de Sector:	0,26

VIVIENDA

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:	0
Viviendas no sometidas a algún régimen de protección:	0
Total número de viviendas:	0

Ámbito



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER PORMENORIZADO

USO E INTENSIDAD

Usos, edificabilidades y tipologías:

Clave	Tipología y ordenanza	Edificabilidad m2t
IP	Industria Pesada	14.065

Usos incompatibles:

Clave	Usos incompatibles
R	Residencial General
RUC	Unifamiliar Compacta

DOTACIONES (Superficie en m2)

Viario:	Zonas verdes	Dotaciones:	Tipo de dotación:
2.792	2.326	768	Ep

DESARROLLO

Sistema de actuación:	Compensación
Figura de planeamiento:	Plan Parcial

OBSERVACIONES:

El PP particularizará la ordenanza IP permitiéndose una edificabilidad máxima de 1,25 m2t/m2s sobre parcela neta sin aumento de la edificabilidad total del sector,

Código:

SUS/ SECTOR SUP-16

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN	
Superficie bruta m2:	32.940	Aprovechamiento Objetivo UA:	4.503
Uso Global	INDUSTRIAL PRODUCTIVO	Aprovechamiento Medio:	0,434
Superficie edificable total m2t:	17.321	Area de Reparto:	AR-1º Cuatrienio
		Coficiente de Sector:	0,26
VIVIENDA			
		Viviendas sometidas a algún régimen de protección:	0
		Viviendas no sometidas a algún régimen de protección:	0
		Total número de viviendas:	0

Ámbito



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER PORMENORIZADO

USO E INTENSIDAD

Usos, edificabilidades y tipologías:

Clave	Tipología y ordenanza	Edificabilidad m2t
IA-esp	Industria agrícola especial	17.321

Usos incompatibles:

Clave	Usos incompatibles
IP	Industria Pesada
IL	Industria Ligera
IA	Industria Agrícola
RUC	Unifamiliar Compacta
R	Residencial General
C	Comercio

DOTACIONES (Superficie en m2)

Viario:	Zonas verdes	Dotaciones:	Tipo de dotación:
7.872	3.294	1.318	Ep

DESARROLLO

Sistema de actuación: Compensación
 Figura de planeamiento: Plan Parcial

OBSERVACIONES:

La conservación de la urbanización será por cuenta de los propietarios tras la firma del correspondiente Convenio con el Ayuntamiento.

Código:

SUS/ SECTOR SUP-17

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER ESTRUCTURAL		APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN	
Clase de suelo:	SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO	Aprovechamiento Objetivo UA:	125.998
Superficie bruta m2:	314.994	Aprovechamiento Medio:	0,35
Uso Global	RESIDENCIAL	Area de Reparto:	AR-2º Cuatrienio
Superficie edificable total m2t:	157.497	Coficiente de Sector:	0,8
		VIVIENDA	
		Viviendas sometidas a algún régimen de protección:	433
		Viviendas no sometidas a algún régimen de protección:	808
		Total número de viviendas:	1241



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER PORMENORIZADO			
USO E INTENSIDAD			
Usos, edificabilidades y tipologías:			
Clave	Tipología y ordenanza	Edificabilidad m2t	
R	Residencial General	107.908	
R1	Residencial vivienda protegida	34.290	
C	Comercio	15.299	
Usos incompatibles:			
DOTACIONES (Superficie en m2)			
Viario:	Zonas verdes	Dotaciones:	Tipo de dotación:
80.860	66.156	68.227	Ep
DESARROLLO			
Sistema de actuación:	Compensación		
Figura de planeamiento:	Plan Parcial		
OBSERVACIONES:			
Datos de la ficha según planeam. incorp: PPO aprobado inicialmente 18/01/2008			

Código:

SUNS/SECTOR SUNP

DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER ESTRUCTURAL

Clase de suelo:	SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO
Superficie bruta m2:	60.624
Uso Global	INDUSTRIAL PRODUCTIVO
Superficie edificable total m2t:	0

APROVECHAMIENTO Y GESTIÓN

Aprovechamiento Objetivo UA:	0
Aprovechamiento Medio:	0
Area de Reparto:	
Coefficiente de Sector:	0

VIVIENDA

Viviendas sometidas a algún régimen de protección:	0
Viviendas no sometidas a algún régimen de protección:	0
Total número de viviendas:	0

Ámbito



DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN DE CARACTER PORMENORIZADO

USO E INTENSIDAD

Usos, edificabilidades y tipologías:

Clave	Tipología y ordenanza	Edificabilidad m2t
I	Industria	0

Usos incompatibles:

Clave	Usos incompatibles
IP	Industria Pesada
R	Residencial General
RUC	Unifamiliar Compacta

DOTACIONES (Superficie en m2)

Viario:	Zonas verdes	Dotaciones:	Tipo de dotación:
0	0	0	

DESARROLLO

Sistema de actuación:

Figura de planeamiento: Plan de Sectorización

OBSERVACIONES:

Condiciones de desarrollo del Plan de Sectorización, art. 113, 114 y 115 de las Normas Urbanísticas del PG modificadas por la Adaptación.





PLANOS.



PLANOS DE INFORMACIÓN

01. Impactos en suelo no urbanizable	E: 1/50.000
02. Callejero	E:1/5.000
03. Red general de telefonía	E:1/5.000
04. Red general Alta y Media Tensión	E:1/2.000
05. Equipamiento urbano. Santa Eulalia	E:1/2.000
06. Equipamiento urbano. El Donadío, Solana de Torralba, Veracruz y San Miguel	E:1/2.000
07. San Bartolomé – El Campillo	E:1/2.000
08. Clasificación del Suelo	E:1/5.000
09. Delimitación de Zonas de interés Biótico Termino Municipal	E:1/50.000
10. Sistema General de Comunicaciones	E:1/5.000
11. Ordenación y Regulación de Tráfico Urbano	E:1/5.000
12. Sistema General Alcantarillado	E:1/5.000
13. Sistema General Abastecimiento Propuesto	E:1/5.000
14. Término Municipal	E:1/50.000
15. S.N.U. Apto para edificaciones diseminadas de cultivos de ocio y otras áreas de protección	E:1/10.000
16. Suelo Urbano: Usos pormenorizados	E:1/4.000
17. Suelo Urbano: Zonas Verdes, Equipamiento, Alineaciones y Usos	E:1/4.000
18. Sectores de Suelo Urbanizable Programado	E:1/4.000
19. Áreas de Reparto	E:1/5.000
20. Áreas de Reparto Poblados	E:1/5.000
21. Modificaciones al PGOU y al PECH	E:1/5.000
22.1 Grado de Ejecución del Planeamiento Úbeda	E:1/5.000
22.2 Grado de Ejecución del Planeamiento Núcleos	E:1/5.000

PLANOS DE ORDENACIÓN

01. Ordenación Estructural del Territorio Municipal de Úbeda	E:1/30.000
02.1 Ordenación Estructural de los Núcleos Urbanos. Núcleo de Úbeda	E: 1/4.000
02.2 Ordenación Estructural de los Núcleos Urbanos. Poblados	E: 1/4.000
03. Movilidad.	E: 1/4.000